

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Risiken und Besonderheiten

- Neue Wege der Wertermittlung – Schätzungen eliminieren
- Gutachten: Verkehrswertermittlung einer Büroimmobilie mit Besonderheiten
- Naturgefahren und Immobilienwerte in Deutschland

1

2021

Herausbergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Zum Jahresbeginn sehen wir endlich Licht am Ende des Tunnels. Mit Start der Impfungen zum Schutz gegen das Covid 19-Virus rückt das Ende der Pandemie, die zu einer Beschleunigung der Digitalisierung, zur weiteren Stärkung des Online-Handels, zur Normalisierung von Remote Working und größerer Beliebtheit suburbaner Räume führte, langsam näher. Das Thema Klimaschutz geriet dabei etwas aus dem Fokus der öffentlichen Diskussion. Doch Extremereignisse wie Starkniederschläge und Hitzewellen sind auch hierzulande keine Ausnahmeereignisse mehr. Mit dem „Naturgefahren-Check“ des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft können Sachverständige und Immobilienbesitzer das individuelle Objektrisiko von Naturgefahren ermitteln. Nach der Eingabe der Postleitzahl auf der Onlineplattform können Nutzer sehen, welche Schäden Unwetter dort in der Vergangenheit verursacht haben. Es wird aufgezeigt, wie viele Gebäude im letzten Jahr in der Region betroffen waren, wie hoch die teuersten Schäden durch Starkregen, Sturm oder Hagel ausfielen und welche Hochwassergefahr besteht. Insgesamt entstehen jedes Jahr in Deutschland Unwetterschäden an Häusern, Hausrat, Autos, in Gewerbe und Industrie von durchschnittlich 3,7 Mrd. €. Sollten die Schadensereignisse weiter steigen, werden zunächst die Prämien erhöht und letztlich manche Lagen gar nicht mehr versichert.

Gemäß dem im Pariser Klimaabkommen festgelegten Ziel die Erderhitzung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen, hat die EU im Dezember 2020 ihr Klimaziel bis 2030 erhöht. Statt einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von bislang mindestens 40 % sollen die Einsparungen künftig mindestens 55 % gegenüber 1990 betragen. Deutschland setzte sich dieses Ziel bereits mit dem Klimaschutzplan 2050. Mit Blick auf die 17 globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung stehen dabei die Einsparungen von Treibhausgasemissionen durch eine Steigerung der Energieeffizienz im Zentrum. Im Gebäudebereich ist bis 2030 eine Minderung von 66 bis 67 % der Emissionen gegenüber 1990 festgeschrieben. Für Neubauten wird deshalb der ab 2021 geltende Niedrigst-Energie-Gebäudestandard schrittweise weiterentwickelt, um mittelfristig einen nahezu klimaneutralen Neubaustandard zu erreichen. Bestandsgebäude sollen bis zum Jahr 2050 ebenfalls durch Energieeffizienzmaßnahmen und eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien soweit saniert werden, dass sie dem Anspruch eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands genügen. Dazu müsste allerdings die Sanierungsquote von derzeit rund 1 % mindestens verdoppelt werden. Für das Gelingen der Energiewende spielt der Ausbau der erneuerbaren Energien eine entscheidende Rolle. Die Ende 2020 verabschiedete EEG-Novelle 2021 verankert gesetzlich das Ziel der Treibhausgasneutralität in der Stromversorgung noch vor dem Jahr 2050 und legt die Schritte fest, um das Ziel eines 65-prozentigen Anteils erneuerbarer Energien bis 2030 zu erreichen. Erstmals erfolgt zudem eine Reduzierung der EEG-Umlage durch einen Bundeszuschuss. Über Einnahmen aus der nationalen CO₂-Bepreisung sowie zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von rund 11 Mrd. € wird die EEG-Umlage in 2021 auf 6,5 ct/kWh bzw. in 2022 auf 6,0 ct/kWh begrenzt. Um Mieterstrom und die Eigenstromerzeugung attraktiver zu machen, nimmt das Gesetz den sogenannten Quartiersansatz auf. Maßgeblich ist nun, dass der erzeugte Strom im Viertel verbraucht wird und nicht mehr nur im unmittelbar betroffenen Haus. In der Immobilienbewertung werden künftig energetische Eigenschaften und die Lage in einem von Naturgefahren belasteten Gebiet eine zunehmend größere Rolle spielen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Christina Mauer

Neue Wege der Wertermittlung – Schätzungen eliminieren... 3

Alexander Kübel

Gutachten: Verkehrswertermittlung einer Büroimmobilie mit Besonderheiten 8

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

Süddeutsche Wohnungsmärkte 16

Gabriele Bobka

Naturgefahren und Immobilienwerte in Deutschland 17

Gabriele Bobka

Licht am Ende des Tunnels 18

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR)

Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland 20

AUS DEN VERBÄNDEN 23

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 25

NACHRICHTEN 31

RECHT AKTUELL 34

IMPRESSUM 5

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln

Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Sankt-Michael-Straße 27
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
Hugo W. Sprenger, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenger Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis



Süddeutsche Wohnungsmärkte

Stuttgart, Tübingen und Freiburg bieten Investoren ein überdurchschnittliches Risiko-Rendite-Profil. Im Rahmen einer digitalen Pressekonferenz stellte **Rüdiger Hornung**, Geschäftsführer von Wuest Partner Deutschland die Ergebnisse der dritten vergleichenden Analyse zu Wohnungsmärkten von 20 ausgewählten süddeutschen Städten vor. Trotz der gestiegenen Zahl der Baufertigstellungen kann der prognostizierte Neubaubedarf im Schnitt nur zu 69 % gedeckt werden. Bei einer gleichbleibenden Nachfrage wird die Angebotsknappheit zu einem weiteren moderaten Anstieg der Miet- und Kaufpreise führen.

„Die Urbanisierung führte in den vergangenen fünf Jahren zu weiter steigenden Einwohnerzahlen in den süddeutschen Städten. Das stärkste Wachstum wies mit knapp 9 % Regensburg auf. Ebenfalls stark mit mehr als 6,5 % stieg die Bevölkerungszahl in Augsburg, Heilbronn und Pforzheim. Auch Stuttgart (+5,1 %) und München verzeichneten einen Bevölkerungszuwachs über dem Bundesdurchschnitt (2,8 %). Der Trend der Urbanisierung setzt sich fort und wird durch die Folgen der Corona-Krise möglicherweise verstärkt“, so Hornung. Die ohnehin starke Nachfrage nach Wohnungen in süddeutschen Städten werde sich intensivieren.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmendaten habe die süddeutsche Wirtschaft auch im vergangenen Jahr ihr stetiges Wachstum fortgesetzt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2016 und 2019 sei in allen Städten gewachsen. Einen überdurchschnittlichen Anstieg verzeichneten München (+9,0 %) und Freiburg (+8,1 %), aber auch kleinere Städte wie Waiblingen (+7,4 %) und Offenburg (+6,6 %). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote der untersuchten Städte sei Corona-bedingt gestiegen und habe im Juni 2020 bei 5,3 % gelegen, zwei Prozentpunkte mehr als im Vorjahresmonat. Die Kaufkraft habe in den 20 Städten seit 2015 um durchschnittlich 11,8 % zugelegt. Das fundamentale Wirtschaftswachstum komme besonders Großstädten zugute, allerdings steige hier auch die Belastung durch Wohnkosten am stärksten. Während die Wohnkos-

tenbelastungsquote im Schnitt rund 26 % betrage, müssten Mieterhaushalte in Freiburg (33,9 %), München (32,8 %) und Heidelberg (32,4 %) rund ein Drittel ihrer Einkünfte für die Miete ausgeben.

Die Leerstandsquote sei weiter gesunken und bewege sich in allen Großstädten in einer besorgniserregenden Spanne zwischen 0,2 und 1,0 %. Ausnahmen bildeten Mannheim (1,4 %) und Würzburg (1,8 %). Die Bautätigkeit hänge fast überall dem Bedarf hinterher. So werde in München lediglich 61,5 % der jährlich benötigten Wohnungen gebaut; in Städten wie Rosenheim und Freiburg sogar weniger als 40 %. Die Unterversorgung im Wohnungsbestand und der sehr geringe Leerstand untermauere eine stabile Nachfrage nach neu entwickelten Wohnimmobilien. Sehr positive Rahmenbedingungen für Investments bestünden in München, Stuttgart, Freiburg, Heidelberg und Tübingen.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten fielen in den untersuchten Städten sehr unterschiedlich aus. Allen gemein sei, dass sie im Vergleich zum Vorjahr gestiegen seien. Die Median-Mieten für Neubauwohnungen mit dem Baujahr 2010 und neuer reichten von 10,97 €/m² in Offenburg bis 21,42 €/m² in München. Für Altbau-Wohnungen beginne das Mietspektrum bei 9,98 €/m² in Pforzheim bis hin zu 20,79 €/m² in München. Die stärksten Mietanstiege der vergangenen zehn Jahre wiesen Heilbronn mit 96,2 %, Stuttgart mit 89,1 % und München mit 81,2 % aus. „Die Pandemie fällt bei dieser langfristi-

gen Betrachtung noch nicht ins Gewicht, da die Entwicklung bis März 2020 überall steil nach oben ging. Die lange antizipierte Trendwende scheint jedoch seit April 2020 endgültig eingeleitet zu sein“, führte Hornung aus.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen variierten zwischen 2.941 und 8.215 €/m² in Pforzheim und 8.196 €/m² in München. Im Vergleich zum Vorjahr seien nahezu in allen Städten die Preise gestiegen. Die stärksten Preisanstiege verzeichneten Augsburg mit einem Plus von 175,8 % und München mit 162 % in den vergangenen zehn Jahren. Der Kaufpreisunterschied zwischen Neubauwohnungen mit Baujahr nach 2010 gegenüber Wohnungen älteren Baujahres liege in den untersuchten Städten bei 39 %. „Der Abstand bei den Kaufpreisen zwischen Neu- und Altbau ist damit nach wie vor deutlich höher als bei den Mieten. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Abstand aber deutlich“, sagte Hornung.

Die Median-Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser variierten von 1.569 €/m² in Offenburg bis 6.842 €/m² in München. Die durchschnittlichen Bruttofaktoren lägen zwischen dem 18- und 40-fachen. So erzielten in München Mehrfamilienhäuser mit dem durchschnittlich 40-fachen der Jahresnettokaltmiete mehr als doppelt so hohe Bruttofaktoren, wie vergleichbare Renditeobjekte in Pforzheim (19,0). Die höchsten Bruttorenditen würden in Pforzheim (5,3 %) und Waiblingen (4,6 %) erzielt, allerdings bei entsprechend höherem Standortrisiko.

„Etablierte und hochpreisige Märkte wie München erreichen hinsichtlich der Preisentwicklung bzw. Produktverfügbarkeit gewisse Grenzen, was die Entwicklung dämpft. In Stuttgart scheint diese Grenze noch nicht erreicht“, berichtete Hornung. Märkte mit deutlich niedrigerem Preisniveau profitierten von den guten Rahmenbedingungen sowie dem knappen Wohnungsangebot in den Metropolen und holten sowohl in den Miet- als auch in den Invest-

mentmärkten auf. Insbesondere für Stuttgart, Waiblingen, Freiburg im Breisgau prognostizierte Hornung sowohl weiter steigende Mieten als auch Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Warnzeichen seien das Auseinanderdriften von Miet- und Kaufpreisen, die Steigerung der Wohnbelastungsquoten sowie die sozialen und daraus resultierenden politischen Auswirkungen. Ein überdurchschnittliches Verhältnis von Rendite zu Risiko stellte er für Stutt-

gart, Tübingen, Freiburg und Waiblingen fest, mit Bruttorenditen zwischen 3,3 und 4,6 %, und einem Risiko, welches mit der Metropole München vergleichbar sei. Investoren mit einer etwas höheren Risikoakzeptanz fänden in Ravensburg, Pforzheim und Heilbronn angemessene Rendite oberhalb der 5 %-Marke, bei einem immer noch unterdurchschnittlichen Risiko-Koeffizienten von unter 3 %.

Gabriele Bobka

Naturgefahren und Immobilienwerte in Deutschland

Der Klimawandel hat konkrete Auswirkungen auf die Immobilien und ihre Wertentwicklung: Sturm, Hagel, Schneelast und Hochwasser, aber auch Waldbrände, Erdbeben und Hitzetage haben in Deutschland in den zurückliegenden drei Jahrzehnten signifikant zugenommen und vermehrt Schäden an Immobilien verursacht. Elementarschadensversicherungen bieten Schutz, werden aber mittelfristig teurer. Indirekte Schäden durch Miet- und Nutzungsausfälle und erhöhten Materialverschleiß können kaum bis gar nicht versichert werden. Das sind einige der zentralen Ergebnisse der Studie „Naturgefahren und Immobilienwerte in Deutschland“, die Prof. **Sven Bienert**, auf Initiative der BF.direkt, erstellt hat und die im Rahmen einer Online-Presskonferenz vorgestellt wurde.

„Obwohl die Folgen der globalen Erwärmung auch hierzulande immer sichtbarer werden, wird bei vielen Immobilieninvestitionen der Risikofaktor Klimaveränderung nicht berücksichtigt. Meiner Meinung nach ist dies ein großer Fehler. Alle Aufmerksamkeit fokussiert sich derzeit auf das Thema ESG. Aber der Klimawandel ist nicht einfach eine Brüsseler Regulierung, die es zu erfüllen gilt, er wird à la longue konkrete Auswirkungen auf alle Immobilien haben. Daher freue ich mich, dass die Studie auch konkrete Handlungsoptionen aufzeigt, stellte **Francesco Fedele**, CEO der BF.direkt, fest. Extremwetterereignisse hätten in den vergangenen 20 Jahren weltweit und auch in Deutschland signifikant zugenommen. Allein im vergangenen Jahr sei es global zu mehr als 800 Events gekommen. Innerhalb der vergange-

nen 20 Jahre überstiegen die versicherten Schäden eine Höhe von kumuliert 3 Billionen US-Dollar. „Aktuelle Klimaprojektionen sagen für Deutschland einen Temperaturanstieg von bis zu +3,1 bis 4,7 °C bis Ende des Jahrhunderts voraus. Nur im besten Fall scheint eine Begrenzung auf lediglich +0,9 bis 1,6 °C möglich“, berichtete Prof. **Sven Bienert**, Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, an der IREBS Universität Regensburg und Autor der Studie. In Zukunft werde deshalb mit weiter deutlich zunehmenden Extremwetterereignissen auch hierzulande gerechnet. „Das Gefahrenpotenzial für Immobilien durch Extremwetterereignisse und Naturkatastrophen ist in Deutschland regional unterschiedlich: Im Süden kommt es häufiger zu Starkregen, Hagelschlag und starken

Schneefällen. Waldbrände und Wasserknappheit infolge von Trockenheit treten überwiegend in den neuen Bundesländern, aber auch in Schleswig-Holstein und Niedersachsen auf. Hochwassergefahren bestehen entlang der großen Flüsse und an der Küste können Sturmfluten große Schäden anrichten“, so Prof. Bienert. Die Immobilienbranche gelte als einer der Hauptverursacher des Klimawandels und sei für fast 30 % des Treibhausgasausstoßes in Deutschland verantwortlich. Trotz der zunehmenden Gefährdungslage innerhalb Deutschlands werde Nordwest-Europa und insbesondere Deutschland im komparativen Ländervergleich einer der „Klimagewinner“ sein. Insbesondere verfüge Deutschland über ausreichend finanzielle Mittel, um die notwendigen Anpassungen an den Klimawandel zu bewirken.

Die Immobilienbranche müsse nicht nur den Klimawandel durch Emissionsreduktionen begrenzen (sog. Mitigation), sondern sich auch pro-aktiv mit der Steigerung der Widerstandsfähigkeit der eigenen Bestände auseinandersetzen (sog. Adaption). Als Teil der Risiken des fortschreitenden Klimawandels hätten Naturgefahren massive direkte Schäden an Gebäuden und Infrastruktur zur Folge. Deutschlandweit betragen die versicherten Schadenssummen an Gebäuden im langjährigen Mittel bereits fast 3 Mrd. € p.a. Aber auch indirekte Schäden und Folgeschäden hätten deutlich zugenommen und seien teilweise kaum oder gar nicht versicherbar. Experten gingen davon aus, dass eine plus 4 Grad-Welt nicht mehr nach traditionellen Maßstäben versicherbar sei. Neben Versicherungen böten auch bautechnische Lösungen gegen Naturgefahren Schutz. Eine fundierte Kosten-Nutzen-Abwägung sei allerdings schwierig, da die Prognosen zum Klimawandel und seinen Folgen mit Unsicherheiten behaftet seien und sich der Nutzen teurer bautechnischer Vorkehrungen unter Umständen erst in ferner Zukunft zeige. Preisentwicklungen seien hinsichtlich der Risikobewertung ebenfalls nur begrenzt aussagekräftig. Unterschiedliche empirische Studien belegten, dass Immobilien in gefährdeten Regionen auch dann negativen Werteeinflüssen

ausgesetzt seien, wenn keine konkreten Schadensereignisse am Objekt aufträten. Während z.B. unmittelbar nach einem Flutereignis das Wertniveau der Region sinke, gebe es andererseits den Effekt, dass der Markt im Laufe der Zeit wieder „vergesse“. Speziell für institutionelle Immobilieninvestoren sei es bereits mehr Pflicht als Kür, sich mit physischen Klimarisiken professionell im Rahmen des Risikomanagements auseinanderzusetzen. Risiken für Immobilienwerte aufgrund von Extremwetter ergäben sich durch das Zusammenspiel von örtlicher Gefährdung am Standort, der Vulnerabilität/Anfälligkeit der Liegenschaft und dem kostenorientierten Immobilienwert. Bei einer quantitativen, finanziellen Beurteilung könne so der jährlich erwartete Schaden für ein spezifisches Objekt an einem Standort berechnet werden. Um die Informationslage und Transparenz über die eigene Entscheidungssituation zu verbessern, sollten Marktteilnehmer die bestehenden frei verfügbaren und kostenlosen Softwarelösungen zur Beurteilung von Naturgefahren vermehrt nutzen, empfahl Prof. Bienert.

„Kreditgeber und institutionelle Investoren sollten sich zunehmend mit der die Frage beschäftigen, welche Extremwetterereignisse für ihre Objekte ein Risiko darstellen und wie sie die Resilienz – also die Widerstandsfähigkeit – der Gebäude

stärken können“, kommentierte Fedele. Auch bei der Immobilienfinanzierung sei das Thema Klimawandel derzeit nicht ausreichend berücksichtigt. „Laut einer Sonderumfrage von BaFin und Bundesbank haben knapp zwei Drittel der befragten Institute Klimarisiken bislang nicht in die Risikobewertung integriert. Eine Berücksichtigung der Klimarisiken muss aber in allen Phasen des Kreditgeschäftes stattfinden. Denn Werthaltigkeit und Stabilität der Sicherheit ‚Immobilie‘ spielen eine zentrale Rolle bei der Finanzierung“, bestätigte Prof. **Steffen Sebastian**, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung der IREBS Universität Regensburg. Bei der Zinsgestaltung könnten die Kreditinstitute bspw. das klimabezogene Risikomanagement des Kunden in Form von Zu- und Abschlägen miteinfließen lassen. „Weitere Stellschrauben bei der Berücksichtigung des Klimarisikos sind Beleihungshöhe sowie die Kreditlaufzeit und geforderte Tilgungen“, so Prof. Sebastian. „Die Finanzierungsbedingungen werden sich in Zukunft stärker daran orientieren, ob und wie die Kreditnehmer die Risiken durch Extremwetterereignisse in ihren Immobilienprojekten berücksichtigen. Wer hier gut aufgestellt ist, wird in Zukunft bessere Finanzierungsbedingungen bekommen“, ergänzte Fedele.

Gabriele Bobka

Licht am Ende des Tunnels

„Kein anderes Thema hat unser aller Leben in den vergangenen Jahrzehnten so durcheinandergewirbelt wie Covid-19. Ohne Frage ist Covid-19 für uns in Deutschland die schlimmste Krise seit dem Zweiten Weltkrieg. Aber – solche Krisen sind oft ‚nur‘ Beschleuniger für Trends, die schon vorher da waren“ führte **Sabine Eckhardt**, CEO JLL Central Europe, im Rahmen der JLL-Presskonferenz Anfang Dezember 2020 aus. Als Beispiele nannte sie den demografischen Wandel, den Wunsch nach Nachhaltigkeit, die Nullzinspolitik, den Boom auf Immobilien und den wachsenden Erfolg des Online-Handels. Neben der Corona-Pandemie erläuterten die Researcher die Lage an den globalen und den deutschen Immobilienmärkten.

Der Abgesang auf den innerstädtischen Einzelhandel bezeichnete Eckhardt ebenso verfrüht wie denjenigen auf die Nachfrage nach traditionellen Büroflächen. So trenne sich der Einzelhandel seit einigen Jahren von unprofitablen Flächen,

Lagerflächen in den Obergeschossen großer Retail-Immobilien würden in Mischnutzungen umgewidmet und Waren ins Zwischenlager verlegt. „Wir glauben, dass wir die Untergrenze gesehen haben und dass die Umsatzkurve 2021 nach

oben zeigen wird: Die Verbraucher werden nach dem Ende der Pandemie ein ganz enormes Bedürfnis nach Erlebnis und dem persönlichen Einkauf vor Ort entwickeln und so die Innenstädte wieder zum Blühen bringen“, so Eckhardt. Der Hype

des Home-Office sei Corona-bedingt und werde nach der Krise wieder abflachen. Home-Office bedeute mehr Platzbedarf zu Hause. Diese größeren Flächen müssten jedoch oft erst noch entstehen und auch finanziert werden. Zudem bedeute jedes Online-Meeting einen höheren Bedarf an Terminierung und Formalismus. Entscheidungen würden dadurch komplizierter, starrer, langsamer und ineffizienter. „Fakt scheint mir, dass die Arbeit der Zukunft weder Home-Office noch Büro heißt. Die Zukunft der Arbeit heißt hybrid“, so Eckhardts Prognose.

„Die meisten Länder befinden sich mitten in der zweiten Welle“, so **Heila Hinrichs**, Senior Director EMEA Research & Strategy. Schwere und Umfang der sozialen und ökonomischen Auswirkungen würden durch den Umfang der Lockdowns, die Dauer der Maßnahmen und die Antwort der Regierungen mit steuerlichen und monetären Hilfen beeinflusst. In Deutschland sähen die Wachstumserwartungen des BIP mit rd. 3,8 % für 2021 relativ gut aus. Im Bürosegment steige der Flächenleerstand in Europa aufgrund des gesunkenen Vermietungsumsatzes, liege mit 6,3 % aber noch deutlich unter der Quote nach der Finanzmarktkrise. Das globale Spitzenmietpreiswachstum läge mit -1,7 % erstmals seit elf Jahren im negativen Bereich. Besonders betroffen sei Hongkong mit einem Rückgang von mehr als 20 %. Im Bereich Logistik bleibe die Flächennachfrage robust und stütze nach wie vor ein Mietpreiswachstum, in Europa von 1,3 %. Im Einzelhandel lasse sich europaweit ein signifikanter Rückgang der Mieten beobachten. Die Pandemie wirke sich auch auf die Investmentmärkte aus. Das globale direkte Investmentvolumen sei zwischen den dritten Quartalen 2019 und 2020 um 33 % gesunken. Global sinke das Transaktionsvolumen in allen Sektoren zweistellig. Deutschland bleibe der zweitgrößte Investmentmarkt nach den USA. Mit Berlin und München befänden sich zwei deutsche Städte unter den Top 20-Investmentdestinationen weltweit.

„Der Schwarze Schwan ist gelandet. Eine rasche gesamtwirtschaftliche

Erholung – wie noch zu Beginn des Sommers von den Kapitalmärkten antizipiert – wird es wohl nicht geben. Das Minus des Bruttoinlandsprodukts wird 2020 zwar etwas geringer ausfallen als noch im März prognostiziert, dafür dürfte der Erholungspfad länger sein, mit Wachstumsaussichten für 2021, die den Einbruch in diesem Jahr nicht vollständig kompensieren werden“, erläuterte **Helge Scheunemann**, JLL-Head of Research Germany. Deutschland erweise sich zwar im globalen Vergleich als robust, dennoch belaste die Schwäche anderer Länder eine exportorientierte Nation wie Deutschland. Das Büro werde weiterleben. Ein Mehr an Home-Office oder Remote Working gehe nicht zwangsläufig mit weniger benötigten Quadratmetern einher. 2021 würden aber die Weichen in vielen Unternehmen gestellt, um hybride Arbeitsmodelle zu implementieren; je nach Branche und Unternehmen mit ganz unterschiedlichen Resultaten. Qualitative Ausstattungs- und Wohlfühlmerkmale erlangten eine höhere Bedeutung. Diese Qualitätsoffensive werde Preise für solche Büroimmobilien zumindest stabil halten. Für ausgewählte Top-Lagen rechne er sogar mit weiter sinkenden Renditen. Der Ifo-Beschäftigungsindex für Dienstleister liege wieder deutlich im positiven Bereich, Unternehmen planten wieder mehr Einstellungen von Personal. Da der Index in der Vergangenheit mit dem Büroflächenbedarf korrelierte, prognostizierte Scheunemann 1,3 Mio. m² neuen Bedarf in den Top 7 im kommenden Jahr. Allerdings handle es sich dabei um keinen Nettoeffekt, da auch leerstehende Flächen genutzt würden. 2021 liefen Mietverträge mit 3,8 Mio. m² Bürofläche aus, von denen nicht alle durch Verlängerungen absorbiert würden. „Entwickler verschieben ihre Neubaupläne, das Projektvolumen für 2021/2022 hat sich in den Big 7 allein in den vergangenen sechs Monaten um 420.000 m² reduziert“, so Scheunemann. Um die angestrebten Klimaziele zu erreichen, müsse die Sanierungsquote im Bestand zunehmen. Bei einer Sanierungsquote von aktuell 1 % würden bei einem Bestand

von 93,5 Mio. m² in den Big 7 derzeit 560 Mio. Euro pro Jahr investiert. Notwendig sei eine Erhöhung der Quote auf mindestens 2 %. Im Einzelhandel könne der Anteil des Online-Handels am EZH-Umsatz 2020 erstmals die 20 %-Grenze knacken. Ein E-Commerce-Wachstum bis 2023 von jährlich 9 % führe zu einem zusätzlichen Bedarf von 4 Mio. m² Logistikflächen. Für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien bleibe das Umfeld bis weit in das nächste Jahr hinein herausfordernd. Insbesondere die Reisebeschränkungen und die jüngsten Lockdown-Maßnahmen setzten den Unternehmen dieser Sektoren deutlich zu. Für die betroffenen Immobilien würden Alternativnutzungen gesucht. Dies unterstütze den Trend hin zu hybriden Immobilien, die dem Bedürfnis der Nutzer nach Wohnen, Arbeiten und Leben „unter einem Dach“ entsprächen. In den nächsten Jahren dürften zahlreiche gemischt genutzte Immobilien oder Quartiere entstehen, die dann auch das Interesse der Investoren auf sich zögen. Auf dem Investmentmarkt stehe Deutschland nach wie vor im Fokus der Investoren, da Zinsumfeld und Anlagedruck die Nachfrage nach wie vor stimulierten. Hinzu komme, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöhen wollten. Abwarten sei aktuell das Gebot der Stunde auch bei Investoren. Risiken würden derzeit eher gemieden. Der Fokus richte sich mehr und mehr auf vermeintlich krisenresistente Assets. Hinzu komme ein erhöhtes Interesse an alternativen Nutzungsarten wie Datacenter oder Gesundheitsimmobilien. Core-Investments liefen nach wie vor gut, auch mit weiter steigenden Preisen, dagegen erwiesen sich Value Add/Core plus Produkte als schwierig. Hier passe oftmals das Pricing zwischen Verkäufer und Käufer nicht oder es werde von Seiten der Banken keine Finanzierung bereitgestellt. Banken seien grundsätzlich restriktiver, stellten höhere Anforderungen an Eigenkapital und verlangten entsprechende Vorvermietungsquoten bei Projekten. Das Transaktionsvolumen sinke 2020 gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich um 17 % auf 76,5 Mrd. €. Dabei blieben

Wohnimmobilien Stabilitätsanker für Investoren und Nutzer. So lasse sich seit 2017 bei offenen Fonds ein massiver Bestandsaufbau beobachten. In den vergangenen zehn Jahren hätten offene Immobilienfonds rund 9,5 Mrd. € in Wohnimmobilien investiert, davon allein über 70 %

seit 2017. „Für 2021 gehen wir davon aus, dass sich alternative Financier stärker in Szene setzen werden. Die Banken müssen eine gesteigerte Risikovorsorge betreiben und entsprechend mehr Kapital hierfür zurückhalten. Das mindert die Möglichkeiten, Investments oder Pro-

jektentwicklungen zu finanzieren. In der Folge sinken die Zinseinnahmen. Hinzu kommen mögliche Immobilien-Wertkorrekturen bei bestimmten, von der Pandemie und von Mietausfällen besonders betroffenen Branchen und Sektoren“, so Scheunemanns Ausblick.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland

Der Bodenmarkt ist ein maßgeblicher Engpass für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnen. Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ legte im Juli 2019 Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vor. Ein mitentscheidender Faktor für eine verbesserte Bereitstellung von Baugrundstücken ist die Immobilienmarkttransparenz. Die Arbeitsgruppe „Datenbestand und Datenbedarf“ der Baulandkommission hatte für die Expertenkommission Vorschläge für bessere Daten zur Entwicklung der Baulandpreise erarbeitet. Die Expertise regte an, die bodenpolitisch relevanten Daten zu erweitern und diese besser verfügbar und aussagekräftiger zu gestalten. Weiterhin empfiehlt sie der Bauministerkonferenz, Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienmarkt-Berichterstattung durch die Gutachterausschüsse zu vereinheitlichen. Die Expertise zeigt den bereits vorhandenen Datenbestand zu Wohnbauland auf, formuliert Verbesserungsmöglichkeiten und benennt Datenbedarfe, die über die bestehenden Informationen hinausgehen.

Vorhandener Datenbestand

In Deutschland besteht eine große Vielfalt von Ansätzen zur Erfassung des Geschehens und der Entwicklungen auf dem Bodenmarkt. Dies gilt sowohl für die Bundesebene als auch für die Ebene der Länder und Kom-

munen. Neben den öffentlichen Einrichtungen wie den Statistischen Ämtern, den Gutachterausschüssen oder Forschungseinrichtungen ist der Blick auch auf die privatwirtschaftlich erzeugten Daten zu richten. Insgesamt erscheint der Datenbestand zum Wohnbauland vergleichsweise vielfältig. Es gibt aber häufig unsystematisch erzeugte Informationen, die nicht flächendeckend vorhanden sind und damit für bundesweite Aussagen nicht herangezogen werden können.

Flächenstatistik und Flächenmonitoring

Die Art der Bodennutzung ist über den Nutzungsartenkatalog (nach dem Agrarstatistikgesetz) des Arbeitskreises Liegenschaftskataster der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltung der Länder (AdV) 2015 erfasst. Er kann mit seiner Kategorisierung – wenn auch eingeschränkt – die bessere und schnellere Ermittlung der Verfügbarkeit von potenziellem Bauland unterstützen. Auf der Ebene der Kommunen bilden die Katasterinformationen, die Bebauungspläne und Flächennutzungspläne die Grundlage für die Erfassung der Flächennutzung.

Hinsichtlich des Flächenmonitorings spielen die Regionalverbände eine größere Rolle, die die kommunale Bauleitplanung koordinieren und abstimmen sollen. Deren Flächenmonitoring bietet häufig jährlich aktuelle Informationen über die Flächenent-

wicklung und die Flächennutzungen in ihren Verbandsgebieten. Änderungen der Nutzungsart, grundlegende Umstrukturierungen oder bedeutende Flächenausweisungen in der jeweiligen Region können so beobachtet und bewertet werden.

Informationen zur aktuellen Wohnbaulandversorgung im Bundesgebiet, speziell über die Verfügbarkeit und Verwertung von Wiedernutzungspotenzialen wurden bis vor einigen Jahren durch eine Baulandumfrage auf Bundesebene erhoben. Zurzeit wird lediglich in einem Bundesland eine Wohnbaulandumfrage zur Erhebung von Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland durchgeführt.

Die Erhebungsdaten der Bautätigkeitsstatistik der Statistischen Ämter stellen die aussagekräftigste Primärinformation für die bauliche Entwicklung in Bezug auf die geplante oder neu bebauten Fläche dar. Allerdings dienen die Daten ausschließlich zur Fortschreibung des Bestandes an Wohngebäuden und Wohnungen und zur Feststellung des Umfangs und der Struktur der Hochbautätigkeit.

Bodenmarktgeschehen (Umsatz und Preise)

Das Marktgeschehen auf dem Immobilienmarkt lässt sich aus den Daten der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB ableiten. In den Kaufpreissammlungen werden die Daten aus den

RECHT AKTUELL

■ Gesetzentwurf für ein modernisiertes Personen-gesellschaftsrecht vorgelegt

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den Entwurf eines Gesetzes für ein modernisiertes Personengesellschaftsrecht vorgelegt. Das gesetzliche Leitbild der GbR ist bislang die nicht rechtsfähige Gelegenheitsgesellschaft. Abweichend davon ist heute aber ein erheblicher Anteil von GbR auf Dauer angelegt und zum Zweck gegründet, mit der Gesellschaft am Rechtsverkehr teilzunehmen. Daher wird im BGB der nicht rechtsfähigen GbR die Variante der rechtsfähigen GbR an die Seite gestellt, die als Grundform aller rechtsfähigen Personengesellschaften ausgestaltet ist. Sie ist an dem neuen gesetzlichen Leitbild einer auf Dauer angelegten und mit eigenen Rechten und Pflichten ausgestatteten Gesellschaft ausgerichtet.

Nach dem Gesetzentwurf soll zudem ein freiwilliges, öffentliches Gesellschaftsregister eingeführt werden. Kunden und Geschäftspartner von GbR erlangen daraus verlässliche Kenntnis über Haftungsverhältnisse und Vertretung der Gesellschaften. Künftig können Gesellschafter ihre Gesellschaft in das Register eintragen lassen, sie müssen dies aber nicht. Will die GbR ein Grundstück erwerben, ist die Voreintragung im Gesellschaftsregister künftig Voraussetzung für die Grundbucheintragung. Um die Rechtsverhältnisse der Angehörigen freier Berufe wie Architekten, Sachverständige, Ärzte und Rechtsanwälte weiter zu flexibilisieren, schafft das Gesetz ferner die Grundlage dafür, dass sie sich künftig auch als GmbH & Co. KG organisieren können. Dies ermöglicht es, ihre Haftung – anders als bei der PartG mbB – auch für andere Verbindlichkeiten als aus Schäden wegen fehlerhafter Berufsausübung zu beschränken. Schließlich sieht der Gesetzentwurf Regelungen vor, mit

denen Beschlussmängelstreitigkeiten bei Personenhandelsgesellschaften einfach und rechtssicher beigelegt werden können.

■ Anspruch auf Unterlassung der Nutzung eines baurechtswidrigen Offenstalls für Pferde

Ein Grundstücksnachbar kann von dem anderen verlangen, die Pferdehaltung in einem Offenstall zu unterlassen, den dieser ohne Baugenehmigung und unter Verstoß gegen das öffentlich-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme errichtet hat.

Die Parteien sind Nachbarn. Die Beklagte zu 1 ist Inhaberin eines Pferdehofs. Sie errichtete ohne Baugenehmigung auf ihrem im Außenbereich gelegenen Grundstück in einer Entfernung von etwa 12 m vom Einfamilienhaus der Klägerin einen Offenstall für Pferde und stellte darin Pferde ein. Die Beklagte zu 2, deren Geschäftsführerin die Beklagte zu 1 ist, betreibt auf dem Grundstück eine Reitschule.

Die Bauaufsichtsbehörde lehnte im September 2013 die Erteilung einer Baugenehmigung ab. Die von der Beklagten zu 1 erhobene Klage wies das Verwaltungsgericht 2016 ab. Das LG hat die Beklagten verurteilt, die Haltung von Pferden in dem Offenstall zu unterlassen. Auf deren Berufung hat das OLG die Klage abgewiesen, soweit sie sich gegen die Beklagte zu 2 richtet. Hinsichtlich der Beklagten zu 1 hat es die Verurteilung darauf beschränkt, dass bei der Haltung von Pferden in dem Offenstall die Immissionsrichtwerte nach der jeweils geltenden TA Lärm nicht überschritten werden dürften. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und stellte das Urteil des LG im Verhältnis zur Beklagten zu 1 in der Sache wieder her. Hinsichtlich der Beklagten zu 2 verwies er die Sache an das Berufungsgericht zurück.

Aus den Gründen

Die Klägerin habe aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB und dem öffentlich-rechtlichen Gebot der Rücksichtnahme einen Anspruch darauf, dass die Beklagte zu 1 die Haltung von Pferden in dem Offenstall auf ihrem Grundstück unterlasse. Die Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Baurechts könne einen solchen verschuldensunabhängigen Unterlassungsanspruch des Nachbarn begründen. Zu solchen Normen zähle das Gebot der Rücksichtnahme. Dass die Errichtung und die zweckgemäße Nutzung des Offenstalls im Verhältnis zu der Klägerin gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstießen, stehe aufgrund des rechtskräftigen Urteils des Verwaltungsgerichts mit Bindungswirkung für den Zivilprozess fest. Damit stelle die Pferdehaltung in dem Stall zivilrechtlich im Verhältnis zur Klägerin einen Verstoß gegen ein Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB dar, sodass diese einen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB analog auf Unterlassung dieser Nutzung des Stalls habe. Für das Vorliegen der für den Unterlassungsanspruch erforderlichen Wiederholungsgefahr spreche aufgrund der bereits erfolgten rechtswidrigen Nutzung des Stalls eine tatsächliche Vermutung, die nach rechtsfehlerfreier Würdigung des Berufungsgerichts selbst dann nicht widerlegt wäre, wenn die Beklagte zu 1 seit 2016 keine Pferde mehr in den Stall eingestellt haben sollte.

Hinsichtlich der Beklagten zu 2 habe das Urteil ebenfalls keinen Bestand, da die Klägerin gegen diese aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 906 BGB einen Anspruch darauf haben könne, keine Pferde in den Offenstall einzustellen. Im Hinblick darauf, dass die Klägerin weder anhand des Aussehens der Pferde noch – aufgrund der Personenidentität auf Beklagtenseite – anhand der äußeren Abläufe beurteilen und

darlegen oder gar beweisen könne, welche Pferde jeweils im Eigentum der Beklagten zu 1 oder der Beklagten zu 2 stünden, treffe die Beklagte zu 2 eine sog. sekundäre Darlegungslast hinsichtlich der Behauptung der Klägerin, sie (die Beklagte zu 2) habe Pferde in den Offenstall eingestellt. Dieser habe sie bislang nicht genügt. Sie werde in dem erneuten Verfahren vor dem Berufungsgericht zunächst vorzutragen haben, welche Pferde in dem von der Klägerin behaupteten Zeitraum der Nutzung des Offenstalls in ihrem Eigentum standen und wo diese untergestellt waren.

**BGH, Urteil vom 27.11.2020,
V ZR 121/19**

■ Bedingung oder Befristung dinglicher Rechte an einem Grundstück

Soll ein dingliches Recht an einem Grundstück unter einer Bedingung oder einer Befristung stehen, wird dies nur dann zum Inhalt des Grundbuchs, wenn die Bedingung oder die Befristung in das Grundbuch selbst aufgenommen werden. Die Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung, in der die Bedingung oder die Befristung enthalten ist, genügt nicht. Das gilt auch, wenn eine Reallast auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt werden soll.

Die Beteiligte, eine Kommanditgesellschaft, ist im Grundbuch als Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes eingetragen. In Abteilung II ist unter der laufenden Nr. 1 zugunsten von Frau K. L. eine Reallast eingetragen. Der Eintragungsvermerk lautet wie folgt: „Reallast (Geldrente) – mit Wertsicherungsklausel – für K. L. ...Bezug: Bewilligungen vom 29.10. und 23.12.2009. Ingetragen am 27.01.2010.“ In der Bewilligung vom 29. Oktober 2009 heißt es unter anderem: „Die Reallast dient der Sicherung einer Verbindlichkeit des Dr. jur. R. L., der Begünstigten, ...,

eine monatlich im Voraus fällige Rente von derzeit 3.200 € zu zahlen. Der Rentenanspruch ergibt sich aus der Urkunde des Notars A. B. vom 13.06.1980.“ Am 23. Dezember 2009 ergänzte die Beteiligte die Bewilligung dahingehend, „dass Grundlage für die Eintragung dieser Bewilligung die in Kopie beigefügte Urkunde vom 13. Juni 1980 ist, jedoch mit der Maßgabe, dass der durch die Reallast besicherte Rentenanspruch derzeit 3.200 € beträgt ...“ Die der notariell beglaubigten Erklärung in Fotokopie beigefügte Urkunde vom 13. Juni 1980 enthält einen Unterhalts- und Auseinandersetzungsvertrag zwischen Frau L. und deren damaligem Ehemann (Herrn Dr. L.). Dieser gab in dem Vertrag – im Hinblick auf ein anderes, nicht im Eigentum der Beteiligten stehendes Grundstück – folgende Erklärung ab: „Ich, ..., bin Eigentümer der Wohnhausgrundbesitzung ... eingetragen im Grundbuch von D. Ich bewillige und beantrage, im Grundbuch meines vorgenannten Grundbesitzes für ..., Frau K. L., ..., für die Lebensdauer (Unterstreichung durch den Senat) die Eintragung einer Reallast mit folgenden Bestimmungen: Die Rente beginnt am 1. 11. 1980. Sie beträgt monatlich 3.400 DM. Die Rente soll wertgesichert sein.“

Die Beteiligte hat zuletzt mit Schriftsatz vom 7. Januar 2019 bei dem Grundbuchamt die Löschung der Reallast beantragt und eine Sterbeurkunde vorgelegt, wonach die Reallastberechtigte Frau L. am 5. Januar 2018 verstorben ist. Das Grundbuchamt hat der Beteiligten durch Zwischenverfügung vom 17. Januar 2019 aufgegeben, eine Löschungsbewilligung der Erben der Reallastberechtigten sowie einen Erbennachweis einzureichen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist vor dem OLG erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte ihren Löschungsantrag weiter.

Das Beschwerdegericht meint, die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO lägen vor.

Könne der Unrichtigkeitsnachweis nicht oder nicht vollständig geführt werden, bestünden keine Bedenken, dem jeweiligen Antragsteller durch eine Zwischenverfügung Gelegenheit zur Behebung des Hindernisses durch Beibringung der Bewilligung der durch die Eintragung in ihren Rechten Betroffenen zu geben. In der Sache könne die Reallast nur bei Vorliegen einer entsprechenden Bewilligung gemäß § 19 GBO gelöscht werden. Die Löschung sei auch nicht gemäß § 22 GBO vorzunehmen, da sich nicht feststellen lasse, dass die Reallast materiell-rechtlich (insgesamt) nur als auf die Lebenszeit beschränkt entstanden sei. Die Eintragung sei lediglich aufgrund einer einseitigen Bewilligung der Beteiligten erfolgt. Der in einfacher Kopie vorgelegte anwaltliche und notarielle Schriftwechsel genüge im Hinblick auf § 29 GBO nicht den im Rahmen des § 22 GBO geltenden Nachweisanforderungen. Die Rechtsbeschwerde hatte vor dem BGH Erfolg.

Aus den Gründen

Das Grundbuchamt habe eine Zwischenverfügung mit einem nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats beziehe sich § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und sei nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden könne. Vor diesem Hintergrund könne dem Antragsteller mit einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO nicht aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten beizubringen. Danach liege hier eine unzulässige Zwischenverfügung vor. Nach der Auffassung des Grundbuchamts, auf deren Grundlage die Zulässigkeit der Zwischenverfügung zu beurteilen sei, erfordere die Umsetzung des Eintragungssuchens die Löschungsbewilligung der Erben der Reallastberechtigten. Von seinem Standpunkt aus hätte deshalb das Grundbuchamt keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern hätte den Löschungsantrag der Beteiligten zurückweisen müssen.

Habe das Beschwerdegericht die Beschwerde gegen eine unzulässige Zwischenverfügung zurückgewiesen, seien auf die Rechtsbeschwerde der Beschluss des Beschwerdegerichts und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben. Eine Entscheidung in der Sache sei dem Rechtsbeschwerdegericht nicht möglich, weil Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens nur die Zwischenverfügung und nicht der Eintragungsantrag sei.

Wie das Beschwerdegericht richtig sehe, wäre die Reallast zu löschen, wenn feststünde, dass diese auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt sei. In diesem Fall würde der von der Beteiligten geführte Nachweis, dass die Reallastberechtigte verstorben sei ausreichen, ohne dass es einer Löschungsbewilligung der Erben der Berechtigten bedürfte. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde stehe jedoch nicht fest, dass die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt sei.

Solle ein dingliches Recht an einem Grundstück unter einer Bedingung oder einer Befristung stehen, werde dies nur dann zum Inhalt des Grundbuchs, wenn die Bedingung oder die Befristung in das Grundbuch selbst aufgenommen würden. Die Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung, in der die Bedingung oder die Befristung enthalten sei, genüge nicht. Auch nach Ansicht des Gesetzgebers seien Bedingungen und Befristungen – weil sie nicht zum Inhalt des Rechts zählten – in das Grundbuch selbst einzutragen. Bedingungen und Befristungen betreffen den rechtlichen Bestand des eingetragenen Rechts und nicht nur dessen nähere Ausgestaltung. Sie müssten sich wegen der Publizitätsfunktion des Grundbuchs deshalb aus diesem selbst ergeben. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung sei bei bedingten oder befristeten Rechten nur zulässig zur näheren Kennzeichnung des Inhalts der Bedingung oder Zeitbestimmung wie z.B. Beginn und Ende der Frist. Dies gelte auch, wenn eine Reallast auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt werden solle. Im konkre-

ten Fall dürfe das Grundbuchamt die Löschung der Reallast nur bei Vorlage einer entsprechenden Bewilligung (§ 19 GBO) der Rechtsnachfolger der Berechtigten vornehmen.

BGH, Beschluss vom 1.10.2020, V ZB 51/20

■ Umsatzsteuerpflicht bei Gewerbemieten

Hat der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert und haben die Parteien hinsichtlich der monatlichen Grundmiete vereinbart, dass diese zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten ist, so ist eine tatrichterliche Vertragsauslegung, wonach auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Die Klägerin vermietet dem Beklagten für dessen Unternehmen eine Gewerbeimmobilie. In § 4 des Mietvertrags ist vereinbart, der Mietzins betrage monatlich 10.500 € zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer. In § 6 ist vereinbart: „Die Mieterin trägt alle auf dem Grund- und Gebäudebesitz ruhenden öffentlichen und privaten Lasten einschließlich Grundsteuern, ... [und] Versicherungsprämien ... Die Mieterin wird dazu, soweit als möglich, in direkte Vertragsbeziehungen zu den zuständigen Versorgern und Entsorgern und sonstigen Dienstleistern treten. Soweit Betriebs- und Nebenkosten gegenüber der Vermieterin abgerechnet werden, berechnet die Vermieterin diese zur sofortigen Begleichung bzw. Erstattung an die Mieterin weiter.“ Die Klägerin erteilte eine Nebenkostenabrechnung über Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten für das Jahr 2018 zuzüglich darauf entfallender Umsatzsteuer. Der Beklagte zahlte den Rechnungsbetrag ohne den Umsatzsteueranteil, da die Steuer seiner Auffassung nach nur für die Nettomiete, nicht aber für die Nebenkosten geschuldet sei. Das AG hat die

auf Zahlung des Umsatzsteuerbetrags gerichtete Klage abgewiesen. Das LG hat das Urteil abgeändert und den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Hiergegen richtet sich seine vom LG zugelassene Revision. Der BGH hielt die Revision für statthaft, weil das LG sie in der angefochtenen Entscheidung zugelassen habe. Sie sei jedoch nicht begründet.

Aus den Gründen

Das LG habe seine Entscheidung wie folgt begründet: Zwar sei die Verpflichtung zur Zahlung des jeweils gültigen Umsatzsteuersatzes im Mietvertrag nur für die (Netto-)Miete selbst geregelt, nicht jedoch für die Nebenkosten. Habe der Vermieter jedoch für die Umsatzsteuerpflicht optiert, gelte das im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auch für alle Nebenkosten, unabhängig davon, ob diese im Einzelnen mit Vorsteuern belastet seien. Die Nebenkosten seien nämlich nicht lediglich durchlaufende Kosten und würden nicht nur an den Mieter weitergeleitet, sondern sie seien eigener Aufwand des Vermieters und deren Umlage Teil der Gesamtmiete. Eine Umsatzsteueroption nur für einzelne unselbständige Bestandteile der einheitlichen Leistung oder für einzelne Nebenleistungen sei grundsätzlich nicht möglich. Diese Ausführungen hielten der rechtlichen Nachprüfung stand. Gemäß § 535 Abs. 2 BGB sei der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Wie sich aus dem in § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB niedergelegten Rechtsgedanken ergebe, könnten die Vertragsparteien auch vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trage. Da § 556 BGB zum Unterkapitel „Vereinbarungen über die Miete“ gehöre, seien Betriebskosten nach der Systematik des Gesetzes als Bestandteil der Miete anzusehen. Die vom Mieter zu erbringenden Leistungsentgelte (Grundmiete und Nebenkosten) seien die Gegenleistung für die vom Vermieter geschuldete Gesamtleistung. Außerdem könnten die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses vereinbaren, dass der Mieter die Um-

satzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernehme, wenn eine solche anfallt. Nach der vom LG vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung habe sich der Beklagte verpflichtet, neben der Grundmiete auch die Betriebskosten in Form von Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten zuzüglich darauf entfallender Umsatzsteuer zu tragen. Diese Auslegung einer Individualvereinbarung gemäß §§ 133, 157 BGB sei grundsätzlich Sache des Tatrichters. Dessen Auslegung sei für das Revisionsgericht bindend, wenn sie rechtsfehlerfrei vorgenommen worden sei und zu einem vertretbaren Auslegungsergebnis führe, selbst wenn ein anderes Auslegungsergebnis möglich erscheine. Sie könne deshalb vom Revisionsgericht grundsätzlich nur darauf überprüft werden, ob der Auslegungstoff vollständig berücksichtigt worden sei, ob gesetzliche Auslegungsregeln oder allgemein anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder die Denkgesetze verletzt seien oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruhe. Solche Fehler lägen hier nicht vor.

**BGH, Urteil vom 30.9.2020,
XII ZR 6/20**

■ Ansprüche des Mieters auf Schadensersatz bei pflichtwidrigem Verhalten des Vermieters

Ein Mieter, der infolge einer Pflichtverletzung des Vermieters aus der Wohnung auszieht und keine neue Wohnung anmietet, sondern Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt, kann die zum Zwecke des Eigentumserwerbs angefallenen Maklerkosten nicht als Schadensersatz vom Vermieter ersetzt verlangen.

Im Verfahren VIII ZR 238/18 war der Kläger Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Ihm wurde zum 31. August 2012 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Das AG gab der

nachfolgenden Räumungsklage statt. Während des laufenden Berufungsverfahrens erwarb der Kläger unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung in Berlin. Hierfür stellte ihm der Makler eine Provision in Höhe von 29.543,42 € in Rechnung. In der Berufungsinstanz schlossen die Parteien einen Räumungsvergleich, worin sich der Kläger zum Auszug bis Ende Februar 2016 verpflichtete. Die Beklagte realisierte den in der Kündigung behaupteten Eigenbedarf nach Auszug des Klägers nicht. Mit der Behauptung, der Eigenbedarf sei nur vorgetauscht gewesen, nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. In der Revisionsinstanz streiten die Parteien aufgrund der vom Senat zugelassenen Revision darüber, ob dem Kläger die für den Erwerb der Eigentumswohnung aufgewendeten Maklerkosten in Höhe von 29.543,42 € zustehen. Zur Begründung hat das LG ausgeführt, der Kläger könne von der Beklagten wegen Verletzung der nachvertraglichen Treuepflicht (§ 280 Abs. 1 BGB) auch die für den Ersatzwohnungskauf angefallenen Maklerkosten verlangen. Denn die Beklagte sei nicht nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, sondern darüber hinaus bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist verpflichtet gewesen, den Kläger über den nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs zu informieren. Zu dem hiernach erstattungsfähigen Schaden zählten auch die für die Vermittlung der Eigentumswohnung angefallenen Maklerkosten. Es könne keinen Unterschied machen, ob sich der Kläger dafür entscheide – wie hier – Eigentum zu erwerben oder (nochmals) eine Wohnung anzumieten.

Im Verfahren VIII ZR 371/18 begehrt der Mieter ebenfalls den Ersatz von Kündigungsfolgeschäden. Nachdem das Mietverhältnis der Parteien durch diverse Streitigkeiten bereits belastet war, kündigte der beklagte Mieter Anfang August 2013 das Mietverhältnis fristlos, unter anderem deshalb, weil der Vermieter bzw. ein von diesem beauftragter

Handwerker den Balkon der Mietwohnung ohne Einverständnis betreten habe. Unter Einschaltung eines Maklers erwarb der Beklagte am 24. August 2013 in der Nähe seiner von der bisherigen Mietwohnung 250 km entfernten Arbeitsstelle ein Einfamilienhaus, das im Dezember 2013 bezugsfertig wurde. Am 30. September 2013 räumte der Beklagte die Mietwohnung und bezog eine Zwischenunterkunft. Mit seiner Widerklage nimmt der Beklagte den Kläger auf Schadensersatz in Anspruch. Er macht unter anderem die Maklerkosten für den Hauserwerb (13.030,50 €), die Umzugskosten, die Kosten der Übergangsunterkunft sowie die Kosten für den Umbau und Wiedereinbau seiner Einbauküche geltend. Die Widerklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Zur Begründung führte das LG aus, zwar komme grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch des Beklagten aus § 280 Abs. 1 BGB in Betracht, weil der Mieter aufgrund des pflichtwidrigen Verhaltens des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen sei. Zwar könnten Zweifel daran bestehen, ob die Kündigung überhaupt kausal auf die Pflichtverletzung zurückzuführen sei. Dies könne jedoch dahinstehen, weil die geltend gemachten Schäden jedenfalls nicht ersatzfähig seien. Es seien nur solche Schäden zurechenbar, die bei Anmietung einer Ersatzwohnung in der Nähe der bisherigen angefallen wären. Vorliegend habe der Beklagten jedoch Eigentum erworben und dies unter Verlagerung seines Lebensmittelpunktes. Es handele sich daher weder um vergleichbaren noch um angemessenen Ersatzwohnraum. Vielmehr habe der Beklagte anlässlich der Kündigung seine Lebensumstände so verändert, dass die in der Folge getätigten Aufwendungen nicht mehr zurechenbar auf die Pflichtverletzung des Klägers zurückzuführen seien. Der BGH entschied in beiden Fällen, dass die Maklerkosten, welche die jeweiligen Mieter zwecks Erwerbs einer Eigentumswohnung bzw. eines Hauses zu Eigentum aufgewandt haben, keinen erstattungsfähigen Schaden darstellen.

Aus den Gründen

Im Verfahren VIII ZR 371/18 habe das Berufungsgericht eine den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigende Pflichtverletzung rechtsfehlerfrei bejaht. Im Verfahren VIII ZR 238/18 hingegen sei bereits eine Pflichtverletzung der Vermieterin nicht rechtsfehlerfrei festgestellt. Zwar handele ein Vermieter pflichtwidrig und sei dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine Kündigung des Mietvertrags schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) stütze oder er den Mieter nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiere. Diese Hinweispflicht bestehe jedoch nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist und nicht – wie vom Berufungsgericht angenommen – bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist. Ob hiernach der Vermieterin eine Pflichtverletzung vorzuwerfen sei, könne im Ergebnis offenbleiben. Denn die Schadensersatzpflicht des pflichtwidrig handelnden Vermieters umfasse nicht die Maklerkosten, die einem Mieter entstünden, der von der Anmietung einer neuen Wohnung absehe und stattdessen Wohnungs- oder Hauseigentum erwerbe. Zwar stelle der Erwerb von Eigentum an einer Wohnung bzw. einem Hausanwesen vorliegend noch eine adäquat kausale Reaktion des Mieters auf eine (unterstellte) Pflichtverletzung des Vermieters dar. Denn es habe nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs der Dinge gelegen, dass die Mieter den notwendigen Wohnungswechsel zum Anlass nähmen, ihre Wohnbedürfnisse künftig nicht in angemieteten, sondern eigenen Räumlichkeiten zu befriedigen und zu dessen Erwerb einen Makler einschalteten. Jedoch seien die im Zuge des Eigentumserwerbs aufgewandten Maklerkosten nicht mehr vom Schutzzweck der jeweils verletzten Vertragspflicht umfasst. Denn eine vertragliche Haftung – hier der jeweiligen Vermieter – bestehe nur für diejenigen äquivalenten und adäquaten Schadensfolgen, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde. Der Schaden müsse in einem inne-

ren Zusammenhang mit dem (verletzten) Gebrauchserhaltungsinteresse des Mieters stehen, was bezüglich der Maklerkosten nicht der Fall sei. Denn die Mieter hätten mithilfe des Maklers nicht lediglich ihren Besitzverlust (an der bisherigen Wohnung) ausgeglichen, sondern im Vergleich zu ihrer bisherigen Stellung eine hiervon zu unterscheidende (Rechts-)Stellung als Eigentümer eingenommen. Der (bisherige) Mieter unterliege als (späterer) Eigentümer hinsichtlich der Wohnungsnutzung keinen vertraglichen Bindungen mehr. Sein Besitzrecht an der Wohnung sei nicht mehr wie zuvor ein abgeleitetes, sondern ein ihm originär zustehendes Recht, das ihm grundsätzlich eine uneingeschränkte und eigenverantwortliche Nutzungs- und Verfügungsbefugnis (§ 903 BGB) gebe. Zudem sei dieses (Nutzungs-)Recht nicht zeitlich begrenzt.

Demgegenüber gehöre es zum Wesen des Mietvertrags, dass dem Mieter (lediglich) ein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung auf Zeit zustehe. Diese zeitliche Begrenzung sei auch zu berücksichtigen, wenn es um die Bestimmung der Ersatzfähigkeit von Schäden des Mieters in Fällen wie den vorliegenden gehe. Durch den Abschluss des Mietvertrags hätte der Mieter sein Interesse an der Erlangung eines zeitlich begrenzten Gebrauchsrechts gezeigt. Erwerbe er eine Wohnung bzw. ein Hausanwesen zu Eigentum verfolge er bezüglich der Deckung seines Wohnbedarfs andere Interessen als bisher.

Im Verfahren VIII ZR 371/18 habe der BGH das Verfahren an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit geprüft werden könne, ob dem Mieter ein Anspruch auf Ersatz der weiter geltend gemachten Kündigungsfolgeschäden in Form der Umzugskosten, der Mehrkosten für die Übergangsunterkunft sowie der Kosten für den Aus- und Umbau der Einbauküche zustehe. Im Gegensatz zu den Maklerkosten für den Eigentumserwerb stünden diese Schäden noch in dem gebotenen inneren Zusammenhang zur Vertragspflichtverletzung des Vermieters. Der Umstand, dass der Mieter sich entschlöße, seinen künftigen

Wohnbedarf nicht mehr mittels der Anmietung von Räumlichkeiten zu decken, sondern Eigentum zu erwerben, habe bezüglich dieser Schadenspositionen, die anders als die Maklerkosten, bereits in dem durch die Pflichtverletzung des Vermieters herbeigeführten Wohnungsverlust angelegt seien, keinen Einfluss auf die grundsätzliche Erstattungs-fähigkeit. Sofern daher die Pflichtverletzung für die Kündigung kausal geworden sei (was das Berufungsgericht bisher offengelassen habe), könne die grundsätzliche Ersatzfähigkeit der Kosten für den Umzug und eine Übergangsunterkunft nicht verneint werden.

Im Verfahren 238/18 habe der Senat das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Entscheidung des AG wiederhergestellt, das die Klage wegen der für den Kauf einer Eigentumswohnung aufgewandten Maklerkosten abgewiesen hatte.

BGH, Urteile vom 9.12.2020, VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18

■ Anordnung zum Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes in einer Gerichtsverhandlung

Die Anordnung eines Richters, dass Beteiligte im Gerichtssaal einen Mund-Nasen-Schutz tragen müssen, ist rechtmäßig.

In einem Verfahren vor dem AG Frankfurt am Main hatte der zuständige Richter entschieden, dass die mündliche Verhandlung zum Schutz vor einer Covid-19-Infektion per Videokonferenz durchgeführt werden sollte. Für Beteiligte, die von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen und im Gerichtssaal an der Verhandlung teilnehmen wollten, ordnete der Vorsitzende unter anderem an: Anwesende Personen müssen durchgängig einen geeigneten Mund-Nasen-Schutz tragen (OP-Maske oder höhere Schutzklasse, notfalls dickes Baumwolltuch)“. Gegen diese Anordnung legte ein Rechtsanwalt Beschwerde ein. Er erklärte, dass er sich nicht gegen die Schutzmaske als solche wende, son-

dem gegen die Festlegung einer bestimmten Schutzklasse. In einem Beschluss vom 5. November 2020 hat das LG Frankfurt am Main diese Beschwerde des Rechtsanwalts zurückgewiesen.

Aus den Gründen

Nach dem Gerichtsverfassungsgesetz könne der Vorsitzende Richter sog. sitzungspolizeiliche Anordnungen treffen und zwar nicht nur für Zuschauer, sondern auch für Verfahrensbeteiligte wie etwa Anwälte. Maßnahmen des Infektionsschutzes würden davon erfasst. Der Rechtsanwalt werde durch die Maske nicht daran gehindert, mündlich vorzutragen. Vielmehr sei das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes lediglich als geringfügige Belästigung bzw. als Lästigkeit anzusehen. Die Maske führe nach wissenschaftlichen Erkenntnissen zur Verringerung des Infektionsrisikos. Zum Schutz der Verfahrensbeteiligten könne das Gericht „sogar zur Sicherstellung eines möglichst geringen Infektionsrisikos verpflichtet sein“, entschied die Kammer. Das AG habe zudem nicht das Tragen von Masken einer bestimmten Schutzklasse verlangt. Denn es habe nur beispielhaft eine OP-Maske oder höhere Schutzklasse, notfalls ein dichtes Baumwolltuch genannt. Damit sei klar, dass auch eine sog. Alltags- oder Community-Maske der Anordnung des Amtsrichters gerecht werde. Schließlich stehe es dem Rechtsanwalt frei, per Videokonferenz von einem anderen Ort an der Verhandlung teilzunehmen und dabei ohne Mund-Nasen-Schutz aufzutreten.

**LG Frankfurt am Main,
Beschluss vom 5.11.2020,
2-03 T 4/20**

■ Kürzung gewerblicher Miete wegen Corona-bedingter Ladenschließung

Die staatlich verordnete Schließung eines Einzelhandels-geschäfts im Zuge der Corona-Pandemie stellt keinen Mangel dar und rechtfertigt keine Mietminderung. Eine Mieterin kann

in dieser Situation auch nicht wegen einer sog. Störung der Geschäftsgrundlage eine Vertragsanpassung und eine Reduzierung der Miete von der Vermieterin verlangen, solange sie nicht ausnahmsweise in ihrer Existenz bedroht ist.

Die beklagte Mieterin verkauft Kleidung und Textilien und betreibt in Deutschland viele Filialen. Eines ihrer Einzelhandelsgeschäfte in Frankfurt musste sie vom 18. März 2020 bis zum 20. April 2020 wegen einer Anordnung des Landes Hessen im Zuge der Corona-Pandemie schließen. Dadurch entstand ihr im März ein Umsatzrückgang von 54 % und im April von 41 % im Vergleich zu den beiden Vorjahren. Die Beklagte verzeichnete eine so erhebliche Liquiditätslücke, dass sie die Miete für das Geschäft in Frankfurt im April 2020 zunächst nicht begleichen konnte. Vor dem LG Frankfurt klagte die Vermieterin auf Zahlung der Miete für diesen Monat in Höhe von rund 6.000 €. In einem Urteil vom 5. Oktober 2020 gab die 15. Zivilkammer des LG ihrer Klage statt.

Aus den Gründen

Zwar könnten auch öffentlich-rechtliche Einschränkungen oder Verbote gerade bei der Vermietung von Gewerberäumen grundsätzlich einen Mietmangel darstellen. Dafür müsse die Ursache der staatlichen Nutzungsuntersagung aber in dem Mietobjekt selbst oder seiner Beziehung zur Umwelt begründet sein. Das sei bei Betriebsschließungen aufgrund der Corona-Pandemie jedoch nicht der Fall. Die hoheitlichen Maßnahmen dienten dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen gesundheitlichen Gefahren. Sie knüpften nicht unmittelbar an die Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allgemein an deren Nutzungsart sowie dem Umstand, dass in den Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dadurch Infektionen begünstigt würden. Die Mieterin könne von der Vermieterin auch keine Vertragsanpassung und keine Reduzierung der Miete wegen einer sog. Störung der Geschäftsgrundlage verlangen. Bei unvorhersehbaren Ereignissen könne eine Mietpartei zwar grundsätzlich eine

Änderung der vereinbarten Mietzahlungen einfordern, wenn „dies zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden (...) Ergebnisses unabweislich erscheine. Einen solchen extremen Ausnahmefall, der nur bei existenziell bedeutsamen Folgen gegeben sei, habe die beklagte Mieterin aber nicht dargelegt. Ihre Liquiditätsengpässe reichten dafür nicht, zumal sie durch eine kurzfristige Gesetzesänderung vor einer Kündigung wegen Corona-bedingter Zahlungsschwierigkeiten geschützt worden sei. Außerdem habe die Beklagte in allen Filialen Kurzarbeit eingeführt und dadurch beträchtliche Einsparungen verbuchen können.

**LG Frankfurt, Urteil vom
5.10.2020, 2-15 O 23/20**

■ Klagen gegen eine Höchstspannungsfreileitung in Herdecke

Die Klagen gegen eine Höchstspannungsfreileitung in der Stadt Herdecke und angrenzenden Gemeinden wurden abgewiesen.

Die Kläger wandten sich gegen den Planfeststellungsbeschluss für eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung zwischen der Umspannanlage (UA) Kruckel bis zur UA Garenfeld. Die Leitung soll in der Stadt Herdecke (u.a.) zwischen Wohngebieten in Semberg und Schraberg verlaufen. Auf den Masten sollen auch Leitungen geführt werden, die das Pumpspeicherwerk Herdecke (sog. Koepchenwerk) mit der UA Kruckel verbinden. Die Trasse verläuft überwiegend auf Trassen früherer Leitungen und im Verbund mit anderen, weiterhin bestehenden Freileitungen. Die Klagen blieben erfolglos. Beachtliche Verstöße gegen Verfahrensrecht hat das Bundesverwaltungsgericht verneint.

Aus den Gründen

Die Planrechtfertigung für das Vorhaben ordne das Energieleitungsausbaugesetz (EnLAG) an. Die Anforderungen des zwingenden Rechts, insbesondere des Immis-

sionsschutzrechts, seien gewährt. Das BVerwG habe auch die Abwägungsentscheidung gebilligt. Die Planfeststellungsbehörde habe es ohne durchgreifenden Fehler abgelehnt, die Leitung entlang der Autobahnen A 45 und A 1 zu führen. Diese Trassenführung hätte zwei Naturschutzgebiete neu betroffen, einen bisher nicht für Freileitungen genutzten Raum in Anspruch genommen, auf rund 8 km Waldflächen beeinträchtigt und die Bündelung von Freileitungen aufgelöst. Angesichts dieser Nachteile habe sich die Planfeststellungsbehörde für die gewählte Trasse entscheiden dürfen, obwohl diese das Wohnumfeld in Herdecke beeinträchtigt. Insbesondere habe die Behörde bei der Bewertung dieser Beeinträchtigungen berücksichtigen dürfen, dass die Leitung einen vorbelasteten Trassenraum nutze und im Verbund mit anderen Leitungen geführt werde. Die Abwägungsentscheidung sei auch i.Ü. nicht zu beanstanden gewesen. Dies gelte sowohl für die Entscheidung, das Pumpspeichersystem nach Kruckel anzubinden als auch für die Entscheidung, die Leitung als Freileitung auf Stahlgittermasten zu führen.

**BVerwG, Urteil vom
12.11.2020, 4 A 13.18**

■ Kündigungsausschluss während der Corona-Pandemie

Der Kündigungsausschluss während der Corona-Pandemie im Gewerberaummietrecht setzt keine Vermögenslosigkeit des Mieters voraus

Der Beklagte betreibt in Nürnberg eine Gaststätte. Er war von der Klägerin bei dem LG Nürnberg-Fürth auf Räumung verklagt worden, wobei die Kündigung u.a. darauf gestützt wurde, dass der Beklagte die

Monatsmieten für Mai und Juni 2020 nicht bezahlt hatte. Das LG hat den Beklagten zur Räumung verurteilt und dies damit begründet, dass der Kündigungsausschluss während der Corona-Pandemie nicht greife, da der Beklagte den Zusammenhang zwischen der Nichtzahlung der Miete und der COVID-19-Pandemie nicht glaubhaft gemacht habe. Das Urteil war vorläufig vollstreckbar und der Beklagte hätte die Vollstreckung nur durch Leistung einer Sicherheit von 30.000,00 € abwenden können. Gegen das Urteil des LG hat der Beklagte Berufung bei dem OLG Nürnberg eingelegt und gleichzeitig beantragt, die Zwangsvollstreckung einstweilen ohne Sicherheitsleistung einzustellen. Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung hatte Erfolg, das Berufungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Das OLG kam im Rahmen seiner – bei der Entscheidung über die Einstellung der Zwangsvollstreckung vorzunehmenden summarischen Prüfung – zu dem Ergebnis, dass eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür spreche, dass das Urteil des LG mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten bleiben könne. Der Beklagte hatte vorgetragen, dass er aufgrund der Pandemielage im April 2020 keine und in den Monaten Juni und Juli nur sehr geringe Einnahmen gehabt habe. Die finanziellen Reserven seien bereits in den Monaten März und April 2020 aufgrund der laufenden Kosten aufgebraucht gewesen. Auch die Corona-Soforthilfe hätte nicht ausgereicht, um den Finanzbedarf zu decken. Er sei auch nicht in der Lage, eine Sicherheit von 30.000,00 € zu leisten. Zur Glaubhaftmachung hat der Beklagte – allerdings erstmalig in der Berufungsinstanz – eine eidesstattliche Versicherung des Steuerberaters sowie Unterlagen aus der Buchhaltung vorgelegt. Das OLG sah aufgrund dieses Vorbringens und der vorgelegten Beweismittel den erforderlichen Zusammenhang zwischen

der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete als belegt an. Ein weiteres Vorbringen des Beklagten sei nicht nötig.

Aus den Gründen

Der Beklagte müsse nicht seine Vermögenslosigkeit im Zeitraum der Nichtzahlung der Miete beweisen. Es komme entscheidend darauf an, dass die Miete aus den laufenden gewerblichen Einnahmen oder sonstigen Erträgen nicht bezahlt werden könne. Die Tatsache, dass Gastwirte im Zeitraum zwischen 20. März 2020 und 29. Mai 2020 keinen Umsatz erzielen konnten, sei aufgrund der damaligen Rechtslage in Bayern offenkundig und bedürfe keines weiteren Beweises. Gaststätten, die keinen Außer-Haus-Verkauf betreiben, hätten in diesem Zeitraum keine Umsätze erzielen können. Es sei insbesondere nach dem Gesetz auch nicht erforderlich, dass der Gastwirt auf „sonstige Rücklagen“ zurückgreifen müsse. Deshalb reiche es für den Kündigungsausschluss aus, dass die Pandemie mitursächlich für die Nichtzahlung der Miete gewesen sei.

Die Tatsache, dass der Beklagte im Juni und Juli wieder Einnahmen erzielen konnte, sei nach Ansicht des OLG Nürnberg bei der Beurteilung der Voraussetzungen des Kündigungsausschlusses von untergeordneter Bedeutung. Die Miete habe nach dem Vertrag jeweils am Monatsanfang bezahlt werden müssen. Dass der Beklagte zu einem späteren Zeitpunkt über Mittel verfügt habe, lasse sein Unvermögen, die Miete im Mai und Juni 2020 fristgerecht zu bezahlen, nicht rückwirkend entfallen. Die gesetzliche Regelung lasse nicht die Zahlungsverpflichtung entfallen, sondern bedeute nur, dass man nicht gekündigt werden könne, wenn man im fraglichen Zeitraum nicht bezahle.

**OLG Nürnberg, Beschluss vom
4.9.2020, 13 U 3078/20**