

# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Erneuerbare Energien

- Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienbewertung
- Influence of onshore wind turbines on land values
- 30. Freiburger Immobilientage

Herausbergemeinschaft



Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der Universität  
Freiburg GmbH

Reguvis

# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen und Leser!



Heizungsgesetz, steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung, schwache Wirtschaftsentwicklung und noch immer kaum Erholung auf dem Transaktionsmarkt – der Start in ein neues Jahr war sicher schon einmal weniger belastet. Das Jahr 2045, in dem der Gesetzgeber Deutschland Klimaneutralität verordnet hat, rückt näher, und es wird immer deutlicher, dass Klimaschutz nicht zum Nulltarif umzusetzen ist. Mit schöner Regelmäßigkeit bescheinigen Experten, dass der bisherige Pfad nicht reicht. So kam der Expertenrat für Klimafragen jüngst zu dem Ergebnis, dass das von der Bundesregierung vorgelegte Klimaschutzprogramm 2023 nicht die Anforderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes an ein Klimaschutzprogramm erfüllt. „Mit dem Klimaschutzprogramm 2023 hat die Bundesregierung ein umfangreiches Programm von rund 130 Maßnahmen vorgeschlagen. Sie geht davon aus, dass mit der konsequenten Umsetzung dieses Programms die Lücke zur Erreichung der Ziele nach Bundes-Klimaschutzgesetz reduziert werden kann. Trotzdem verbleibt eine substanzielle Zielerreichungslücke von deutlich mehr als 200 Megatonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent“, so der Rat und auch das nur, wenn die Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden. Dafür liegt allerdings noch nicht einmal ein konkreter Zeitplan vor. Die kumulierte Lücke allein für den Gebäudesektor bewegt sich bei etwa dem halben Zielwert für die Jahresemissionen des Jahres 2030. Der Expertenrat konstatiert zudem, dass sich aufgrund der weiterhin zu erwartenden, substanziellen Zielverfehlung Handlungsbedarf ergebe, sofern Deutschland Strafzahlungen in erheblicher Höhe oder den Ankauf von Emissionszuweisungen vermeiden möchte.

Auch Parlament, Kommission und Mitgliedsstaaten der EU einigten sich nach zweijähriger Hängepartie lediglich auf eine abgeschwächte Reform der EU-Gebäuderichtlinie, die auf die Dekarbonisierung des Gebäudebestands in der gesamten Union abstellt. Jeder Mitgliedstaat soll einen eigenen nationalen Zielpfad festlegen, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 % zu senken. Die nationalen Maßnahmen müssen sicherstellen, dass mindestens 55 % der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt wird. Für Nichtwohngebäude sehen die überarbeiteten Vorschriften schrittweise Verbesserungen durch Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz vor. Ziel ist es, bis 2030 die 16 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz und bis 2033 die 26 % der Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz zu renovieren. Im Neubau gelten Nullemissionsgebäude ab 1.1.2028 als Standard für öffentliche Gebäude und ab dem 1.1.2030 für alle anderen Neubauten.

Aktuell sind in der EU etwa 35 % der Gebäude älter als 50 Jahre, und fast 75 % des Gebäudebestands ist nicht energieeffizient. Gleichzeitig trägt die durchschnittliche jährliche Quote der energetischen Renovierungen jedoch nur etwa 1 %. Der CO<sub>2</sub>-Preis wird schon ab dem kommenden Jahr, insbesondere aber ab 2027, wenn statt politisch gesetzter Preise ein Marktmechanismus greift, stark steigen. Angesichts leerer Kassen kassierte die Regierung in Deutschland im Haushalt 2024 das als Ausgleich angekündigte Klimageld ebenso wie die Förderprogramme für energieeffizienten Neubau und für Sanierungen. Selbst mit Klimageld fiel laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung für 44 % (18,6 Mio.) aller deutschen Haushalte der Saldo aus Klimageld und CO<sub>2</sub>-Preis negativ aus. Mit diesem Vorgehen eine Verdopplung bzw. Verdreifachung der Sanierungen herbeiführen zu wollen, ist reines Wunschdenken. Zudem birgt dieses Dilemma nicht unerheblichen sozialen Sprengstoff. In der Wertermittlung fordern die immer komplexeren rechtlichen und technischen Anforderungen sowie die sachgerechte Einschätzung des Verhaltens der Marktteilnehmer ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz, die Bereitschaft zur permanenten Weiterbildung und zur fachübergreifenden Zusammenarbeit.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Gabriele Bobka*

**Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienbewertung** ..... 3

*Jan von Detten, Johann V. Seebaß, Jan C. Schlüter, Florian Hackelberg*

**Influence of onshore wind turbines on land values** ..... 10

*Gabriele Bobka*

**30. Freiburger Immobilientage** ..... 16

## AUS DER BRANCHE

*Linda Wiese*

**Ein Blick auf das Lebenswerk eines Giganten der Immobilienbranche: Prof. Wolfgang Kleiber** ..... 25

## ANALYSEN UND STUDIEN

*Deutsche Bundesbank*

**Preise für Wohnimmobilien sinken und Kreditvergaberichtlinien wurden verschärft** ..... 26

*Institut der deutschen Wirtschaft*

**Kaum Entlastung bei Wohnnebenkosten** ..... 28

*Bauministerkonferenz*

**Länder wollen das Schaffen von Wohnraum im Bestand erleichtern** ..... 29

**IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL** ..... 30

**NACHRICHTEN** ..... 34

**RECHT AKTUELL** ..... 36

**IMPRESSUM** ..... 27

### 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. Bernd Raffelhüschen,  
Gesamts Studienleiter der Deutschen  
Immobilien-Akademie (DIA) an der  
Universität Freiburg;  
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Prof. Dr. Marco Wölflé, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
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;  
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber  
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien  
GmbH, Freiburg;  
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-  
verband

# Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienbewertung

Nachhaltigkeit gewinnt in der Immobilien- und Finanzwirtschaft und damit auch in der Immobilienbewertung zunehmend an Bedeutung. Längst geht es um mehr als Green Buildings. Die Pariser Klimakonferenz von 2015 und die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung haben das Verständnis für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Wirtschaft weltweit geschärft. Mit einem umfassenden Bündel an Regulierungen versuchen europäische und nationale Gesetzgeber, diesen Transformationsprozess mit den drei Elementen Environmental, Social and Governance, kurz ESG, in der europäischen Finanz- und Realwirtschaft zu implementieren. Bisher fehlen trotz umfassender Regulatorik und zahlreicher Initiativen einheitliche Standards und Messverfahren, insbesondere in den Bereichen Social and Governance. Wertermittler stehen vor der schwierigen Herausforderung, zu entscheiden, ob und in welchem Umfang der Markt ESG-Kriterien berücksichtigt und welchen Einfluss sie auf die wertrelevanten Eingangs-faktoren der Wertermittlungsverfahren ausüben. **Der Originalbeitrag umfasst 7 Seiten.**

## Problemstellung

Im Jahr 2019 waren die atmosphärischen CO<sub>2</sub>-Konzentrationen so hoch wie seit mindestens zwei Millionen Jahren nicht mehr, stellt der im März 2022 veröffentlichte Sechste Sachstandsbericht des Weltklimarats (IPCC)<sup>1</sup> fest. Bis zum Jahr 2100 geht der Rat<sup>2</sup> von einem mittleren globalen Temperaturanstieg zwischen 3 und 4° C gegenüber dem Zeitraum 1850 bis 1900 aus. Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Bereits mit einer globalen Erwärmung um 1,5 bis 2,0° C gehen steigende Risiken für Natur und Mensch einher, wie Hitzewellen, Starkregen, Überschwemmungen oder extreme Dürren. Um unter 1,5° C Erderwärmung zu bleiben, müssen die globalen Treibhausgasemissionen bis 2030 um 43 % reduziert sein.

Die aus dem Klimawandel resultierenden Schäden könnten sich laut Bankenaufsicht BaFin<sup>3</sup> bei Fortschreibung der gegenwärtigen Entwicklung auf weltweit bis zu 550 Bio. US-\$ summieren. Allein in den Jahren 2022 und 2023 betragen die Schäden aus Naturkatastrophen nach einer Analyse des Rückversicherers Munich RE 250 Mrd. US-\$ jährlich. Die Folgen der globalen Erderwärmung werden auch in Deutschland spürbarer. Von 2000 bis 2021 sind laut

einer Studie zu den volkswirtschaftlichen Folgekosten durch den Klimawandel<sup>4</sup> in Deutschland mindestens 145 Mrd. € Schäden entstanden, alleine 80 Mrd. € davon seit 2018. Bis zur Mitte des Jahrhunderts gehen die Forschenden je nach Ausmaß der Erderwärmung von kumulierten volkswirtschaftlichen Schäden in Höhe von 280 bis 900 Mrd. € aus. Für das Jahr 2050 rechnen die Forschenden mit einem Verlust im BIP von 0,6 % bis 1,8 %. Zu den finanziell messbaren Schäden kommen zahlreiche gesundheitliche Beeinträchtigungen, Todesfälle durch Hitze und Überflutungen, die Belastung von Ökosystemen, der Verlust von Artenvielfalt sowie die Minderung von Lebensqualität. Neben der Ökologie gewinnen daher die Berücksichtigung sozialer Faktoren und eine an Nachhaltigkeit orientierte Unternehmensführung an Bedeutung. Zur Reduzierung der Ursachen des Klimawandels versuchen die Staaten weltweit, mit Regulatorik, freiwilligen Verpflichtungen und Anreizsystemen auf globaler, internationaler und nationaler Ebene gegen-zusteuern.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft spielt im Hinblick auf die Umweltauswirkungen eine bedeutende Rolle. Das Immobilienvermögen inklusive Grund und Boden umfasste 2021 nach Zahlen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)<sup>5</sup> 16,9 Bio. €. Gelingt die marktorientierte Anpas-

sung dieses langlebigen Wirtschaftsgutes an den Klimawandel nicht, drohen aufgrund sinkender Vermietbarkeit und geringer Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt Wertverluste. Die Risiken der Klimaanpassung von Immobilien stellen auch die Finanzwirtschaft vor Herausforderungen, umfasst doch der Kreditbestand der Banken rd. 1,77 Bio. €, das Volumen des Immobilienvermögens von Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen rd. 143,2 Mrd. € (2021/2022) und das von inländischen Immobilienfonds rd. 182,0 Mrd. € (2022).<sup>6</sup>

Zu den zu berücksichtigenden ESG-Kriterien zählt die BaFin:<sup>7</sup>

1 IPCC: Sechster IPPC-Sachstandsbericht <https://www.ipcc.ch/report/sixth-assessment-report-cycle/>, abgerufen am 31.3.2022.

2 Weltklimarat (IPCC) (2014), Climate Change Synthesis Report.

3 BaFin: Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, 2020.

4 Flaute, M., Reuschel, S. & Stöver, B. (2022): Volkswirtschaftliche Folgekosten durch Klimawandel: Szenarioanalyse bis 2050. Studie im Rahmen des Projektes Kosten durch Klimawandelfolgen in Deutschland. GWS Research Report 2022/02, Os-nabrück.

5 <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf>, abgerufen am 30.4.2023

6 Ebenda.

7 BaFin: Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken.



# 30. Freiburger Immobilientage

Zwei Tage lang präsentierten die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und ihr Alumni Verein Immo Freiburg (aif) auf den 30. Freiburger Immobilientagen aktuelle Themen rund um die Segmente Immobilienwirtschaft und Bewertungswesen. Die Referenten, eine bewährte Mischung aus Wissenschaft und Praxis, lieferten für die Teilnehmer fundierte Einblicke und Hintergrundwissen zum Einfluss der EU-Taxonomie auf die Immobilienbewertung, die Besonderheiten der Wertermittlung im Rahmen von steuerlichen Anlässen und Details zu den neu erschienen Anwendungshinweisen (ImmoWertA). Daneben kam die schwierige Situation auf dem Investmentmarkt und die Wende des Immobilienzyklus, die drohende „Graue Wohnungsnot“, die Auswirkungen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes für Makler und Verwalter, aber auch eher rechtlich geprägte Themen, wie der Einsatz von Balkon-Solaranlagen in Wohngebäuden und die Nutzung von ChatGPT in Unternehmen, zur Sprache. Die lebhaften Diskussionen mit den Teilnehmern zeigten, dass Referenten und Veranstalter den Nerv der Praxis getroffen hatten.

## Immobilienbewertung unter Einfluss der EU-Taxonomie

„Die Europäische Union hat sich für 2030 und 2050 ambitionierte Standards zur Erreichung der Energieziele gesetzt. Deutschland gerät dadurch bei der Umsetzung unter Druck. Die Immobilienbewertung von Bestandsgebäuden, insbesondere von Wohngebäuden, steht damit vor neuen Herausforderungen“, führte Prof. **Martin Ingold**, Professur für Immobilienwirtschaft/Schwerpunkt Immobilienbewertung am Center for Real Estate Studies (CRES), aus. Mit dem Beschluss des Green Deals im Jahr 2019 habe die Europäische Union (EU) die Weichen für mehr Nachhaltigkeit bei Investitionen in den Bereichen Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie dem Schutz und der Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme gestellt. Ziel sei es, bis 2050 in der EU klimaneutral zu wirtschaften, wobei als Zwischenschritt bereits 2030 eine Reduktion von 55 % erzielt werden solle. Um diese Klimaziele zu erreichen, beinhalte der Green Deal einen Investitionsplan von 1 Bio. € über die nächsten zehn Jahre. „Ich halte diese EU-weiten Ziele für sehr ambitioniert“, so Prof. Ingold. Meist nutze die EU-Kommission das Instrument der Richtlinie, das zwar die Richtung vorgebe, die konkrete Um-

setzung jedoch den Mitgliedsstaaten überlasse. Im Bereich Klimaschutz stütze sich der europäische Gesetzgeber jedoch auf Verordnungen, die unmittelbar geltendes Recht darstellen, das in nationales Recht einzubinden sei.

Die EU-Taxonomie-Verordnung stuft eine Wirtschaftstätigkeit dann als ökologisch nachhaltig ein, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines der sechs Umweltziele leiste, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anderen Umweltziele führe (Do No Significant Harm – DNSH), unter Einhaltung sozialer und Governance-Mindeststandards ausgeübt werde und im Einklang mit den technischen Bewertungskriterien stehe. Der erste delegierte Rechtsakt (EDG) vom 2.2.2022 konkretisiere die Taxonomie-Verordnung und lege die technischen Evaluierungskriterien für die EU-Umweltziele fest, die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leisteten. Dabei führe Anl. 1, Kategorie 7.1 die Kriterien beim Neubau, Kategorie 7.2 diejenigen für Renovierungen und Kategorie 7.7 bei Erwerb und Eigentum aus.

Für Neubauten gelte für das Umweltziel „Klimaschutz“, dass der Primärenergiebedarf (PEB), der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes definiere, mind. 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude, Nearly Zero Emission Building (NZEB), liegen müsse. Für Deutschland seien die Werte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) rele-

vant. Sowohl für Wohngebäude als auch Nichtwohngebäude seien im GEG Anforderungen in Form eines Referenzgebäudevergleichs definiert. Aktuell erlaubten die nationalen Vorgaben für Niedrigenergiegebäude einen Primärenergiebedarf von rd. 40 bis 75 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr. Somit dürfe der Primärenergiebedarf von Taxonomie-konformen Neubauten am unteren Rand nur noch maximal 36 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr betragen. Der Nachweis des PEB erfolge über einen Energieausweis, den Energy Performance Certificate (EPC), der sich in Deutschland nach Bedarfs- und Verbrauchsausweisen differenziere.

In der Kategorie Bestand gälten für nach dem 31.12.2020 fertiggestellte Gebäude die Neubaukriterien. Seitens der EU sei kurz- bis mittelfristig mit weiteren Verschärfungen der Gebäudeeffizienzstandards zu rechnen. Dann könne ein Neubau, der zuvor 10 % unterhalb des NZEB-Standards gelegen hätte, noch vor Baubeginn seine zuvor festgestellte Taxonomie-Konformität verlieren. Zur Orientierung könne vorerst die Bestandschutzregelung des EU Green Bond Standards (EU GBS) dienen.

Bei größeren Gebäuderenovierungen gälten die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Alternativ stehe eine Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % innerhalb von höchstens drei Jahren. Der Nachweis der Energieeinsparung sei durch einen Vergleich des berechneten Primärenergiebe-

darfs vor und nach der Maßnahme zu erbringen. Der Energiebedarf vor der Renovierungsmaßnahme könne in Deutschland durch den GEG-Nachweis nach DIN V 18599 eines Energieberaters erbracht werden, inkl. Erfassung der Gebäudesubstanz und der Anlagentechnik.

Bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs nach der Renovierungsmaßnahme ergebe sich die Verbesserung um 30 % aus einer tatsächlichen Verringerung des Primärenergiebedarfs und einer Reihe von Maßnahmen, die innerhalb von höchstens drei Jahren zur Zielerreichung führten. Bei Nichtwohngebäuden stehe Deutschland vor der Herausforderung, erst einmal Energieeffizienzklassen festzulegen und zu etablieren.

„In der Verkehrswertermittlung von Immobilien besteht beim Thema Klimaschutz noch keine 1:1-Umsetzung der Taxonomie. In der Beleihungswertermittlung dagegen wurden zwischenzeitlich spezielle Softwaremodule entwickelt, die beispielsweise Daten von Energieausweis und Heizung als Pflichtbestandteile berücksichtigen“, so Prof. Ingold. Für Banken bestehe die Pflicht, der Aufsichtsbehörde BaFin zu melden, wie hoch der Anteil an Taxonomie-konformen Immobilien im Portfolio ausfalle. Früher oder später gehöre der Energieausweis ebenso wie der Grundbuchauszug zu den Pflichtunterlagen von Gutachten. Künftig bestünde für Gebäude mit schlechter Energieeffizienzklasse die Gefahr nicht mehr finanzierbar und damit auch nicht mehr veräußerbar zu sein. Das spiegle sich in der Verkehrswertermittlung wider, möglicherweise in den boG über den Ansatz der Kosten, die aufzuwenden seien, um eine erneute Marktfähigkeit herzustellen.

### Auswirkungen der ImmoWertA auf die Immobilienbewertung in Deutschland

„Die am 5.10.2023 veröffentlichten Anwendungshinweise ImmoWertA sind als zusätzliche, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV zu verstehen. Sie können als Muster für entsprechende Erlasse der zuständigen obersten Landesbehörden dienen“, berichtete Dr. Daniela Schaper, ö.b.u.v. Sachverständige

für Grundstücksbewertung. Die ImmoWertA ließe sich nur im Abgleich mit der ImmoWertV verstehen, daher orientiere sich der Aufbau der ImmoWertA an dem der ImmoWertV. Beispielsweise entsprächen die Erläuterungen zu § 6 Abs. 1 ImmoWertV der Nr. 6 (1) 1 der ImmoWertA. Die Anlagen würden mit römischen Ziffern gekennzeichnet. Die ImmoWertA umfasse die sieben Anhänge A bis G. Dabei beinhalte Anhang A Erläuterungen zur Modellbeschreibung, Anhang B zu den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung, Anhang C zu den Barwertfaktoren für die Abzinsung, Anhang D zur Wertermittlung beim Nießbrauch und bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form des Wohnungsrechts, Anhang E zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und weiteren beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, Anhang F zur Wertermittlung beim Überbau und Notweg und Anhang G die Beispielrechnungen zum Erbbaurecht und zum Erbbaugrundstück. Gemäß Nr. 1 (1) 1 ImmoWertA bilde die ImmoWertV für die Wertermittlung den allgemeinen Standard ab und sei grundsätzlich i.S.v. in der Regel, aber eben nicht immer anzuwenden. Als originären Anwendungsbereich der Verordnung definiere die ImmoWertA Anwendungen, bei denen es nach den Vorschriften des BauGB auf den Verkehrswert nach § 194 ankomme, beispielsweise beim prelimitierten Vorkaufrecht, bei der Umliegung oder bei Enteignungsschädigungen. Verpflichtend sei die ImmoWertV zudem, wenn die Gutachterausschüsse auf Grundlage des § 193 Abs. 1 BauGB Gutachten erstellten. Die Anwendung der ImmoWertV könnten sich auch aus einem ausdrücklichen Verweis in Rechtsvorschriften anderer Regelungsbereiche ergeben (Anwendungsbereich kraft Verweisung). Weiterhin nenne die ImmoWertA den faktischen Anwendungsbereich. Da es sich insbesondere im Hinblick auf die in Teil 1 der ImmoWertV normierten Grundsätze der Verkehrswertermittlung um allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland handle, entfalte die ImmoWertV eine faktische Bindungswirkung bei der Ermittlung des Verkehrswerts, aufbauend auf der Definition des § 194 BauGB, wenn hierbei der Anwendung der ImmoWertV weder Rechtsvor-

schriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstünden. Allerdings könnten es die zur Verfügung stehenden Daten und deren Eignung sowie die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erfordern, bei der Wertermittlung von den in den §§ 6 bis 10 ImmoWertV vorgesehenen Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Konkret biete § 6 ImmoWertV die Öffnung für nicht normierte Verfahren, § 7 ImmoWertV Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten bezüglich des Verfahrensablaufs bei der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, § 9 die Öffnung für „andere“ Daten als die der Gutachterausschüsse und für eine sachverständige Schätzung, § 10 ImmoWertV ermögliche Abweichungen aus Gründen der Modellkonformität.

Hinsichtlich der Wahl des Wertermittlungsverfahrens könnten neben den normierten Verfahren ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen. Dies komme insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führten. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens habe marktgerecht zu erfolgen und sei zu begründen. Das in der ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV aufgeführte Ablaufschema erläutere für die normierten Verfahren anschaulich den Ablauf vom vorläufigen Verfahrenswert bis zum Verkehrswert.

Die allgemeinen Wertverhältnisse würden gem. Nr. 7 (1) ImmoWertA im Regelfall durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolge beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert. Zur Ermittlung des marktgerechten vorläufigen Verfahrenswerts sei nach Nr. 7 (2) ImmoWertA in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV ausreichend berücksichtigt worden seien. Werde dabei weiterer Anpassungsbedarf festgestellt, so sei die weitere

Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

„Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben durch die starke Betonung der Modellkonformität an Gewicht gewonnen“, so Schaper. Die Zuordnung eines Grundstücksmerkmals zu den allgemeinen oder zu den boG obliege nach Nummer 8.1 ImmoWertA sachverständiger Einschätzung. Hierbei seien die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Dabei könne dasselbe Grundstücksmerkmal auf dem einen Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch eine Berücksichtigung als boG sachgerecht sein. Eine Einordnung als boG komme in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt üblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliege oder wenn das Modell erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweiche.

Die Eignung von Daten könne nur dann sachgerecht nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV geprüft werden, wenn zu den jeweiligen Daten ausreichende Informationen vorlägen. Dies setze bei Vergleichspreisen die hinreichend genaue Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke und des Vertragszeitpunkts, bei Bodenrichtwerten die Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Vorliegen einer Modellbeschreibung voraus. Maßstab für die Wahl der Quelle sei die Eignung der Daten. Dabei gelte in der Regel die Vorrangigkeit der Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Stünden bei diesem keine geeigneten Daten zur Verfügung, könnten Daten von anderen Gutachterausschüssen, Oberen Gutachterausschüsse und zentralen Geschäftsstellen herangezogen werden. Im Übrigen bestünde die Möglichkeit, geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen heranzuziehen. Deren Eignung stehe gem. Nr. 9 (3) 2 ImmoWertA nicht entgegen, wenn die bei der Ermittlung dieser Daten verwendeten Modellansätze und

Modelle von den Regelungen in § 12 Abs. 5 ImmoWertV i.V.m. den Anl. 1 bis 4 abwichen. Eine Schätzung nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV komme nach Nr. 9 (3) 4 ImmoWertA nur in Betracht, wenn keine geeigneten Daten vorlägen.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV ermögliche, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich sei, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV, erläutere Nr. 10 (2) ImmoWertA. Die Vorschrift schaffe damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können. Die Regelung zielle auf Fälle, in denen für den Wertermittlungstichtag lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlägen, die nicht nach der geltenden ImmoWertV ermittelt worden seien, beispielsweise bei einem Wertermittlungstichtag vor Inkrafttreten der ImmoWertV oder sofern zum Wertermittlungstichtag noch keine nach ImmoWertV ermittelten Daten vorlägen.

Die Gutachterausschüsse ermittelten mithilfe statistischer Verfahren die „üblichen“ Merkmale des Normobjektes. Über die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren erfolge in Stufe 1 die objektspezifische Anpassung zu den marktangepassten Vergleichswerten. Stufe 2 berücksichtige bisher nicht erfasste „übliche“ Grundstücksmerkmale als boG im weiteren Sinne sowie boG im engeren Sinne, wie besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden oder auch Rechte und Belastungen. Am Ende stünden die Verfahrenswerte. Die Berücksichtigung von Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV erfolge durch die Anpassung mit geeigneten Indexreihen oder in anderer Weise. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Normobjekt erfolge die Anpassung durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch marktübliche Zu- und Abschläge oder in anderer Weise.

Das Modell für die Berücksichtigung von allgemeinen Wertverhältnissen und boG komme auch bei den wert-

relevanten Daten, wie dem Liegenschaftszinssatz und dem Sachwertfaktor, zum Tragen. So erläutere Nr. 33.2 ImmoWertA, dass erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes oder anderweitig berücksichtigt werden könnten, in der Regel als boG zu berücksichtigen seien. Entsprechendes gelte beim Sachwertfaktor. Bei starken Abweichungen sei gem. Nr. 9 (1) 4 ImmoWertA zu prüfen, ob eine Anpassung noch sachgerecht möglich sei. „Je mehr allgemeine Grundstücksmerkmale bereits in den vorläufigen Verfahrenswert einfließen, desto weniger Grundstücksmerkmale müssen als boG im weiteren Sinne berücksichtigt werden und desto besser ist die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens“, führte Schaper aus.

Weiterhin ging Schaper auf die Ablaufschemata und Beispiele zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen nach § 46 ImmoWertV innerhalb der ImmoWertA ein. Zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen zählten grundstücksgleiche Rechte, insbesondere das Erbbaurecht, beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. Ob grundstücksbezogene Rechte und Belastungen einen Werteeinfluss hätten, sei nach Nr. 46 (1) ImmoWertA in jedem Wertermittlungsfall gesondert festzustellen. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen könnten auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Grundstücksgleiche Rechte seien laut Nr. 46 (2) 1 ImmoWertA beschränkte dingliche Rechte, die in ihrer Ausgestaltung dem Eigentum am Grundstück gleichkämen, eine möglichst unbeschränkte Herrschaftsbefugnis verliehen und im Grundbuch oder einem vergleichbaren öffentlichen Buch, wie dem Erbbaugrundbuch, eingetragen seien. Beschränkte dingliche Rechte, zu denen neben den grundstücksgleichen Rechten auch weitere Rechte gehörten, gewährten dem Rechtsinhaber einen beschränkten rechtlichen Zugriff auf ein Grundstück. Sie seien ebenfalls im Grundbuch eingetragen, erläutere Nr. 46 (2) 2 ImmoWertA.



Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks könne gem. Nr. 47.14 ImmoWertA – visualisiert durch ein Ablaufschema – erstens über Vergleichspreise für begünstigte oder belastete Grundstücke oder zweitens ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden. Im ersten Fall werde der vorläufige Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks mithilfe statistischer Auswertung bestimmt. Im zweiten Fall könne hierzu entweder der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewiesene Umrechnungskoeffizient oder der Werteeinflusses des Rechts oder der Belastung Berücksichtigung finden. Dabei könne entweder die Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile oder eine andere geeignete Weise zum Ansatz kommen. Nach der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks sehe der Verfahrensablauf ggf. die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf das Recht oder die Belastung vor, um den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu erhalten. Dem Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks gehe als weiterer Zwischenschritt ggf. die Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale voraus. Nummer 47.15 ImmoWertA erläutere ebenfalls mithilfe eines Ablaufschemas die Verfahrensvarianten zur Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung. Eine Rangfolge der Vorgehensweisen bestehe nach Nr. 47.16 ImmoWertA grundsätzlich nicht. Die Wahl der Vorgehensweise erfolge in Abhängigkeit der Art des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten und der Relevanz des Rechtes bzw. der Belastung.

„Zu beachten sind damit generell zwei verschiedene Arten der Markt-anpassung. Einmal die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV, um zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts des fiktiv nicht begünstigten oder fiktiv unbelasteten Grundstücks zu kommen. Zum zweiten die Berücksichtigung der allgemeinen

Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung gem. § 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, um zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu gelangen“, erläuterte Schaper. Bei der Wahl des Zinssatzes bedürfe es einer differenzierten Auseinandersetzung. Dabei bestehe keine Dominanz des Liegenschaftszinssatzes. Als Beispiele ging Schaper auf die in Anhang D.I.6 und 7 ImmoWertA aufgeführten Beispiele zum Wohnungsrecht und dem Nießbrauch ein. Bei der Ermittlung des Wertes eines mit einem Wohnungsrecht oder einem Nießbrauch belasteten Grundstücks orientiere sich der Kapitalisierungszinssatz in der Regel an dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Der Kapitalisierung mit dem Liegenschaftszinssatz liege die Annahme von jährlich nachschüssigen Zahlungsströmen zugrunde. In diesen Fällen sei daher ein jährlich nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor anzusetzen. Bei der Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechtes oder des Nießbrauchs könne entsprechend der tatsächlichen Zahlungsströme, wie Mieten, ein monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor sachgerecht sein. Dafür sei dann ein geeigneter Zinssatz zu wählen und die Wahl zu begründen.

Im Hinblick auf den weiteren Verfahrensablauf zeigte Schaper zahlreiche Baustellen auf. So stünde die Verabschiedung der NHK 2020 und der Regionalfaktoren noch an, die voraussichtlich frühestens Ende 2024 zu erwarten seien. Erst danach werde die Umsetzung durch die Gutachterausschüsse, die Umsetzung in der steuerlichen Bewertung und die Adaption durch die Sachverständigen erfolgen. Es könne noch Jahre dauern, bis die neuen Regelungen von der Praxis angekommen seien. „Sachverständige werden mehr denn je gebraucht, um durch den Dschungel der Regelungen durchzufinden“, so Schapers Prognose.

### Immobilienbewertung im Rahmen von steuerrechtlichen Anlässen

„Genau genommen ist die ImmoWertV vor allem für die Finanzverwaltungen geschaffen worden. Doch wir Immobilienbewerter können sie gut

nutzen und insgesamt ist sie ein gelungenes Gesamtwerk, in das viel zusammengepackt wurde. Sie hat ihre Schwächen, aber sie ist in ihrem Kern stärker als alle Wertermittlungsregelungen zuvor“, stellte **Thorsten Kampe**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, fest. Bei den steuerrechtlichen Bewertungsanlässen gehe es im Zusammenhang mit der Erbschaft- und Schenkungssteuer letztlich immer darum, den gemeinen Wert zu bestimmen. Dieser sei in § 9 Abs. 2 BewG als Preis definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei seien alle Umstände, die den Preis beeinflussten, mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse, zu berücksichtigen. Der gemeine Wert diene der steuerrechtlichen Veranlagung und werde mit Standardansätzen errechnet. Der Verkehrswert sei dagegen das Ergebnis einer sachverständigen Begutachtung mit objektspezifisch angepasster Bewertungsparametern, mit nachvollziehbaren und begründeten Ansätzen.

Bei Einlagen, Entnahmen oder Teilwertabschreibungen komme der Teilwert als Betrag ins Spiel, den ein Erwerber des ganzen Unternehmens, unter der Annahme der Betriebsfortführung (§ 10 BewG), im Rahmen des Gesamtaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde. Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) handle es sich um eine Verteilung der Anschaffungskosten und Herstellungskosten des abnutzbaren Anlagevermögens auf die Jahre der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die AfA könne als Betriebsausgabe geltend gemacht werden. Ausgangsdaten für die Bestimmung der AfA seien Anschaffungsdatum, Anschaffungswert und Nutzungsdauer des Wirtschaftsgegenstands in Jahren. Bei Immobilien könnten die (Gebäude-)Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben werden. Zu den Anschaffungskosten zählten Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, zu den Herstellungskosten neben Gebäudekosten u.a. auch die Architektenkosten. Der Bodenwertanteil eines bebauten Grundstücks sei dagegen nicht abschreibungsfähig. Das Einkommensteuergesetz (EStG) setze dabei die AfA unabhängig von der



tatsächlichen Nutzungsdauer fest, auch bei voraussichtlich längerer Nutzungsdauer. Bei tatsächlich kürzerer Nutzungsdauer könne jedoch bei Nachweis und Darlegung einer hinreichend bestimmten voraussichtlichen (Rest-)Nutzungsdauer eine verkürzte Abschreibung erfolgen, so das Urteil des BFH vom 28.7.2021 (IX R 25/19).

Die Finanzverwaltung nehme beim Erwerb einer Immobilie zur Aufteilung zwischen Boden- und Gebäudeanteil immer den Kaufpreis gem. Urkunde. Werde eine Immobilie übertragen und steuerrechtlich mit dem gemeinen Wert eingelegt, gelte es zunächst, im Gutachten den Verkehrswert und in einem zweiten Schritt den AfA-Anteil zu ermitteln. Dazu bedürfe es einer Aufteilung des Verkehrswertes in den Boden- und den abschreibungsfähigen Gebäudewertanteil. Die Ermittlung von AfA-Anteilen besitze eine lange Historie. Die Rechtsprechung des BFH habe bereits im Jahr 1985 die von Sachverständigen und Finanzbehörden verwendete sog. „Restwertmethode“ oder „Rest-durch-Abzug-Methode“ abgelehnt. Im Jahr 2014 habe das Bundesfinanzministerium (BMF) erstmals eine Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung herausgegeben. Die Anleitung für diese „alte“ Arbeitshilfe habe ausgeführt, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen sei. „Die Sichtweise aus dem Jahr 2014 führte dazu, dass die Aufteilung auch für Vergleichs- und Ertragswertobjekte nach dem Sachwertverfahren erfolgte. Das Verhältnis der Wertanteile am (Gesamt-)Sachwert wurde dann auf den (Gesamt-)Kaufpreis bzw. Verkehrswert angewendet“, führte Kampe aus. Zum 10.5.2021 habe die Finanzverwaltung die Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung novelliert, wodurch neben dem Sachwertverfahren nun auch das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren für die Bestimmung des abschreibungsfähigen Gebäudewertanteils zur Anwendung kämen. Die Verfahrenswahl habe dabei nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr be-

stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu erfolgen. Somit müsse den Einflüssen Rechnung getragen werden, die am Grundstücksmarkt die Kaufpreisbildung wesentlich beeinflussten.

In Deutschland würden jährlich rd. 310 Mrd. € vererbt, wobei in 46 % der Fälle eine Immobilie zum Erbe gehöre. Das Finanzamt ermittle den gemeinen Wert einer Immobilie in einem „typisierenden Massenverfahren“ im Rahmen der Bedarfsbewertung vom Schreibtisch aus. Die Bewertungsstelle erstelle den Grundbesitzfeststellungsbescheid als Verwaltungsakt, der die Grundlage für den Erbschaftssteuerbescheid darstelle. Gegen diesen könne innerhalb eines Monats ab Erhalt Einspruch eingelegt werden. Mit der Bewertung von Grundvermögen befassten sich die §§ 176 bis 198 Bewertungsgesetz (BewG). Grundvermögen sei grundsätzlich mit dem Verkehrswert in Abhängigkeit von der Grundstücksart zu bewerten. Für unbebaute Grundstücke (§ 179 BewG) sei die Bewertung in Höhe des letztmalig ermittelten Bodenrichtwertes vorzunehmen. § 182 BewG gebe vor, welches Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke grundsätzlich Anwendung finden solle. Der gemeine Wert sei nach drei Verfahren zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren gelte für Wohnungs- und Teileigentum sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser, das Ertragswertverfahren für Geschäftsgrundstücke und Mietwohngrundstücke und das Sachwertverfahren für alle Fälle, in denen kein Vergleichswert vorliege, keine übliche Miete ermittelt werden könne und sonstige bebaute Grundstücke. Der Steuerpflichtige könne nach § 198 Abs. 1 BewG nachweisen, dass der Verkehrswert niedriger als der nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte (gemeine) Wert ausfalle. Der Nachweis könne gem. § 198 Abs. 2 BewG durch ein Verkehrswertgutachten eines staatlich anerkannten oder akkreditierten Sachverständigen erfolgen. Der im Gutachten festgestellte Verkehrswert sei für das Finanzamt grundsätzlich nicht bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch die Behörde. Diese überprüfe die inhaltliche Richtigkeit und Schlüssigkeit. Insofern würden an das

Gutachten hohe qualitative Maßstäbe angelegt. Wenn diese allerdings erfüllt seien, habe die Finanzverwaltung wenig Möglichkeiten, das Gutachten abzulehnen. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts diene nach § 198 Abs. 3 BewG auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis. Neben einem Gutachten beauftragten Steuerpflichtige Sachverständige häufig auch mit einer Stellungnahme, um fehlerhafte Sachverhalte im Grundbesitzfeststellungsbescheid zu „korrigieren“.

Als typische Bewertungsfälle mit Chancen für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nannte Kampe beispielsweise Grundstücke mit einer wirtschaftlich nicht mehr sinnvollen Bebauung. In solchen Fällen komme in der Verkehrswertermittlung das Liquidationsverfahren zum Einsatz. Das Finanzamt ermittle dennoch den Sachwert unter Verwendung des Bodenrichtwertes, dem eine Neubebauung zugrunde liege. Als weitere Beispiele führte Kampe über große Grundstücke, Grundstücke mit wertmindernder Umgebungssituation, schlechtem baulichen Zustand, strukturellem Leerstand oder auch erheblichen Einflüssen durch Rechte am Grundstück aus.

### Willkommen im Chancenmarkt

„Der Neubau steckt aktuell in einer Krise, wie die Insolvenzen von Euroboden, Revitalis, Project Gruppe, Development Partner, Gerchgroup, Fakt oder auch Centrum zeigen“, stellte **Jürgen Michael Schick**, CEO Michael Schick Immobilien, fest. Als mögliche Auswege aus der Krise nannte er die Einführung der degressiven AfA und einer Experimentierklausel, das Abspecken von Normen und Standards, die zügige Bereitstellung von Grundstücken sowie die stärkere Nutzung von seriellem Bauen. Trotz des stark verunsicherten Transaktionsmarktes und fallenden Kaufpreisen für fast alle Asset-Klassen biete die Krise auch Chancen. So entwickelten sich die Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen mit einer Seitwärtsbewegung, und bei Mietwohnungen sei auch in den kommenden zwölf Monaten mit steigenden Preisen zu

rechnen. Anders als der Neubau lebe der Bestand. Im Zeitraum zwischen 2017 und dem zweiten Quartal 2023 seien die Kaufpreise für den Wohnungsbestand lediglich während des Allzeithochs in den Jahren 2020 und 2021 höher ausgefallen als mit durchschnittlich 2.633 €/m<sup>2</sup> im zweiten Quartal 2023. Die Mieten seien in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. So ließe sich zwischen den ersten Quartalen 2022 und 2023 in Berlin eine Steigerung der Angebotsmieten im Bestand um 18,6 %, in Leipzig um 7,2 %, in München um 4,2 %, in Hamburg um 4,0 %, in Frankfurt/Main um 2,8 % und in Stuttgart um 1,0 % beobachten. Noch deutlicher hätten die Neubaumieten zugelegt: in Berlin um 16,0 %, in Leipzig um 6,1 %, in München um 7,0 %, in Hamburg um 11,9 %, in Frankfurt/Main um 2,1 % und in Stuttgart um 9,3 %. Die Mietsteigerungen hätten die gesunkenen Kaufpreis-Faktoren kompensiert bzw. teilweise sogar überkompensiert. Chancen eröffneten sich für Value-Add-Strategien, energetische Sanierungen und die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen. Ein gewisses Risiko stellten Eingriffe von Politik und Gesetzgeber in den Markt dar.

## Wohnen im Alter

„Die aktuell hohe Einwohnerzahl von rd. 84 Mio. Menschen geht vor allem auf den positiven Wanderungssaldo zurück. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo aus Geburten und Sterbefällen fällt dagegen in Deutschland schon seit Jahren negativ aus“, berichtete **Matthias Günther**, Vorstand des Pestel Instituts. Der gestiegenen Bevölkerungszahl stehe in vielen Regionen vor allem in den alten Bundesländern kein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung, da seit dem Jahr 2002 nicht einmal mehr 300.000 neue Wohnungen pro Jahr entstünden. Aktuell fehlten in Deutschland rd. 700.000 Wohnungen. Der Wohnungsbau sei wegen der Baupreis- und sprunghaften Zinsentwicklung weiter rückläufig. Der demografische Wandel verändere zudem die Altersstruktur. Die einzig sicher wachsende Altersgruppe stelle die der Ruhestandsbevölkerung dar. Über 21 Mio.

Menschen würden in 20 Jahren zur Altersgruppe „67plus“ gehören – rd. 3,6 Mio. mehr als heute. „Deutschland wird sich dann grob in „junge Städte“ und „altes Land“ aufteilen. Es wird Regionen geben, in denen 2050 über 40 % der Bevölkerung Senioren sein werden“, führte Günther aus. Ohne Wanderungsgewinne könnten mit der nachrückenden einheimischen Bevölkerung die in den Ruhestand wechselnden Personen nicht ausgeglichen werden, es entstehe bereits bis 2035 auf dem Arbeitsmarkt eine Lücke von 5,9 Mio. Personen. Der Rationalisierungsdruck in der Wirtschaft steige.

Für die Senioren von morgen – und das seien insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge – werde es finanziell eng. In Zukunft würden deutlich mehr ältere Menschen als heute auf staatliche Unterstützung angewiesen sein, um überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben. Zudem steige mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit. Im Schnitt koste die stationäre Pflege heute rd. 2.410 € pro Monat, die ein älterer Mensch selbst beisteuern müsse. Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte verfüge über weniger als 2.000 € netto im Monat. Am Ende müsse häufig der Staat einspringen. Die Zahl der pflegebedürftigen Leistungsempfänger habe sich seit 1999 mehr als verdoppelt. Die weitere Zunahme der Leistungsbezieher über die Alterung der Gesellschaft liege bis 2050 bei knapp 1,9 Mio. Personen. Die Ausgaben würden bei konstanten Kosten dann von 54 auf mindestens 77 Mrd. € ansteigen.

Auch der Wohnungsmarkt sei auf die kommende Rentnergeneration der geburtenstarken Jahrgänge nicht vorbereitet: Nur rd. jede siebte Wohnung sei heute altersgerecht. Knapp 54 % der Senioren lebten im Wohneigentum. Im Vergleich zu den Nichtsenioren, die nur 40 % erreichten, ein signifikant höherer Wert. Von den Wohnungseigentümern wohnen gut zwei Drittel im Einfamilienhaus, wobei das freistehende Einfamilienhaus dominiere. Bei rd. 90 % der Eigentümer sei die selbst genutzte Immobilie bereits vollständig entschuldet. Die Mieter lebten zu 87 % im Mehrfamilienhaus. Die Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2022

zeige, dass zwar 81 % der Gebäude eine ausreichende Durchgangsbreite der Haustür und 72 % eine ausreichende Breite der Flure aufweise. Aber nur in knapp 17 % der Gebäude könne die Wohnung stufen- und schwellenlos erreicht werden. Von diesen drei für die Gebäude abgefragten Merkmalen wiesen nur knapp 14 % alle Merkmale auf. In weniger als 40 % der Wohnungen seien alle Räume stufen- und schwellenlos erreichbar und nur gut 20 % verfügten über einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche. Da Merkmale der Barriere-Reduktion auch für jüngere Menschen Komfortmerkmale darstellten, sei nicht das Alter maßgeblich, sondern in einem hohen Maße auch die Zahlungsfähigkeit und die Zahlungsbereitschaft, zumal die abgefragten Merkmale vor allem in Gebäuden jüngeren Baujahrs zu finden seien. Bereits heute benötigten rd. 2,8 Mio. Haushalte, in denen Senioren lebten, altersgerechte Wohnungen. Aber nur etwa 600.000 dieser Haushalte hätten eine Wohnung, in der Menschen mit einem Rollator und/oder Rollstuhl klarkämen. Damit fehlten aktuell rd. 2,2 Mio. altersgerechte Wohnungen. Im Jahr 2040 würden rd. 3,3 Mio. altersgerechte Wohnungen gebraucht. Dass es die Seniorenwohnungen dann auch tatsächlich geben werde, sei aus heutiger Sicht allerdings reines Wunschdenken. Deutschland rase gerade mit 100 Sachen in die „Graue Wohnungsnot“.

## Einfluss des Klimawandels auf unser Recht

„Die Politik hängt aktuellen Entwicklungen leider häufig hinterher. Im Januar 2019 stand das Thema Balkonsolaranlagen plötzlich im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussionen“, berichtete Rechtsanwalt Prof. Dr. **Markus Klimsch**, Professor für Wirtschaftsrecht am Center for Real Estate Studies (CRES), im Rahmen seiner Antrittsvorlesung an der Steinbeis Hochschule. Als Vorteile einer Balkonsolaranlage nannte Prof. Klimsch die geringen Anschaffungskosten, die Zuschussmöglichkeiten und die kurze Amortisationszeit. Mit einer Balkonsolaranlage könnten bis zu 600 Watt im Jahr erzeugt werden, ohne die sog. „Bagatelgrenze“ zu überschreiten. Von den rd. 400 € Anschaffungs-

kosten bezuschusse beispielsweise die Stadt Freiburg bis zu 200 €. Mit einer solchen Anlage ließen sich etwa 80 € Stromkosten im Jahr einsparen. Die Einspeisung erfolge über einen speziellen Wechselrichter ins hauseigene Netz. Dabei gelte es gewisse technische Vorgaben nach DIN VDE V 551-0100 zu beachten. So dürfe die Installation nur eine Anlage umfassen, nur nach Vorgabe des örtlichen Netzbetreibers erfolgen und nur durch fachkundiges Personal montiert werden, welches auch prüfe, ob der vorhandene Leiterquerschnitt für die eingespeiste Leistung ausreiche. Neben einer speziellen Energiesteckverbindung bedürfe es eines neuen Stromzählers ohne Rücklaufsperrre. Zudem müsse die Anlage bei der Bundesnetzagentur angemeldet werden.

Aus rechtlicher Sicht gelte es insbesondere bei der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Besonderheiten zu beachten. In einer solchen bedürfe die Montage an der Balkonaußenwand oder Hauswand der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer, da es sich bei der Hauswand und der Balkonaußenseite um Gemeinschaftseigentum handle. Da die Errichtung mehrerer Balkon-Solaranlagen ein ausreichend dimensioniertes Stromleitungsnetz voraussetze, sei es sinnvoll, die Anlagen durch die WEG und nicht durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu errichten. Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.12.2020 bestehe für jeden Eigentümer gem. § 20 Abs. 2 WEG ein Anspruch auf die Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen, wie dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität, sofern er die Kosten hierfür trage (§ 21 Abs. 1 WEG). Ein solcher Anspruch bestehe auch für Mieter gegenüber ihrem Vermieter (§ 554 BGB). Über die Art der Durchführung entscheide weiterhin die WEG. Allerdings sei der Privilegierungskatalog des neuen § 20 Abs. 2 WEG abschließend geregelt und Balkonsolaranlagen seien darin ebenso wenig wie Klimaanlage erwähnt. Stimme die einfache Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer für eine Balkonsolaranlage, könne der einzelne unterlegene Miteigentümer

nur einwenden, dass er dadurch – im Verhältnis zu allen anderen Miteigentümern – unbillig benachteiligt werde (§ 20 Abs. 4 WEG). Dabei reichten rein optische Einwendungen nicht aus, es müsse vielmehr zu Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Blendungen oder Spiegelungen, kommen. Versage allerdings die einfache Mehrheit der Miteigentümer die Genehmigung einer Balkonsolaranlage, habe eine Anfechtungsklage gegen den (Negativ-)Beschluss – kombiniert mit einer Beschluss-Ersetzungsklage auf Gestattung – derzeit aufgrund des fehlenden gesetzlichen Anspruchs keine Erfolgsaussicht. Wer ohne Beschluss eine Anlage auf seinem Balkon montiere, riskiere, diese wieder abbauen zu müssen, da es an der erforderlichen Vorbefassung in der Eigentümergemeinschaft fehle. Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, habe der Bundestag am 13.9.2023 den Katalog der privilegierten Maßnahmen in § 20 Abs. 2 WEG um eine Nr. 5 erweitert, sodass nun jeder Eigentümer einen Anspruch auf die Genehmigung eines „Steckersolargerätes“ habe. Das Gesetz solle im 1. Quartal 2024 in Kraft treten. Über die Art der Montage entscheide jedoch nach wie vor die WEG. Da auch in § 554 BGB „Steckersolargeräte“ aufgenommen worden seien, könnten künftig auch Mieter einen entsprechenden Anspruch gegen ihren Vermieter geltend machen.

„Der Klimawandel stellt hohe Anforderungen an Gesellschaft und Politik. Letztere muss die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass rechtlich zulässig und durchsetzbar ist, was technisch möglich und sinnvoll ist. Denn: Was nützen gute Ideen und gute Technik, wenn ihre Umsetzung an rechtlichen Hürden scheitert“, so das Fazit von Prof. Klimsch.

### Der Immobilienzyklus am Wendepunkt

„Es war vorhersehbar, dass der Immobilienzyklus zu Ende geht. Fraglich war nur, woher nach 13 Jahren der „Schwarze Schwan“ kommen würde. Die Geschwindigkeit der Änderungen der ehemals positiven Rahmenbedingungen ist für viele Unternehmen nur schwer händelbar“, führte Prof. Dr. **Claus Lehner**, Professur für Asset Management und digitale Immobilienökonomie am Center for Real Estate

Studies (CRES) und Steinbeis Hochschule, innerhalb seines Antrittsvortrags aus. Die Insolvenzen nähmen zu. Fehler, die bestandhaltende Immobilienunternehmen in den vergangenen Boom-Jahren gemacht hätten, ließen sich nur bedingt heilen. „Wer teuer Immobilien eingekauft und den Fokus nur auf die Werte anstatt die Cash-Fähigkeit legte, kommt aus dieser Nummer nur noch schwer heraus“, so Prof. Lehner. Daher sei der Eingriff durch das Management alternativlos. Notwendig seien Änderungen der Strukturen und des Immobilienportfolios. „Ausgehend von extrem niedrigen Zinsen zur Finanzierung von Immobilieninvestments reicht schon eine geringe Zinsanhebung um 1 oder 2 % aus, um auf Basis des Ertragswertverfahrens oder einer DCF-Bewertung ein Rückschlagpotenzial der Immobilienpreise um 10 bis 40 % zu rechtfertigen“, zitierte der Referent seinen ehemaligen Doktorvater Prof. Heinz Rehkugler. Eine Veränderung von 50 Basispunkten führe zu einer Wertveränderung von 10 %. Hinzu komme, dass Immobilien als Kapitalanlage zumindest temporär gegenüber alternativen Anlageformen mit zwischenzeitlich mehr als 4 % an Attraktivität verloren hätten. Aktuell läge eine multiple Krise aus Inflation, schnellen Zinssteigerungen, geringem Bruttoinlandsprodukt, hohen Energiekosten, Einbruch des Transaktionsvolumens und Baukostensteigerungen von 40 % in den vergangenen drei Jahren vor. Die Baukosten für den Wohnungsbau lägen in München aktuell bei 5.000 bis 5.500 €/m<sup>2</sup> inklusive Nebenkosten. Hierzu kämen die Grundstückspreise on top. Damit lägen die Wohnungsunternehmen zur Refinanzierung weit jenseits von 20 €/m<sup>2</sup> Miete. In München bewege sich der Mietmarkt in den nächsten zwei Jahren auf eine Quadratmeterneubaumiete von 30 €/m<sup>2</sup> zu. „Das ist ein soziales Thema, das die Politik lange verschlafen hat“, so Prof. Lehner. Die Immobilie sei für den Selbstnutzer vor allem als Altersvorsorge weiter attraktiv, die Eigentumswohnungen als Kapitalanlage dagegen nicht. Ein rational entscheidender Käufer werde eine Rendite nicht unterhalb des Fremdkapitalzins akzeptieren. Wohnungsunternehmen und Projektentwickler könnten nicht bei Fremdkapitalzinsen von 4 % und mehr bauen, wenn durch die fertiggestellten Immobilien nur eine Rendite



von 2 bis 3 % erwirtschaftet werden könne. Die Fertigstellungen neuer Wohnungen könnten durchaus auf nur noch 100.000 neue Wohnungen sinken. Die gestiegene Bevölkerungszahl verstärke den schon bestehenden Wohnungsmangel. Dennoch reagiere der Markt schon heute mit Preisabschlägen für energetisch schlechtere Wohnimmobilien, auch im Segment Mehrfamilienhäuser, von bis zu 30 %. In Deutschland bestehe ein Portfolio von rd. 8 Bio. € in Wohnimmobilien, davon müsse die Hälfte ertüchtigt werden. Im Jahr 2045 müssten alle Immobilien klimaneutral sein, ein nicht mehr allzu großer Zeitraum zur Anpassung von Bestandsimmobilien. Es sei Aufgabe des Asset Managements Werte-Vernichter im Portfolio zu identifizieren, die Cash-Fähigkeit zu stärken, die Finanzierungsstruktur zu optimieren, einen strategischen Instandhaltungs- und Sanierungsfahrplan zu erstellen und Projektentwicklungen mit Augenmaß durchzuführen. Die Unternehmen befänden sich mitten in einer Transformation, die es mit einem kreativen Changemanagement zu bewältigen gälte.

Im Anschluss an die beiden Antrittsvorträge überreichte Prof. Jürgen Abendschein, Präsident der Steinbeis Hochschule, Prof. Klimsch und Prof. Lehner in einem feierlichen Akt ihre Berufungsurkunden.

## GEG & Co.: Das novellierte Gebäudeenergiegesetz & Co. – Auswirkungen für Immobilienmakler und -verwalter

„Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung erlassen, die für Eigentümer und Verwalter von Gebäuden relevant sind. So versuchte die Bundesregierung ab September 2022 mit zwei Energiesparverordnungen den stark gestiegenen Energiepreisen für Gas entgegenzuwirken und die Energieversorgung zu sichern. Dabei nahm die Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV), die im April 2023 auslief, kurzfristige Maßnahmen und die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV), die noch bis 30.9.2024 gilt, mittelfristige Maßnahmen in den Blick“,

führte **Markus Jugan**, Geschäftsführender Gesellschafter der Firma Immobilien Jugan Investmentverwaltung, aus. Das Hauptaugenmerk der EnSimiMaV liege bei Gebäuden mit erdgasbetriebenen Wärmezeugern auf dem Heizscheck, den Vermieter im genannten Zeitraum verpflichtend durchführen lassen müssten. Vermieter und Verwalter von Wohngebäuden seien je nach Anzahl der Wohneinheiten bis spätestens Ende September 2024 zudem zu einem hydraulischen Abgleich verpflichtet. Beide Verordnungen umfassten, wie auch die Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV), Informationspflichten gegenüber den Nutzern über den Energieverbrauch und mögliche Einsparmaßnahmen.

„Werden in Mehr- oder Einfamilienhäusern mehr als ein Drittel der Fenster erneuert oder mehr als ein Drittel der Dachfläche oder der Fassade gedämmt, muss durch Fachpersonal geprüft werden, ob eine Lüftungstechnische Maßnahme notwendig ist und folglich ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 notwendig wird“, berichtete Jugan. Ohne Lüftungskonzept könne es zu Schimmelbildung oder anderen Feuchteschäden kommen. Die Norm lege weiterhin fest, dass auch im Neubau und bei Sanierungen von Wohngebäuden ein detailliertes Lüftungskonzept vorliegen müsse, ansonsten hafte der Planer für spätere Feuchte- oder Schimmelschäden.

Mit dem Klimaschutzgesetz seien Ende 2019 im Wesentlichen geltende EU-Vorgaben umgesetzt und eine über den EU-Emissionhandel hinausgehende CO<sub>2</sub>-Bepreisung eingeführt worden. Insbesondere das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) wirke sich seit 2021 auf alle brennstoffverbrauchenden Unternehmen auch im Sektor Gebäude aus.

Aufbauend auf das BEHG ziele das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) auf die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes solle im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines

Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen bewege. Anzuwenden sei das Gesetz grundsätzlich bei allen Gebäuden, in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmezeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt würden, für die nach dem BEHG Emissionsfaktoren festgelegt seien. Ausnahmen regle § 11 HeizkostenV.

Die Europäische Union wolle bis 2050 die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf null reduzieren. Um hierfür den rechtlichen Rahmen zu schaffen, sei ein ganzes Bündel an Gesetzen und Verordnungen erlassen worden. Mit Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie für die Finanzwirtschaft und damit mittelbar auch die Immobilienwirtschaft stünden die Kriterien Environmental, Social und Governance, kurz ESG. Das Rahmenwerk ESG Legal Framework beinhalte den EU Green-Deal, die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) sowie die EU-Taxonomie. Die CSRD hebe die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf eine Stufe mit der Finanzberichterstattung. Zu den finanziellen Kennzahlen von Unternehmen kämen schrittweise nichtfinanzielle Kennzahlen zur Unternehmensbewertung hinzu. Die CSRD-Berichtspflicht gelte für große Unternehmen mit einer Bilanzsumme von mindestens 20 Mio. €, einem Nettoumsatzerlös von mindestens 40 Mio. € oder mindestens 250 Beschäftigten, aber auch für kapitalmarktorientierte mittlere Unternehmen. Die SFDR regle die nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Die EU-Taxonomie-Verordnung stelle ein Regelwerk für Unternehmen dar, das die Nachhaltigkeit von Wirtschaftsaktivitäten bestimmter Branchen klassifiziere. Im Mittelpunkt stünden die sechs Umweltziele Klimaschutz, Klimawandelanpassung, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Als Zwischenziel auf dem Weg zur Klimaneutralität verfolge die EU-



Kommission das Ziel, bis 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Union um 55 % gegenüber 1990 zu senken. Dafür habe sie das „Fit for 55“-Paket vorgelegt, das auch die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) beinhalte. Um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen, habe die Kommission ein hohes Anforderungsniveau mit dem Fokus auf Mindestenergieeffizienzstandards für den Gebäudebestand vorgeschlagen. Der aktuelle Entwurf werde gerade im Trilog der Institutionen Europäische Kommission, Rat der Europäischen Union und Europäischem Parlament beraten.

Die geplante EPBD mache Pflichtvorgaben für alle Gebäude zum Erreichen der Klimaneutralität bis spätestens 2050. Deutschland habe sich dieses Ziel sogar bis 2045 gesetzt. Neue Wohngebäude müssten ab 2028 klimaneutral errichtet werden, für Bestandsgebäude herrsche im Hinblick auf die Sanierungspflichten das „Worst first“-Prinzip. Bis zum 1.1.2030 müssten Bestandswohngebäude auf Effizienzklasse E, bis zum 1.1.2033 auf Effizienzklasse D ertüchtigt werden. Ab 1.1.2029 gelte für Neubauten, ab 1.1.2033 auch für Bestandsgebäude eine Solarpflicht.

„In Deutschland regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), als Habecks Heizungsgesetz bekannt geworden, ab 1.1.2024 den Weg zur Klimaneutralität. Allerdings greifen wesentliche Heizvorgaben im Gebäudebestand erst nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanungen“, so Jagan. Das GEG sehe bis Anfang 2045 den vollständigen Ersatz von fossilen Energieträgern vor, in der Übergangszeit in Neubaugebieten den Betrieb von Heizungsanlagen mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien. Bei Baulücken und im Bestand gälten Übergangsvorschriften. Dabei könne der Gebäudeeigentümer frei entscheiden, mit welcher Heizungsanlage er die Vorgaben erfüllen wolle. Zudem sei das GEG mit dem Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung, das den Ablauf der Wärmeplanung standardisiere und mit Fristen versehe, verzahnt. Die Wärmeplanungen verpflichteten jedoch weder die Netzbetreiber zu Investitionen noch die Gebäudebesitzer zur Nutzung der

priorisierten Wärmequellen. Das Gesetz sehe in § 102 GEG zudem Ausnahmen in Härtefällen vor.

### Einsatz von ChatGPT in (Immobilien-)Unternehmen

„ChatGPT ist derzeit sehr populär. Die KI kann in Sekundenschnelle eingegebene Fragen beantworten, neue Inhalte, wie Text oder Bilder, erzeugen, ganze Texte zusammenfassen oder Programmier-Codes erstellen“, stellte **Jan Büchel**, Economist für Datenwirtschaft, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), fest. Allerdings sei nach der Einführung von ChatGPT durch das Unternehmen OpenAI im November 2022 eine hitzige Debatte über Vorteile, Risiken und Regulierungsbedarf der generativen Künstlichen Intelligenz (KI) entbrannt.

ChatGPT basiere auf sogenannten „Large Language Models“ (LLM). Der Algorithmus nutze riesige Datenmengen an jeglichen im Internet verfügbaren Texten bis einschließlich September 2021. Er berechne jeweils Wahrscheinlichkeiten, mit denen Wörter im Internet hintereinander aufträten und wähle die Wortreihenfolge mit der höchsten Wahrscheinlichkeit aus. Teilweise erfinde das Programm falsche Fakten oder präsentiere gänzlich falsche Vorhersagen („Halluzinationen“). Daher gebe es auch keine Gewähr für die Korrektheit der jeweiligen Antworten.

Potenziale biete ChatGPT auch für Unternehmen. Deutschlandweit seien 330 Mrd. € zusätzliche Bruttowertschöpfung möglich. Microsoft, einer der größten Investoren von OpenAI, plane, KI zukünftig verstärkt in seine Office-Programme 365 zu integrieren. Dadurch könnten Ergebnisse einer Besprechung automatisiert zusammengefasst oder vollständige E-Mails sowie Präsentationen auf Basis von Stichworten erstellt werden. Unternehmen könnten ChatGPT aber auch für eigene Recherchen, zur Textgenerierung oder zur Erstellung von Programmier-Codes nutzen. Bitkom-Umfragen im April und September 2023 zufolge setzten allerdings bislang nur 2 % der 603 befragten Unternehmen ab 20 Beschäftigten in Deutschland ChatGPT ein. Jedoch planten 13 % einen Einsatz von KI-

Anwendungen, wie ChatGPT, zur Textgenerierung. Besonders beliebt sei ChatGPT bei Tech Start-ups, bei denen KI-Anwendungen zur Textgenerierung, wie ChatGPT, bereits zum Einsatz kämen. Als beispielhafte Anwendungsbereiche von ChatGPT nannte Büchel die Weiterentwicklung von Bausoftware, die Softwareprogrammierung für Plattformlösungen, die Recherche von möglichen Geschäftspartnern, die Ergänzung von Softwaretools im Legal-Tech-Bereich sowie dem Aufbau eines Sales- und Marketing-Kanals. Rechtliche Fragen beim Einsatz von ChatGPT ergäben sich beim Urheberrecht, im Haftungsrecht und im Datenschutzrecht. Zudem bestehe bei der Eingabe vertraulicher Informationen in ChatGPT die Gefahr, dass wie es bei Samsung schon geschehen sei, Codes oder andere geheime Daten unbeabsichtigt bei anderen ChatGPT-Nutzern auftauchten. Unternehmen wie Bosch, SAP oder Zalando entwickelten daher eigene „geschlossene“ Lösungen. Die Rechtssicherheit könne durch den geplanten AI Act auf EU-Ebene verbessert werden. „Unternehmen sollten daher individuell prüfen, wie sie ChatGPT sinnvoll einsetzen können. Die Produktivität lässt sich bei repetitiven Aufgaben durchaus erhöhen, allerdings eignet er sich nicht bei Aufgaben, bei denen die faktische Genauigkeit von Bedeutung ist“, sagte Büchel. Es gelte, das Potenzial zu nutzen, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren.

### Förderung von Nachwuchswissenschaftlern

Der DIA-Forschungspreis, den die Deutsche Immobilien-Akademie seit 1999 für wissenschaftliche Arbeiten auslobt, wurde in diesem Jahr für zwei Masterarbeiten verliehen. Prof. Heinz Rehkugler zeichnete **Christine Schlenker** für ihre Masterarbeit mit dem Titel „Qualifizierte Mietspiegel in Deutschland – Eine quantitative Evaluation anhand eines Scoring-Modells“ und **Johann Weiß** für seine Masterarbeit zum Thema „Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungspotenzialen“ aus.

# RECHT AKTUELL

## ■ Bundesmodell für Grundsteuer- und Bewertungsrecht

**Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hegt ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Bewertungsregeln des Bundesmodells zur Berechnung der Grundsteuer im Rahmen des neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts. Erste Grundsteuerwertbescheide wurden daher ausgesetzt.**

Nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes im sog. Bundesmodell der Grundsteuer, das in Rheinland-Pfalz und zehn weiteren Bundesländern Anwendung findet, wird die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die ab dem 1.1.2025 von den Gemeinden erhoben werden wird, ganz wesentlich durch die Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022 vorbestimmt. Diese Feststellung erfolgt durch eigenständige, sog. Grundlagenbescheide des Finanzamts, sodass Einwände gegen die Höhe der Bemessungsgrundlage der künftig erhobenen Grundsteuer insofern nur gegen diese Grundsteuerwertbescheide vorgebracht werden können.

Dem ersten Streitfall lag eine Grundsteuerwertfeststellung für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> zugrunde. Nach dem Vortrag der Antragstellerin sei das Haus im Jahr 1880 errichtet, seit Jahrzehnten unrenoviert und noch mit einer Einfachverglasung der Fenster versehen. Daher sei der gesetzlich normierte Mietwert pro Quadratmeter überhöht. Der Bodenrichtwert für das 351 m<sup>2</sup> große Grundstück war durch den zuständigen Gutachterausschuss mit 125 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden. Das Finanzamt wandte dennoch den gesetzlich normierten Mietwert an und stellte den Grundsteuerwert für die gesamte Immobilie zum Stichtag 1.1.2022 auf 91.600 € fest.

Der zweite Streitfall betraf eine Grundsteuerwertfeststellung für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 178 m<sup>2</sup>, das im Jahr 1977 bezugsfertig errichtet wurde. Der Bodenrichtwert für das 1.053 m<sup>2</sup> große Grundstück war durch den zuständigen Gutachterausschuss mit 300 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden. Nach dem Vortrag der Antragsteller könne dieser Bodenwert jedoch nur mit einem Abschlag von 30 % angewandt werden, weil ihr Grundstück aufgrund einer Bebauung in zweiter Reihe, der Grundstückerschließung nur durch einen Privatweg und wegen einer besonderen Hanglage nur eingeschränkt nutzbar sei. Das Finanzamt berücksichtigte den Bodenrichtwert gleichwohl ohne Abschlag und stellte den Grundsteuerwert für die gesamte Immobilie zum Stichtag 1.1.2022 auf 318.800 € fest.

Das FG setzte mit zwei Eilbeschlüssen am 23.11.2023 die Vollziehung des gegenüber den Antragstellern ergangenen jeweiligen Grundsteuerwertbescheids aus, weil es nach summarischer Prüfung ernsthafte Zweifel sowohl an der einfachrechtlichen Rechtmäßigkeit der einzelnen Bescheide als auch an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln hegt.

### Aus den Gründen

Es bestünden Zweifel, dass die entscheidend in die Bewertung eingeflossenen Bodenrichtwerte rechtmäßig zustande gekommen seien. Hierbei äußerte der Senat zum einen ernsthafte Bedenken bezüglich der gesetzlich geforderten Unabhängigkeit der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse, weil nach der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung die Möglichkeit zur Einflussnahme nicht ausgeschlossen werden könne. Hinzu kämen ernsthafte Bedenken bezüglich der für die Ermittlung der Bodenrichtwerte notwendigen Datengrundlage, weil in den zur Ableitung der Boden-

richtwerte geführten Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in erheblichem Umfang Datenlücken zu befürchten seien, die zu erheblichen Verzerrungen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte führen könnten.

Zudem sah es das FG aus Rechtsgründen als geboten an, dass Steuerpflichtige die Möglichkeit haben müssten, einen unter dem typisierten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachweisen zu können. In diesem Zusammenhang erkannte das FG für beide entschiedenen Streitfälle, dass dort jeweils wegen der einzelfallbezogenen Besonderheiten ein niedrigerer Wert anzusetzen sein könnte.

Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregelungen hatte das FG im Hinblick auf eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG, der für das Bewertungsrecht ein Gebot der realitäts- und relationsgerechten Grundstücksbewertung begründet. So sei bereits nicht eindeutig, was der genaue Belastungsgrund der Grundsteuer sein solle und wie daher überprüft werden könne, ob die durch das Bewertungssystem erreichten Bewertungsergebnisse „relationsgerecht“ seien, also tatsächlich bestehende Wertunterschiede angemessen abbilden könnten.

Zudem führe insbesondere die große Zahl gesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen und eine nahezu vollständige Vernachlässigung aller individuellen Umstände der konkret bewerteten Grundstücke zu der Einschätzung des FG, dass es zu Wertverzerrungen für den gesamten Kernbereich der Grundsteuerwertermittlung kommen könne. Die gewählte Regelungstechnik bewirke eine gleichheitswidrige Nivellierung der Grundstücksbewertung mit systematischen Unterbewertungen hochwertiger Immobilien und systematischen Überbewertungen für solche Immobilien, die sich in weniger be-

gehrten Lagen bzw. in schlechterem baulichen Zustand befänden oder deren Ausstattungsmerkmale weniger hochwertig seien. Die Regelungen führten zudem in erheblichem Umfang zu Wertverschiebungen, sodass insgesamt nicht mehr von einer gleichheitsgerechten Bewertung ausgegangen werden könne.

Außerdem erkannte das FG ein gleichheitswidriges Vollzugsdefizit bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte, weil diese Werte häufig aus der Aufteilung von Gesamtkaufpreisen in einen Gebäude- und einen Bodenanteil ermittelt würden, ohne dass den Gutachterausschüssen effektive Instrumente zur Sachverhaltsermittlung sowie zur Verifikation der Angaben von Grundstückseigentümern zur Verfügung stünden.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht stärkte das FG die gerichtlichen Rechtsschutzmöglichkeiten für Steuerpflichtige, indem es von einer umfassenden Eröffnung des Finanzrechtswegs ausgeht. Dies vermeide für Steuerpflichtige eine zweifache Rechtsverfolgung in verschiedenen Gerichtszweigen.

Die Entscheidungen des FG betreffen zwei Einzelfälle, über die zudem erst im einstweiligen Rechtsschutz entschieden wurde. Die Aussetzung der Vollziehung der ergangenen Grundsteuerwertbescheide hat zwar zur Folge, dass auch die Vollziehung der in den Streitfällen künftig auf den 1.1.2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheide von Gesetzes wegen ausgesetzt wird. Damit ist jedoch noch keine Aufhebung der angegriffenen Bescheide und auch keine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln verbunden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen wurde die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.

**FG Rheinland-Pfalz, 23.11.2023  
– 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23**

## ■ Anspruch auf Umschreibung des Grundbuchs

**Ein von einer rechtmäßig zustande gekommenen Zwangseintragung**

### **Umschreibung im Grundbuch betroffener Eigentümer hat nach deren Löschung keinen Anspruch auf Umschreibung des Grundbuchs.**

Die Rechtsbeschwerdeführerin ist Eigentümerin mehrerer Wohnungseigentumseinheiten. In Abteilung II der Wohnungsgrundbücher wurden jeweils ein Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung, ein allgemeines Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO sowie ein Vermerk über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen und in Abteilung III jeweils eine Arresthypothek und eine Sicherungshypothek eingetragen. Nach Löschung der Zwangseintragungen beantragte die Eigentümerin gegenüber dem Grundbuchamt, neue Wohnungsgrundbuchblätter anzulegen, aus denen die gelöschten Eintragungen nicht mehr ersichtlich sind. Das Grundbuchamt wies den Antrag zurück. Die dagegen gerichtete Beschwerde war erfolglos. Mit der von dem Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Eigentümerin ihren Umschreibungsantrag weiter. Der BGH wies deren Rechtsbeschwerde allerdings zurück.

#### **Aus den Gründen**

Eine Löschung der Zwangseintragung im Sinne einer Entfernung komme von vornherein nicht in Betracht, weil nicht mehr gültige Eintragungen aus dem Grundbuch nicht entfernt, sondern lediglich „gerötet“ und mit einem Lösungsvermerk versehen würden. Aus diesem Grund richte die Eigentümerin ihren Antrag auch nicht auf eine „echte“ Löschung, sondern auf die Anlage neuer Wohnungsgrundbuchblätter, aus denen die gelöschten Eintragungen nicht mehr ersichtlich seien. Ein Anspruch mit diesem Inhalt ergebe sich jedoch aus § 28 GBV nicht, da die Wohnungsgrundbuchblätter weder unübersichtlich geworden seien noch durch eine Umschreibung wesentlich vereinfacht würden. Dieser Vorschrift könne der Anspruch auf Umschreibung auch nicht im Wege der verfassungskonformen Auslegung entnommen werden. Die Norm enthalte nach ihrem eindeutigen Wortlaut keine Verpflichtung zu der Umschreibung eines

Grundbuchblattes nach Löschung einer rechtmäßig zustande gekommenen Zwangseintragung. Dies beruhe auf einer bewussten Entscheidung des Gesetzgebers, der die langjährige einhellige Ablehnung eines solchen Anspruchs in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte nicht zum Anlass genommen habe, eine Änderung der Rechtslage herbeizuführen. Dementsprechend komme auch eine analoge Anwendung der Vorschrift nicht in Betracht, weil es an einer Regelungslücke fehle.

Auch Art. 17 Abs. 1 a) DS-GVO begründe keinen Umschreibungsanspruch. Die Norm finde nach dem Ausschlussstatbestand des Art. 17 Abs. 3 b) DS-GVO keine Anwendung, da die Speicherung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Grundbuch zu der Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse erforderlich seien.

Schließlich könne der geltend gemachte Anspruch auch nicht unmittelbar aus der Verfassung abgeleitet werden, da die Beteiligte durch die Ablehnung des Umschreibungsantrags nicht in ihren Grundrechten verletzt werde. Werde Dritten Grundbucheinsicht gewährt, liege darin zwar ein Eingriff in das auf diese Daten bezogene, durch Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG geschützte Recht auf informationelle Selbstbestimmung des durch die Grundbucheinsicht Betroffenen. Dieser Eingriff sei jedoch verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Insbesondere entspreche die gesetzliche Regelung dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse an der Funktionsfähigkeit des Grundbuchs, das zuverlässig Auskunft über die gegenwärtigen und vergangenen Rechtsverhältnisse an dem Grundstück geben müsse. Es wäre nicht praktikabel, wenn bei jeder gelöschten Zwangseintragung auf Antrag ein neues Grundbuchblatt angelegt und das alte Grundbuchblatt geschlossen werden müsste. Der damit verbundene Arbeitsaufwand würde bei der Vielzahl derartiger Löschungsverfahren zu einer empfindlichen Störung der Funktionsfähigkeit der Grundbuchämter führen. Dem stünde kein erheblicher Nutzen für den



betroffenen Eigentümer gegenüber, weil bei Darlegung eines berechtigten Interesses auch in das geschlossene Grundbuchblatt Einsicht genommen werden könne. Art. 14 Abs. 1 GG sowie Art. 3 Abs. 1 GG geböten ebenfalls keinen Anspruch auf die Umschreibung von Grundbuchblättern nach der Löschung einer Zwangseintragung.

**BGH, Beschluss vom 21.9.2023  
– V ZB 17/22**

## ■ Dingliches Vorkaufsrecht und Realteilung

**Der Berechtigte eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Wohnungseigentum wird durch die reale Teilung des Grundstücks vor Eintritt des Vorkaufsfalls in seiner dinglichen Rechtsstellung nicht berührt, da sich das Vorkaufsrecht an dem abgeschriebenen, neuen Grundstück fortsetzt. Infolgedessen erfordert die Realteilung für sich genommen nicht die Zustimmung des dinglich Vorkaufsberechtigten. Auch die Aufhebung des Sondereigentums vor Eintritt des Vorkaufsfalls bedarf nicht der Zustimmung des dinglich Vorkaufsberechtigten.**

Der Grundbesitz besteht aus einer Teil- und drei Wohnungseigentumseinheiten. Die Beteiligten zu 1 bis 3 sind Miteigentümer des Teileigentums und jeweils Eigentümer einer der drei Eigentumswohnungen. Mit dem Teileigentum (Blatt 14688) ist ein Sondernutzungsrecht an einer näher bezeichneten Gartenfläche verbunden. In den Wohnungsgrundbüchern (Blätter 14689 bis 14691) ist zugunsten des teilenden Eigentümers jeweils ein Vorkaufsrecht eingetragen. Die Beteiligten zu 1 bis 3 veräußerten mit notariellem Kaufvertrag vom 6.4.2021 an die Beteiligten zu 4 und 5 aus dem Grundstück einen noch zu vermessenden Teil der Gartenfläche in einer Größe von ca. 74 m<sup>2</sup> zu hälftigem Miteigentum. Dabei handelt es sich um einen Teil der der Teileigentumseinheit zugeordneten Sondernutzungsfläche. Nach der Vermessung der veräußerten Teilfläche

wurde das ursprüngliche Flurstück zerlegt; in den Bestandsverzeichnissen der Teil- und Wohnungseigentumsgrundbücher sind seither unter der Nummer 1 jeweils zwei Flurstücke eingetragen, nämlich das ursprüngliche und jetzt auf 568 m<sup>2</sup> verkleinerte Flurstück 3/12 mit dem aufstehenden Gebäude sowie das neue Flurstück 3/31 mit einer Größe von 74 m<sup>2</sup>. Die Beteiligten beantragen zum Vollzug der Veräußerung der Teilfläche die Aufhebung des Sondereigentums an dem Flurstück 3/31. Das Grundbuchamt hat – soweit für das Rechtsbeschwerdeverfahren von Interesse – den Beteiligten zu 1 bis 3 mit Zwischenverfügung aufgegeben, zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten vorzulegen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligte zu 4 blieb erfolglos. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte sie weiterhin die Aufhebung der Zwischenverfügung erreichen.

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts setzt die beantragte Grundbucheintragung als Inhaltsänderung neben den nach § 4 WEG im notariellen Kaufvertrag bereits abgegebenen Erklärungen der Wohnungseigentümer die Bewilligung (§ 19 GBO) des dinglich Vorkaufsberechtigten voraus, da dieser materiell-rechtlich gemäß § 9 Abs. 2 WEG, §§ 876, 877 BGB zustimmen müsse. Der dinglich Vorkaufsberechtigte werde in seiner Rechtsstellung berührt. Schließlich habe die reale Teilung des Grundstücks Auswirkungen auf das dem Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht. Der BGH hielt die Rechtsbeschwerde für begründet.

### Aus den Gründen

Die Annahme des Beschwerdegerichts, die Zwischenverfügung des Grundbuchamts sei zu Recht ergangen, halte einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Zu der beantragten Aufhebung des Sondereigentums an dem veräußerten Grundstücksteil bedürfe es nicht der Bewilligung des dinglich Vorkaufsberechtigten nach § 19 GBO. Im Ausgangspunkt zutreffend erkenne das Beschwerdegericht, dass die Eintragung der Aufhebung des Sondereigentums nach § 19 GBO nur erfolge, wenn derjenige sie be-

willige, dessen Recht von ihr betroffen sei. Betroffen im Sinne des § 19 GBO sei jeder, dessen grundbuchmäßiges Recht durch die vorzunehmende Eintragung nicht nur wirtschaftlich, sondern rechtlich beeinträchtigt werde oder zumindest rechtlich nachteilig berührt werden könne. Sei nach materiellem Recht für die Rechtsänderung die Zustimmung des Drittberechtigten notwendig, so sei grundbuchverfahrensrechtlich seine Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO erforderlich. Allerdings bedürfe die Aufhebung des Sondereigentums an der veräußerten Grundstücksteilfläche neben der im notariellen Kaufvertrag vom 6.4.2021 bereits erklärten Einigung der unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümer keiner Zustimmung des dinglich Vorkaufsberechtigten gemäß § 9 Abs. 2 WEG, §§ 877, 876 Satz 1 BGB.

Die Wohnungseigentümer könnten über Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks verfügen; eine solche Verfügung betreffe die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und könne nach § 747 Satz 2 BGB nur gemeinschaftlich erfolgen. Bei der Eintragung der Grundstücksteilung werde an dem abzuschreibenden Teil die bisherige Verbindung der Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum aufgehoben und Bruchteilseigentum begründet. Die Aufhebung des Sondereigentums bedürfe wegen der darin liegenden Inhaltsänderung des Miteigentums nach Maßgabe der § 9 Abs. 2 WEG, §§ 877, 876 Satz 1 BGB einer Zustimmung der dinglich Berechtigten, deren dingliche Rechte weder an dem gesamten Grundstück noch als Gesamtrechte an sämtlichen Wohnungseigentumsrechten eingetragen seien. Sei das Wohnungseigentum – wie hier – selbstständig mit dem Recht eines Dritten belastet, würden nach § 9 Abs. 2 WEG die allgemeinen Vorschriften, nach denen zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Dritten erforderlich sei, durch eine Schließung der Wohnungsgrundbücher nach § 9 Abs. 1 WEG aber nicht berührt. An der abzuschreibenden Teilfläche werde die bisher bestehende Verbindung der Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum aufgehoben und in-



soweit das Wohnungsgrundbuch geschlossen. Ohne Rücksicht darauf, ob mit der Teilung gleichzeitig eine Übertragung stattfindet oder nicht, entstehe an der abgetrennten Teilfläche gewöhnliches Eigentum bzw. Miteigentum; die Beschränkungen, die sich aus der bisherigen Wohnungseigentümergeinschaft ergeben hätten, entfielen ersatzlos, und ein einem Wohnungseigentümer zustehendes Sondernutzungsrecht erlösche kraft Gesetzes.

Eine Inhaltsänderung trete bei dem Stammgrundstück (Flurstück 3/12) durch dessen Verkleinerung ein. Dennoch sei die Zustimmung des dinglich Vorkaufsberechtigten nicht erforderlich. Weder die reale Teilung des Grundstücks noch die Aufhebung des Sondereigentums nach Maßgabe von § 9 Abs. 2 WEG, §§ 877, 876 Satz 1 BGB bedürfe einer Zustimmung des dinglich Vorkaufsberechtigten. Der Berechtigte eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Wohnungseigentum werde durch die reale Teilung des Grundstücks vor Eintritt des Vorkaufsfalls in seiner dinglichen Rechtsstellung nicht berührt, da sich das Vorkaufsrecht an dem abgeschriebenen, neuen Grundstück fortsetze. Infolgedessen erfordere die Realteilung für sich genommen nicht die Zustimmung des dinglich Vorkaufsberechtigten.

Ein Vorkaufsrecht, das zulässigerweise am Anteil eines Miteigentümers bestellt worden sei, bleibe auch bei Vereinigung der Bruchteile in einer Hand oder bei Neuverteilung der Bruchteile bestehen; es erfasse jetzt einen fiktiven Teil, der dem ursprünglich belasteten Miteigentumsteil entspreche. Dies sei durch einen klarstellenden Vermerk im Grundbuch kenntlich zu machen, wenn ansonsten Umfang und Inhalt des eingetragenen Rechts nicht zweifelsfrei erkennbar seien. Im Ergebnis werde also nicht der Belastungsgegenstand verringert; die bisherige Belastung an dem ungeteilten Grundstück bestehe vielmehr in der Summe durch die Einzelbelastungen an den geteilten Grundstücken fort.

Das dingliche Vorkaufsrecht räume dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu jenen Bedingungen zu erwerben, die ihr Ei-

gentümer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten vereinbart habe. Der dinglich Vorkaufsberechtigte habe nur ein Recht auf den Erwerb des belasteten Grundstücks in dem Zustand und zu den Bedingungen, die sich aus dem späteren Verkauf ergäben. Wegen tatsächlicher Einwirkungen auf die Sache stünden dem Vorkaufsberechtigten keine Ansprüche zu, weil das Vorkaufsrecht nur die Erwerbsmöglichkeit schütze; sogar ein Gebäudeabriss wäre – jedenfalls vor Eintritt des Vorkaufsfalls – nicht zustimmungspflichtig. Der Vorkaufsberechtigte erwerbe zunächst nur eine zukünftige Erwerbchance. Ob der Vorkaufsfall überhaupt eintrete und der Vorkaufsberechtigte dann sein Vorkaufsrecht ausübe, bleibe bei der Entstehung des Rechts noch ungewiss. Daher müsse der dinglich gesicherte Vorkaufsberechtigte Änderungen des Inhalts des Sondereigentums hinnehmen; seiner Zustimmung bedürfe es nicht. Erst mit dem Eintritt des Vorkaufsfalls konkretisiere sich die Rechtsstellung des dinglich Vorkaufsberechtigten und ändere sich dessen Schutzbedürftigkeit. Dem entspreche es, dass die Sicherung des Auflassungsanspruchs nach § 1098 Abs. 2, § 883 Abs. 2 BGB gegenüber belastenden Verfügungen über das Grundstück frühestens in dem Zeitpunkt einsetze, in dem das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könne (Vorkaufsfall). Eine Erstreckung des Vormerkungsschutzes auf die Zeitspanne, in der das Vorkaufsrecht noch nicht ausübbar gewesen sei, würde zu einer nicht gerechtfertigten Sperre des Grundbuchs aller mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsrechte führen.

Die Änderung einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer – hier die Aufhebung des Sondernutzungsrechts – bedürfe ebenfalls nicht der Zustimmung des Berechtigten eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Wohnungseigentum. Während die Aufhebung des Sondernutzungsrechts gemäß § 5 Abs. 4 WEG der Zustimmungspflicht etwaiger Grundpfandgläubiger unterliege, werde der dinglich Vorkaufsberechtigte in dieser Norm bewusst nicht erfasst (BT-Drucks. 16/887 S. 16). Da sich das dingliche Vorkaufsrecht nur auf

das Wohnungs- oder Teileigentum in dem Zustand beziehe, in dem es sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages, der den Vorkaufsfall auslöse, befinde, gebe es keine Rechtfertigung dafür, dass der Vorkaufsberechtigte einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer zustimmen müsse. Er sei weder Wohnungseigentümer noch komme seine rechtliche Stellung derjenigen eines Wohnungseigentümers gleich. Daher müsse er Vereinbarungen, die das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer betreffen, jedenfalls bis zum Eintritt des Vorkaufsfalls hinnehmen.

**BGH, Beschluss vom 15.6.2023  
– V ZB 5/22**

## ■ Zum Begriff der Türnische

**Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV bleiben bei der Ermittlung der gem. § 2 WoFIV zur Wohnung gehörenden Grundflächen die Grundflächen von Türnischen außer Betracht. Eine Türnische im Sinne dieser Vorschrift ist eine Öffnung in einer – die Grundfläche eines Raums i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV begrenzenden – Wand, die einen Durchgang durch diese ermöglicht.**

Die Beklagte ist seit dem 1.11.2013 Mieterin einer Wohnung des Klägers nebst PKW-Abstellplatz. Die Wohnung besteht aus eineinhalb Zimmern, Küche, Flur, Bad, WC, Keller und Terrasse. Im Mietvertrag ist die Wohnfläche mit ca. 48 m<sup>2</sup> angegeben. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung in Höhe von anfänglich 440 € erhöht sich nach der getroffenen Staffelmietvereinbarung zum 1.11. eines jeden Jahres um 10 €. Die Miete für den Stellplatz beträgt 25 € monatlich. Der Vertrag sieht zudem die Umlage von Heiz- und (sonstigen) Betriebskosten nach der Wohnfläche und die Verpflichtung der Beklagten zu monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vor.

Die Beklagte minderte die Miete seit Mai 2014 unter anderem wegen einer vermeintlichen Wohnflächenunterschreitung von mehr als 10 %;

sie zahlte bis Mai 2016 insgesamt 1.812,64 € weniger Miete. Mit Urteil des AG Pinneberg wurde sie rechtskräftig zur Zahlung dieses Betrags an den Kläger verurteilt. Auch im nachfolgenden Zeitraum ab Juni 2016 zahlte die Beklagte die Miete nicht in der vertraglich vereinbarten Höhe. Mit Schreiben vom 8.3.2018 erklärte der Kläger die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Am 22.6.2018 zahlte die Beklagte den titulierten Betrag in Höhe von 1.812,64 € an den Kläger. Mit Schreiben vom 27.6.2018 erklärte der Kläger erneut die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Das AG hat der auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nebst Stellplatz gerichteten Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt diese ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Die Revision hat vor dem BGH Erfolg.

### Aus den Gründen

Dem Kläger stehe nach Ansicht des Berufungsgerichts gegen die Beklagte ein Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zu. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei durch die formell und materiell wirksame außerordentliche fristlose Kündigung des Klägers vom 27.6.2018 beendet worden. Diese Beurteilung halte rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger sei gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB zur Kündigung berechtigt gewesen, weil sich die Beklagte im Zeitpunkt der Kündigung mit der Entrichtung der Miete in Höhe von mehr als zwei Monatsmieten in Verzug befunden habe, beruhe auf einem Rechtsfehler. Dieser sei dem Berufungsgericht bei der Prüfung, ob die Miete für die streitgegenständliche Wohnung – wie die Beklagte geltend mache – wegen einer Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB gemindert war, unterlaufen.

Das Berufungsgericht habe in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise angenommen, dass die Parteien eine Wohnfläche von 48 m<sup>2</sup> vereinbart hätten; das greife auch die Revision nicht an. Die in einem Wohnraummietvertrag angegebene Wohnfläche sei auch bei einer „ca.“-Angabe regelmäßig zugleich als dahingehende vertragliche Festlegung der Soll-Beschaffenheit der Mietsache im Sinn einer Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen. Rechtsfehlerfrei habe das Berufungsgericht seiner Entscheidung weiter zugrunde gelegt, dass die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % einen Mangel der Mietsache darstelle, der gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Minderung der Miete in dem Verhältnis führe, in dem die tatsächliche Wohnfläche die vereinbarte Wohnfläche unterschreite. Das Berufungsgericht habe ebenso zu Recht angenommen, dass die Wohnfläche der vermieteten Räume im Streitfall anhand der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (WoFIV) zu ermitteln sei.

Jedoch könne mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung das Vorliegen der Voraussetzungen der Ausnahmenvorschrift des § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV im Hinblick auf die Grundflächen der beiden Durchgänge zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer der streitgegenständlichen Wohnung nicht verneint werden. Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV blieben bei der Ermittlung der gemäß § 2 WoFIV zur Wohnung gehörenden Grundflächen die Grundflächen von Türnischen außer Betracht. Das Berufungsgericht habe seiner Prüfung, ob im Streitfall die beiden Durchgänge vom Wohnzimmer ins Schlafzimmer der Wohnung als Türnischen im Sinne der vorgenannten Bestimmung einzuordnen und deshalb nicht zu berücksichtigen seien, ein rechtlich unzutreffendes Begriffsverständnis zugrunde gelegt.

Eine Türnische im Sinne dieser Vorschrift sei eine Öffnung in einer – die Grundfläche eines Raums im Sinne

von § 3 Abs. 1 WoFIV begrenzenden – Wand, die einen Durchgang durch diese ermöglicht. Hierbei komme es im Hinblick auf den Regelungszweck des § 3 Abs. 3 WoFIV und die Systematik der Wohnflächenverordnung nicht entscheidend darauf an, ob in die Wandöffnung eine Tür- oder ein Türrahmen eingebaut sei. Denn der Ordnungsgeber habe den Abzug der in § 3 Abs. 3 WoFIV aufgeführten Grundflächen bestimmter Raumeile bei der Wohnflächenberechnung im Hinblick auf deren geminderten Wohnwert vorgesehen. Diese Bewertung treffe für eine Wandöffnung, die den Zugang zu einem Raum oder den Durchgang zwischen Räumen ermöglicht, unabhängig davon zu, ob sie (zudem) von einem Türrahmen eingefasst sei oder durch eine (vorhandene) Tür verschlossen werden könne. Die Grundfläche einer solchen Wandöffnung weise aufgrund ihrer baulichen Gestaltung grundsätzlich keinen eigenen Wohnwert auf, weil sie für eine Nutzung zu Wohnzwecken im Regelfall nicht oder allenfalls gemindert zur Verfügung stehe.

Ob bei Zugrundelegung des vorgenannten zutreffenden Begriffsverständnisses im Streitfall die beiden Durchgänge zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer der Wohnung der Beklagten als Türnischen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV oder als größerer Wanddurchbruch einzuordnen seien, lasse sich aufgrund der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen. Handle es sich bei den Durchgängen um Türnischen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV, betrüge die tatsächliche Wohnfläche statt der vom Berufungsgericht angenommenen 43,38 m<sup>2</sup> lediglich 43,18 m<sup>2</sup> und wiche damit um 10,04 % von der vereinbarten Wohnfläche (48 m<sup>2</sup>) ab. Damit wäre die Erheblichkeitsschwelle (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB) von 10 % überschritten. Das Urteil wurde aufgehoben und zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

**BGH, Urteil vom 27.9.2023 – VIII ZR 117/22**