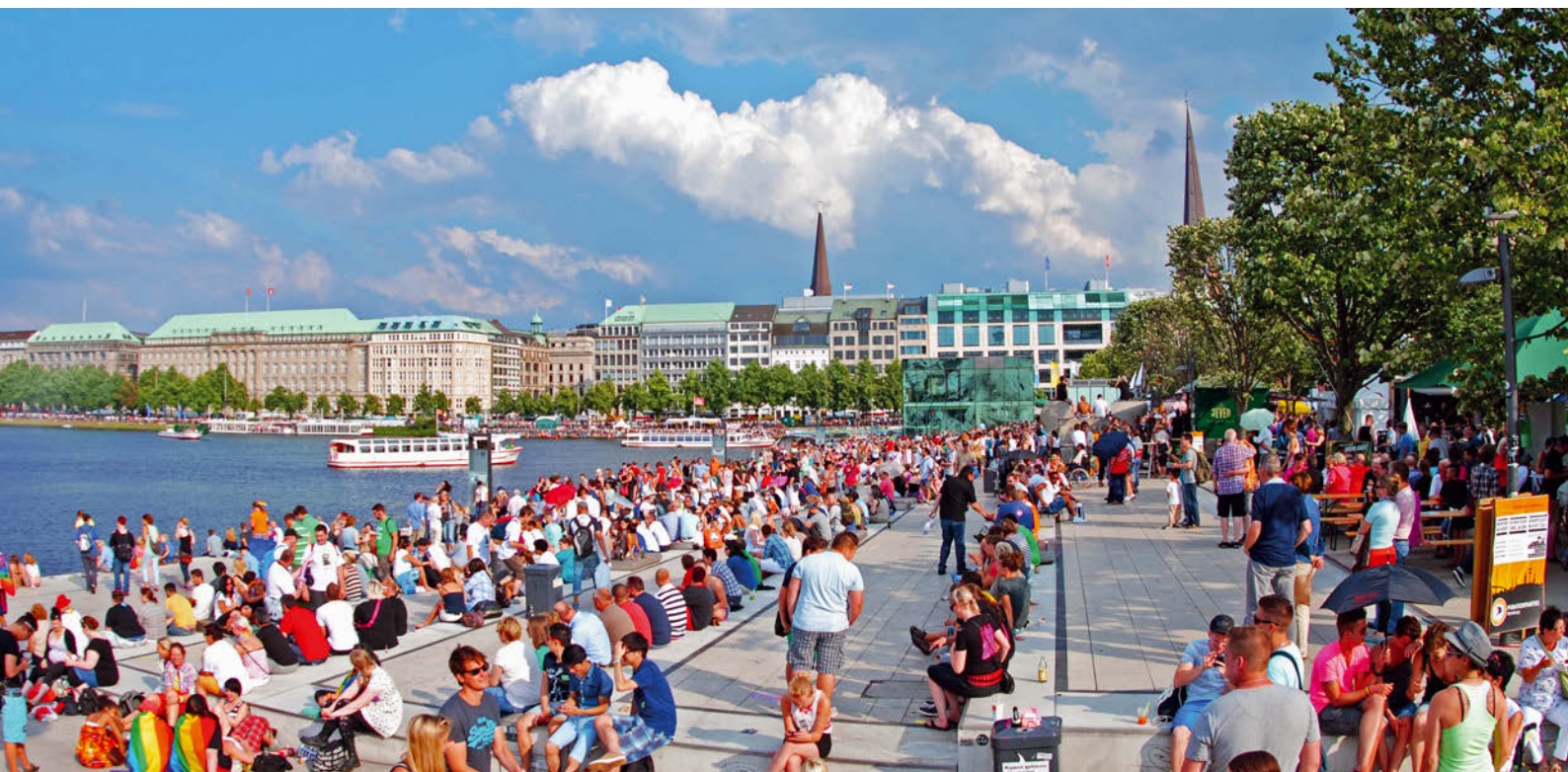


Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Demografie

- Der Einfluss von Demografie in der Wertermittlung von Wohnimmobilien
- Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage 2024
- Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024

4
2024

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Wertermittler wie auch die Akteure von Politik, Bau- und Immobilienbranche sind auf aktuelle und belastbare Daten angewiesen. Mit den Gutachterausschüssen und den von ihnen ausgewerteten Kaufpreissammlungen verfügt Deutschland über eine fundierte Basis. Allerdings veröffentlichen diese die Daten nur zeitverzögert. Nicht viel anders sieht es bei den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts und der Statistischen Landesämter aus. Die Bundesregierung will nun mit der Änderung des Hochbaustatistikgesetzes (HBauStatG) das Berichtssystem der Bautätigkeitsstatistiken um eine monatliche Erfassung von Baubeginnen und Baufertigstellungen sowie um Angaben zur Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung ergänzen. Aktuell wird zwischen der Baugenehmigung und der Baufertigstellung mit Ausnahme der Rohbaufertigstellung im Rahmen des jährlichen Bauüberhangs kein Zwischenstand erhoben. Da insbesondere bei schwacher Baukonjunktur weniger Baugenehmigungen tatsächlich fertiggestellt werden, stellen Baubeginne einen wichtigen – bislang fehlenden – Frühindikator dar. Zudem soll die Statistikergänzung die makroprudenzielle Überwachung des Finanzsystems stärken, da vom Immobilienmarkt systemische Risiken ausgehen können. Bei der Umsetzung baut die Regierung auf digitale Übertragungswege und eine Bündelung der erhobenen Daten in einer Auswertungsdatenbank. Zur kontinuierlichen Qualitätssicherung plant sie eine Verknüpfungsmöglichkeit der Bautätigkeitsstatistiken mit Register-, Fernerkundungs- und frei verfügbaren externen Daten. Tritt das Gesetz ab 1.1.2025 in Kraft, sollen die Daten ab 1.1.2026 quartalsweise veröffentlicht werden.

Die Bundesländer begrüßen die Reform des Hochbaustatistikgesetzes vom Grundsatz her, hegen jedoch erhebliche Zweifel an der Umsetzbarkeit. Der Gesetzentwurf setze eine Volldigitalisierung der Hochbaustatistikmeldungen voraus, die jedoch in keiner Weise gegeben sei. Die Baubranche begrüßte in einer öffentlichen Anhörung des Bauausschusses die geplante Einführung neuer Baustatistiken. Die bisher vorliegenden Konjunkturindikatoren gäben keine ausreichenden Informationen über die tatsächliche Bautätigkeit im Hochbau, sagte Tim-Oliver Müller vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. Er wies auf den seit Jahren steigenden Bauüberhang hin, für den er als Gründe spekulatives Verhalten der Investoren, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und stark gestiegene Baukosten nannte. Michael Hellwig vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) bezeichnete die Immobilienmarktinformationen in Deutschland insbesondere mit Blick auf Marktabdeckung und Verfügbarkeit verbesserungswürdig. Amtliche Immobilienmarktdaten gebe es deutschlandweit einheitlich nur mit beträchtlicher Zeitverzögerung. Mit Hilfe von monatlich vorliegenden Daten zu Baugenehmigungen, Baubeginnen und Baufertigstellungen könnten Datenlücken geschlossen und unterjährige Entwicklungen wahrnehmbar gemacht werden, so Hellwig. Die Digitalisierung sei noch längst nicht so weit fortgeschritten, als dass die zusätzlichen Merkmale und unterjährigen Erhebungen ab 2025 ohne Mehraufwand erhoben werden könnten, gab Franziska Häring vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zu bedenken. Carsten Schumann vom Statistischen Bundesamt hielt es dagegen durchaus für möglich, dass Deutschland bis 2026 in der Lage sei, die in unteren Bauaufsichtsbehörden vorliegenden Verwaltungsdaten in ausreichendem Umfang für statistische Auswertungen zu nutzen. Bisher gilt Deutschland in Sachen Digitalisierung eher als Entwicklungsland. Wertermittler dürfen daher gespannt sein, wann ihnen statistischen Daten, Auszüge aus Grundbüchern, Liegenschaftskatastern, Bauakten und sonstige amtliche Daten endlich flächendeckend digital zur Verfügung stehen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Einfluss der Demografie in der Wertermittlung von Wohnimmobilien..... 3

Gabriele Bobka

Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage 2024 16

Gabriele Bobka

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024..... 27

ANALYSEN UND STUDIEN

BBSR, IWU, gif

Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln..... 31

CT Real Estate Partners

Keep on going, Highstreet! 33

IW Consult

Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland 34

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 26

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,
Gesamtstudienleiter 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 Wölfle, 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

Einfluss der Demografie in der Wertermittlung von Wohnimmobilien

Die Bevölkerungsentwicklung hängt von den Parametern Geburten, Todesfälle und Wanderungsbewegungen ab. Seit 1972 übersteigt in Deutschland die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen – die „natürliche“ Bevölkerungsbilanz entwickelt sich negativ. Ohne einen positiven Wanderungssaldo würde die Bevölkerungszahl bereits seit über 40 Jahren schrumpfen. Der demografische Wandel führt zudem zu einer gravierenden Veränderung der Altersstruktur. Innerhalb Deutschlands verlaufen die demografischen Entwicklungen höchst unterschiedlich. Wachsende Regionen stehen neben schrumpfenden mit jeweils unterschiedlichen Herausforderungen an politisch Verantwortliche, Kommunen und Akteure der Immobilienwirtschaft. Die demografische Entwicklung einer Region kann den Wert von Immobilien in nicht unerheblichem Maße beeinflussen. Bei der Verkehrswertermittlung gilt es daher, die demografischen Entwicklungen und Einflüsse künftig verstärkt in den Blick zu nehmen. **Der Originalbeitrag umfasst 13 Seiten.**

Nach § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Diese richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, zu denen auch die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets zählen. Die demografische Entwicklung spielt dabei sowohl bei den allgemeinen Wertverhältnissen als auch im Bereich der gebietsbezogenen Entwicklung eine Rolle.¹ Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind gem. § 11 ImmoWertV allerdings nur zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Die Datenbasis der demografischen Entwicklung und des demografischen Wandels ist schon seit Jahren hinreichend bekannt und konkretisiert. Bis 2070 wird die Bevölkerung je nach Umfang der Zuwanderungen ein Niveau zwischen 73,5 Millionen und 90,9 Millionen Menschen erreichen. Herausfordernd gestaltet sich die gravierende Veränderung der Altersstruktur. Der aktuelle Bevölkerungsaufbau wird durch die stark besetzten Jahrgänge der Babyboomer dominiert. An ihre Stelle rücken in den nächsten Jahrzehnten zahlenmäßig kleinere Geburtsjahrgänge nach. Der Eintritt der Babyboomer ins Rentenalter verstärkt auf dem Ar-

beitsmarkt den Personalmangel, verändert die Anforderungen an die Arbeitswelt und den Einzelhandel und erfordert neue Angebote und Strukturen im Wohnungsmarkt und dem Gesundheitssektor.

Status quo von Bevölkerung und Haushalten

Ende 2023 lebten in Deutschland nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis)² rd. 84,7 Millionen Menschen.³ Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 0,3 Millionen Personen. Die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums war erneut die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen). Ohne die hohe Nettozuwanderung wäre die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland rd. 693.000 Kinder geboren. Die Zahl der Geburten sank damit auf den niedrigsten Stand seit 2013. Wie Destatis weiter mitteilt, ging die Geburtenzahl 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 % zurück. In Ostdeutschland sank die Geburtenzahl gegenüber dem Vorjahr um 9,2 % auf rd. 78.300 und damit deutlich stärker als in Westdeutschland, wo die Zahl der Neugeborenen sich um 5,9 % auf rd. 581.000 verringerte. Die Entwicklung der

Geburtenzahlen hängt ab von der Anzahl der potenziellen Mütter sowie von der Geburtenrate, auch zusammengefasste Geburtenziffer genannt. Diese sank 2022 gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 1,46 Kinder je Frau und damit auf den niedrigsten Stand seit 2013. Dabei lag die Geburtenziffer der deutschen Mütter bei 1,35 Kindern, die der ausländischen Mütter bei 1,88 Kindern (Abb. 1, S. 4). Damit die Bevölkerung eines Landes – ohne Zuwanderung – nicht schrumpft, müssten in hoch entwickelten Ländern rein rechnerisch etwa 2,1 Kinder je Frau geboren werden. Hohe Geburtenziffern verzeichnete Deutschland nur in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Im Jahr 1950 wurden gut 1,1 Millionen Kinder geboren. Besonders stark stiegen die Geburtenzahlen Ende der 1950er-Jahre und erreichten 1964 mit knapp 1,4 Millionen Neugeborenen (Babyboomer) einen Höchststand.

1 Vgl. Dr. Jürgen Goldschmidt: Künftige Entwicklungen in der Wertermittlung von Gewerbeimmobilien, in Bobka (Hrsg.) Spezialimmobilien von A bis Z, 4. Auflage 2024, Reguvis Fachmedien.

2 Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 035 vom 25.1.2024.

3 Diese Zahl könnte zu hoch sein. Nach ersten Ergebnissen des Zensus 2022 lag die Bevölkerungszahl zum Stichtag 15.5.2022 nur bei 82,7 Millionen Personen, s. Statistisches Bundesamt. Pressemitteilung Nr. 44 vom 25. Juni 2024. Damit dürften sich auch die Daten der Folgejahre ändern, allerdings liegen hierzu noch keine Veröffentlichungen vor.

Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage 2024

Die geopolitischen Krisen, die Unsicherheiten auf den Immobilienmärkten und zahlreiche neue Gesetze und Verordnungen zur Wertermittlung erfordern von Immobilienbewertern hohe fachliche Kompetenz und stetige Weiterbildung. Bei den Tegernseer Immobilien-Sachverständigentagen der Deutschen Ingenieur- und Architekten-Akademie (DIAA) zeigten Referenten aus Wissenschaft und Praxis die Unterschiede der modellkonformen Welt von ImmoWertV und ImmoWertA und der Realität auf, öffneten die Blackbox des Nießbrauch-Zinssatzes, beleuchteten das Sachverständigengutachten im Rahmen der steuerlichen Bewertung und stellten die Besonderheiten landwirtschaftlicher Markt- und Beleihungswertermittlung vor. Ein Praxisbeispiel zur Entschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren sowie die Mietwertermittlung im preisfreien Wohnraum bildeten weitere Programmpunkte der Veranstaltung.

Die modellkonforme Welt und ihre Realität

„Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind als Ergänzung zur ImmoWertV konzipiert und erläutern diese paragrafenbezogen. Verbindlich werden sie in den jeweiligen Bundesländern allerdings erst, wenn dies durch Rechtsakt vorgeschrieben wird. Dabei können auch Ausnahmen und Abweichungen festgeschrieben werden“, erläuterte Prof. **Thore Simon**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, Sachverständigenbüro Simon & Reinhold. So gelte in Niedersachsen eine abgewandelte Form der Bundes-ImmoWertA.

Im Hinblick auf die Anwendungspflicht der ImmoWertV bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten unterscheidet Nummer 1.(1).2 ImmoWertA drei Bereiche. Erstens den originären Bereich, bei dem es nach den Vorschriften des BauGB auf den Verkehrswert ankomme oder Gutachterausschüsse auf Grundlage von § 193 Abs. 1 BauGB Gutachten erstatteten. Beim Anwendungsbereich kraft Verweisung ergebe sich die Anwendungspflicht aus einem ausdrücklichen Verweis in Rechtsvorschriften anderer Regelungsbereiche. Für die freien Gutachter bestehe zwar keine gesetzliche Pflicht zur Anwendung, wohl aber eine faktische Bindungswir-

kung der ImmoWertV als allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland, sofern weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstünden.

Der Wertermittlungsstichtag, gem. § 2 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehe und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich sei, könne nach Nummer 2.(4) ImmoWertA nur ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Wertermittlungsstichtage in der Zukunft seien nicht erlaubt und auch nicht möglich, da die Vorhersage künftiger allgemeiner Wertverhältnisse eine unzulässige Prognose darstelle. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag seien die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen hätten bzw. bekannt, aber nicht zwingend veröffentlicht gewesen seien.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergebe sich nach § 4 ImmoWertV aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichne die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr

an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden könne.

Für das Alter sei immer das Kalenderjahr entscheidend. So sei ein Gebäude, das im Dezember 2023 fertiggestellt werde, mit Schlussabnahme am 20.12.2023 und Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 bereits ein Jahr alt. Eine „unterjährige Restnutzungsdauer (RND)“ verbiete sich nach dieser Definition. Das Alter beziehe sich immer auf das Baujahr. Eine Jugendstilvilla von 1912 sei nicht fiktiv 1970 gebaut, sondern weise mit 120 Jahren ein höheres Alter als die in der ImmoWertV aufgeführte übliche GND auf, die in manchen Fällen aufgrund von Besonderheiten, die einen Abriss nach 80 Jahren verhinderten, nicht greife. Zu den Besonderheiten zähle beispielsweise der Denkmalschutz oder eine hohe Attraktivität für die Nachfrager am Markt. Dann könne das tatsächliche Alter auch höher ausfallen als die Modellgröße GND. An dieser Stelle gelte es, den Begriff üblicherweise nicht zu übersehen.

Die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV für die Gesamtnutzungsdauer stünden als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden könnten. Die Gesamtnutzungsdauer beruhe somit nicht auf empirischen Daten, sondern stelle eine Modellgröße dar, die der Ermittlung der RND für Zwecke der

Wertermittlung diene. „Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein. Zumindest für die Gutachterausschüsse ist sie bei der Ableitung der GND verbindlich vorgeschrieben, ob die 80 Jahre passen oder nicht, und zwar deutschlandweit“, so Prof. Simon.

Die RND bezeichne gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könne. Dabei handle es sich nicht um eine mathematische Aufgabe, sondern um eine Schätzaufgabe für Gutachter. Allerdings solle die RND im Regelfall auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Beim Beispiel der Jugendstilgebäude funktioniere diese Regel nicht, da sich eine negative RND von 40 Jahren ergäbe. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts könnten die RND verlängern oder verkürzen. Diese individuellen Gegebenheiten müsse der Gutachter berücksichtigen. „Die generell mögliche Abweichung von der Regelberechnung sowie die zugelassene Berücksichtigung individueller Gegebenheiten rettet hier die Definition der RND“, so Prof. Simon.

Zur Verlängerung der RND bei Modernisierung biete Nummer II.1 Anlage 2 ImmoWertA ein Modell, das bei Wohngebäuden, aber überraschenderweise auch bei Nichtwohngebäuden insbesondere bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finde. Auch dieses Modell beruhe nicht auf empirischen Daten, sondern solle einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. „Neu ist hier die Möglichkeit, zwei Modelle nebeneinander rechnen zu können, zum einen aufgrund einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Anlage 2 Tabelle 1 Immo-

WertA) und zum anderen auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertA. Die zweite Möglichkeit kommt dann in Frage, wenn detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, so dass Anlage 2 Tabelle 1 nicht anwendbar ist. Der Modernisierungsgrad entspricht dann einer durchschnittlichen Modernisierung“, führte Prof. Simon aus. Bei Modell eins (Punktetabelle) seien unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus diesen Punkten ergebe sich eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Lagen die Maßnahmen weiter zurück, könne die jeweilige Punktzahl reduziert werden. In der Punktetabelle falle etwa alle fünf Jahre ein Modernisierungspunkt weniger an. Die angepasste RND lasse sich dann mit der in Anlage 2 ImmoWertV aufgeführten Formel zur Ermittlung der RND und den in Anlage 2 ImmoWertV aufgeführten Tabellen-Koeffizienten errechnen. In diesem Bereich unterscheiden sich die ImmoWertA-Varianten von Bund und dem Land Niedersachsen. Während das Bundesmodell Punkte für Modernisierungen, die bis zu 20 Jahren zurück lägen biete, stelle das niedersächsische Modell auf 30 Jahre ab.

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Nummer 16.(4) ImmoWertA beschäftige sich mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ), die das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche beschreibe, während die (städtebauliche) GFZ das Verhältnis der Flächen der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche ausdrücke. Grundsätzlich gelte beim Flächenansatz das Außenmaß der Grundflächen. Der Ausschluss von § 20 Abs. 1 BauNVO setze die landesrechtlichen Regeln zu Vollgeschossen außer Kraft. Für ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschossfläche gelte ein pauschaler Ansatz von 75 % der Flächen – Staffelgeschosse seien in vollem Umfang anzurechnen. Das gelte aufgrund

der insoweit vergleichbaren Situation analog auch für Mansardgeschosse. Befänden sich die Deckenoberkanten im Mittel 1,40 m über dem Geländeniveau, erfolge der volle Ansatz. In Hanglagen könne daher i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die untersten Geschosse als oberirdische Geschosse einzustufen seien. Die ImmoWertA biete keine Erläuterungen hinsichtlich der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen gem. § 19 ImmoWertV. Grundsätzlich solle lokalen Ableitungen dabei jedoch der Vorrang eingeräumt werden.

Verfahrenswahl

Anstelle der normierten Wertermittlungsverfahren Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren könnten nach 6.(1).1 ImmoWertA ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen, beispielsweise wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führten. „Vorrang genießen die normierten Verfahren. Nur sofern diese nach sorgfältiger Prüfung nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen, können weitere Verfahren genutzt werden. Zentraler Punkt ist dabei die Eignung der vorhandenen Daten, die immer sorgfältig zu prüfen und zu würdigen sind“, so Prof. Simon.

Verwende der Sachverständige Daten von Gutachterausschüssen, müssten diese auch nach einer objektspezifischen Anpassung an das Bewertungsobjekt nochmals auf ihre Marktnähe hin überprüft werden. Bildeten die Vergleichspreise, der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor bzw. der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert die allgemeinen Wertverhältnisse nicht detailliert oder aktuell genug ab, sei eine weitere Marktanpassung erforderlich. Dabei seien aufgrund ergänzender Analysen nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Damit weise die ImmoWertA explizit darauf hin, dass die Daten der Kaufpreissammlung selbst nach Anpassung z.B. über Indexreihen nicht unbedingt das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag

widerspiegeln. Dieser Hinweis gelte auch für das Ertragswertverfahren. Auch hier sehe Nummer 27.(3) ImmoWertA eine weitere Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV vor, wenn der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV nicht detailliert oder nicht aktuell genug abbildeten.

Bewirtschaftungskosten

Die Definition der Bewirtschaftungskosten sei in der ImmoWertV sehr stark wohnwirtschaftlich getrieben. Laut § 31 ImmoWertV setzten sich die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis zusammen. Diese seien allerdings per Gesetz nur im wohnwirtschaftlichen Bereich nicht umlagefähig. Im gewerblichen Bereich werde ein Großteil dieser Kosten je nach Vertragsgestaltung auf die Mieter abgewälzt. Zu den Besonderheiten im gewerblichen Bereich zählten beispielsweise auch Betriebskostendeckelungen, mit denen im Lebensmittelhandel häufig die Übernahme von Grundsteuer und Versicherungskosten ausgeschlossen werde. „Das macht bei einem Nettomarkt rd. 4 bis 8 % der Jahresmiete aus, die nicht umlagefähig ist“, stellte Prof. Simon fest. Nummer III.1 Anlage 3 ImmoWertA enthalte Modellansätze für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Modellansätze beruhten nicht auf empirischen Daten, sondern gäben den Gutachterausschüssen handhabbare Ansätze für Bewirtschaftungskosten vor, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. Die in Anlage 3 ImmoWertV angegebenen Modellansätze seien abschließend. Abweichend von der II. BV werde auf eine Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit verzichtet, da ältere Gebäude vielfach modernisiert und dies in der Wertermittlung bereits mit einer verlängerten RND berücksichtigt werde.

Ermittlung von Rohertrag und Reinertrag

Für die Ermittlung des Rohertrags seien nach Nummer 31 ImmoWertA die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Als Neuregelung hob Prof. Simon hervor, dass von tatsächlichen Erträgen auszugehen sei, wenn diese in der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge lägen. Zudem unterscheide die ImmoWertA zwischen Bestands- oder Neuvertragsmieten. Bei Bestandsmietverträgen gelte es darauf zu achten, ob alle Mieterhöhungsmöglichkeiten berücksichtigt seien. Bei Neuvermietungsmieten seien die zum Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Objekte durchschnittlich erzielbaren Mieten anzusetzen. Besondere Ertragsverhältnisse gelte es als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden könnten, seien i.d.R. als boG zu berücksichtigen. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz dürfe nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegen hätten. Andere Wertanteile seien als boG zu berücksichtigen. „In der Praxis dürfte es oft schwierig sein, die jeweiligen Wertanteile hinreichend genau zu bestimmen“, sagte Prof. Simon.

Sachwertverfahren §§ 35–39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren stelle auf die Herstellungskosten ab, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Stichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären und nicht auf die Rekonstruktionskosten. „Das generelle Problem besteht darin, dass Kosten nicht Werte sind. Das wird sich auch mit Einführung der NHK 2020 nicht ändern. Daher bedarf es der Korrektur durch den Sach-

wertfaktor. Dieses Verfahren hat sich weitestgehend von der Realität verabschiedet“, führte Prof. Simon aus. Maßgeblich für den Wert sei die vom Grundstücksmarkt eingeschätzte Flächenqualität. Diese aber bemesse sich nach den Nutzflächen, während die Wertermittlung im Sachwertverfahren üblicherweise auf Brutto-Grundflächen basiere. Die in der ImmoWertA vorgeschlagene Art der Berechnung sei sehr fehleranfällig, denn Roh- und Ausbaugewerke ließen sich nicht linear über Fläche und Geschosse umrechnen.

Statt der zuvor geltenden Alterswertminderung gelte nun der Alterswertminderungsfaktor, der dem Verhältnis der RND zur GND entspreche. Abweichend zur früheren Berechnungsweise werde die Alterswertminderung nunmehr als Multiplikator berücksichtigt und nicht mehr als Abschlag. Bei der Alterswertminderung handle es sich um eine theoretische Modellgröße, die i.d.R. nicht dem realen wirtschaftlichen und technischen Verfall entspreche.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sei der Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anmerkungen zur Modellkonformität

„Der Grundsatz der Modellkonformität ist ein wesentlicher Baustein der ImmoWertV 2021. Er besagt, dass bei Anwendung der Bodenwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Das bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass es sich dabei um die Daten des Gutachterausschusses handeln muss“, erläuterte Prof. Simon. Die Quelle der verwendeten Daten sei daher anzugeben. Die Einhaltung aller formalen Voraussetzungen sei noch keine Garantie für marktadäquate Bewertungsergebnisse. Die Qualität der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten hänge wesentlich von der Homogenität des örtlichen Grund-

stücksmarkts und der Auswahl bzw. Bearbeitung der Stichprobe ab – und somit auch von der personellen und qualitativen Ausstattung der Gutachterausschüsse. Fast alle Daten der Gutachterausschüsse seien statistische Durchschnittswerte, von denen die Gutachter aus sachverständigem Ermessen abweichen müssten, wenn das errechnete Ergebnis nicht marktkonform sei.

Falls die Daten des Gutachterausschusses den Grundstücksmarkt nur unzureichend oder falsch widerspiegeln sollten, müsse nach Alternativen gesucht werden. Die Nutzung von anderen Quellen (Drittquellen) sei nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV grundsätzlich möglich und aus sachverständiger Sicht in vielen Fällen auch erforderlich, wenn die Daten der Gutachterausschüsse für den konkreten Bewertungsfall entweder nicht vorhanden oder nicht ausreichend verwertbar seien. Um den Anforderungen der ImmoWertV zu entsprechen, hätten die Sachverständigen bei der Verwendung anderer Quellen sicherzustellen, dass diese Daten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Herkunft innerhalb der jeweiligen Berechnungen modellkonform angewendet würden. Die Vorschriften des § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sowie die Anlagen 1 bis 4 ImmoWertV könnten in derartigen Fällen grundsätzlich ignoriert werden.

Alle von Datenanbietern, seien es Gutachterausschüsse oder private Unternehmen, veröffentlichten Daten verfügten über einen Bezugszeitpunkt. Die Kenntnis dieses Bezugszeitpunkts sei für den Sachverständigen essenziell für die Beurteilung der Datenqualität. Wünschenswert wäre eine möglichst zeitnah zum Wertermittlungsstichtag liegende Ausweisung der benötigten Daten. Eine Extrapolation von Daten auf das Folgejahr sei i.d.R. nicht sachgerecht, da diese „Prognose“ gewöhnlich nicht durch gesicherte Daten abgedeckt sei. Die Verkürzung zwischen Daten- und Bewertungsstichtag schränke zudem die Möglichkeit der sachverständigen Würdigung und Korrektur durch den Sachverständigen ein.

„Es sollte nicht vergessen werden, dass die Findung des wahrschein-

lichsten Kaufpreises im Mittelpunkt jeder Marktwertermittlung steht – unabhängig vom Modell“, lautete das Fazit von Prof. Simon.

Aktuelles aus der landwirtschaftlichen Markt- und Beleihungswertermittlung

„Jedes Gutachten ist per se falsch, wenn der Gutachter die relevanten Gesetze und Verordnungen nicht berücksichtigt. Bei der Wertermittlung landwirtschaftlicher Flächen und Immobilien gilt es Besonderheiten zu beachten und sich einen vertieften Einblick in die Entwicklung dieser Teilmärkte zu verschaffen“, führte **Christian Bödecker**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, Ingenieurbüro Bödecker Agriwert Partnergesellschaft, aus. Als häufigste Bewertungsobjekte nannte Bödecker Flächen in Form von Ackerland, Grünland und Wald sowie landwirtschaftliche „Betriebe“ mit Wohnhäusern, Ställen, Lagergebäuden, Reiterhöfen, Hofcafés, Resthöfen, Biogasanlagen, Freiflächen-PV, Agri-PV und Windkraftanlagen.

Bewertungsanlässe entstünden bei der Entnahme aus dem Betriebsvermögen, bei familienrechtlichen Auseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen, Ehescheidung bzw. Zugewinnberechnung, beim Verkauf, beim Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes i.S.d. § 198 BewG und bei der Finanzierung.

Neben dem Klimawandel stellten ständig neue Gesetze und Regularien wie Pflanzenschutzmittelverbote, Düngemittelverordnung, Tierschutznutztierhaltungsverordnung, Verschärfung von Umweltauflagen, Erhöhung des Mindestlohns, unalkalifizierbare Preisschwankungen auf den Produkt- und Faktormärkten, Kürzungen von Subventionen, sich wandelndes Konsumentenverhalten sowie das Änderungsrisiko durch politische Entscheidungen die landwirtschaftlichen Betriebe vor Herausforderungen. Die Herausforderungen könnten, ausgenommen in Nischen, nur durch Größe und mittels Hightech bewältigt werden. Der bäuerliche Familienbetrieb sei vom Aussterben bedroht. Der Trend in der Landwirtschaft gehe schon

seit Jahren hin zu Großbetrieben. Daher fielen zahlreiche Immobilien aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus und wechselten in den Teilmarkt der Resthöfe, deren Nutzung sich vor allem im Außenbereich schwierig gestalten. Die Themen ESG und Taxonomie gewinnen auch für die Landwirtschaft an Bedeutung. Zudem gewinnen die Assetklasse Landwirtschaft für Investoren an Attraktivität. In den vergangenen zwölf Jahren seien die Ackerpreise um rd. 400 % gestiegen.

Besonderheiten in der Wertermittlung

Bei der Wertermittlung gelte es, bestimmte Besonderheiten zu beachten. Neben den üblichen Gesetzen und Verordnungen spielten die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 19), die Sparkassen-Richtlinien, interne Beleihungswertermittlungsanweisungen, Leitfäden zur Beleihungswertermittlung und vor allem die Tierschutznutztierhaltungsverordnung (TierSchNutztV) eine Rolle, die das Halten von Nutztieren zu Erwerbszwecken regle. Die Neuregelung der von 1,1 auf 0,8 verminderten Spaltenbreite im Schweinestall verpflichtet beispielsweise tierhaltende Betriebe, bis 2028 die Böden im Stall entsprechend anzupassen. Zudem müssten die Kastenstände in der Sauenhaltung 10 cm breiter und 10 cm länger sein. Dies zwingt zu einem An- oder Neubau der Ställe oder zu einer Reduzierung der Tiere mit der Folge einer entsprechenden Ertragsminderung.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung gelte es, die rechtliche und die natürliche Bodenqualität zu differenzieren. Positiv wirke sich beispielsweise eine Eigenjagd, ein eigener Brunnen bzw. vorhandene Wasserrechte aus. Landwirtschaftliche Grundbücher wiesen häufig in Abt. II zahlreiche Eintragungen von Rechten und Belastungen auf wie Leitungsrechte, Wege- und Trittrechte, Altenteile, Leibgedinge, Rückauffassungsvormerkungen, Patronate, Salzgerechtigkeiten, Fotovoltaikdienstbarkeiten oder auch Windkraftanlagen dienstbarkeiten. Hinzu kämen naturschutzrechtliche Belastungen des landwirtschaftlichen Grundstücks. Bei Naturschutzgebieten müsse sich der

Sachverständige ebenso wie bei FFH-Gebieten die Verordnung detailliert ansehen, da sich je nach Einschränkungen deutliche Abschlüsse ergeben könnten. Eine Besonderheit bildeten weiterhin die im landwirtschaftlichen Grundbuch eingetragenen Ökopunkte. Extensiviere ein Landwirt seine Produktion oder ergreife in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden Maßnahmen, die eine starke ökologische Verbesserung der Flächen darstellten, bestehe für ihn die Möglichkeit, sich den Wert dieser Maßnahmen in Form von Ökopunkten gutschreiben zu lassen. Diese Ökopunkte ließen sich auf dem freien Markt an Investoren veräußern. „Die Belastungen im Grundbuch führen zu Abzügen bei der Wertermittlung. Ein unbelastetes landwirtschaftliches Grundstück ist damit nicht nur das wert, was man darauf an Nahrungsmittel produzieren kann, sondern bietet auch die Möglichkeit, solche Ökopunkte zu erhalten“, stellte Bödecker fest.

§ 3 Abs. 2 BelWertV stelle zur Ermittlung des Beleihungswerts auf die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts ab. Die Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung bedürfe dabei einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten. Der betrachtete Zeitraum sei zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen. Der Hinweis im Gutachten hierzu können lauten: „Die vorliegende Wertermittlung basiert auf einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten der betroffenen Teilmärkte und Objektarten. Diese Betrachtung wird gestützt durch die Recherche und Datensammlung staatlicher oder halbstaatlicher Institutionen und Einrichtungen wie Gutachterausschüssen, Landwirtschaftskammern, Ministerien und dem Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL). Die Werte entstammen somit Datenreihen aus langjährigen Recherchen von mehr als fünf Jahren und sind öffentlich einsehbar“, so Bödecker.

In der Beleihungswertermittlung regle § 22 Abs. 1 BelWertV, dass bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken der überwiegende Teil des

Rohertrags durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erzielt werde. Im Falle unbebauter Grundstücke (Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen, Wald) sei der Wert der Grundstücke nach § 22 Abs. 2 BelWertV unter Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale aus geeigneten Vergleichspreisen abzuleiten. Dabei seien Art, Struktur und Größe des Grundstücks im Hinblick auf regionale Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Bodenqualität und der klimatischen Bedingungen im Gutachten besonders zu würdigen und bei der Ableitung des Bodenwerts zu berücksichtigen. Nach § 22 Abs. 3 BelWertV könne, sofern bebaute Grundstücke bei der Bewertung einbezogen werden sollten, den Gebäuden ein eigenständiger Wert nur dann beigemesen werden, wenn sie selbstständig und auch außerhalb des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden könnten. Verbleibe bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, sei gem. § 13 Abs. 1 BelWertV als Ertragswert des Beleihungsobjekts nur der Bodenwert, vermindert um die gewöhnlichen Abbruchkosten, anzusetzen. Der so ermittelte Bodenwert sei vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wertermittlungstichtag mit dem für die zulässige Nutzung heranzuziehenden Kapitalisierungszinssatz abzuzinsen. Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren sei nach § 13 Abs. 2 BelWertV auch der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder es müssten die ermittelten Abbruchkosten der baulichen Anlage vom Ertragswert abgezogen werden. Die beiden Varianten seien abhängig von der Grundstücksqualität. In Fällen, in denen der Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswerts ausmache, seien im Gutachten die bei der Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür notwendigen Aufwendungen besonders darzulegen. Entspre-

chendes gelte in der Sachwertermittlung gem. § 14 BelWertV. Als problematisch stufte Bödecker das Fehlen spezieller landwirtschaftlicher Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sowie den hohen Grad an Individualität der Teilmärkte und der Objekte ein.

Im Rahmen der Wertermittlung von Flächen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien für steuerliche Zwecke regelten die am 6.3.2024 veröffentlichten gleichlautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder, wie der Bodenwert gem. § 179 BewG für Grundstücke mit Windkraftanlagen oder Freiflächen-Fotovoltaikanlagen zu bestimmen sei. Flächen, auf denen eine Windkraftanlage oder eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage betrieben werde, seien dem Grundvermögen zuzurechnen. Bei der Wertermittlung sei gem. § 179 Satz 3 BewG der Bodenrichtwert anzusetzen, dessen turnusmäßige Ermittlung dem Bewertungstichtag vorausgegangen sei. Für Grundstücke, die mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmten, sei der Bodenrichtwert anzusetzen. Bei einem Grundstück, bei dem die Errichtung einer Windkraftanlage planungsrechtlich zulässig sei, könne der Bodenrichtwert nur angewandt werden, wenn sich dieser auch auf eine derartige Nutzung beziehe. Die Erlasse regelten zudem die Vorgehensweise für Fälle, in denen der zuständige Gutachterausschuss keine nutzungsentsprechenden Bodenrichtwerte mitteile und auch keine anderweitigen geeigneten Daten vorlägen.

Nießbrauch-Zinssatz – die große Blackbox der Immobilienbewertung

„In der Wertermittlung stehen Sachverständige häufig vor der Herausforderung, in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte und Belastungen zu berücksichtigen und hierfür marktnahe, aber auch modellkonforme Zinssätze zu verwenden“, stellte **Stephan Zehnter**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung vom Münchner Sachverständigenbüro für Miet- und Immobi-

lienbewertung, fest. Zins sei das ökonomische Maß des Risikos. Steigende Zinsen signalisierten ein steigendes Risiko und umgekehrt. So wiesen Liegenschaftszinssätze ausgehend von Einfamilienhäusern über Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser bis hin zu Gewerbeimmobilien eine steigende Höhe auf. Die Zinsstruktur spiegele dabei die Risikostruktur wider. Mit einem Beispiel aus der Kindererziehung erläuterte Zehnter humorvoll die Bedeutung der Verfügungsmacht innerhalb von Volleigentum, Erbbaurecht und Nießbrauchrecht. Im Volleigentum könne umfassend im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen entschieden und verfügt werden. Im Rahmen des Erbbaurechts bestünden weitreichende eigentumsähnliche Befugnisse mit diversen vertraglichen Einschränkungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Heimfall, Entschädigung der baulichen Anlagen, Beleihung, Anpassung des Erbbauzinses etc.) und ggf. Zustimmungserfordernissen. Der Nießbraucher sei zur Fruchtziehung aus dem Objekt berechtigt. Je nach vertraglicher Ausgestaltung obliege ihm kein gewöhnlicher oder auch außergewöhnlicher (auf den Stammwert gerichteter) Unterhalt. Diese unterschiedlichen Varianten der Verfügungsmacht, ausgehend vom Volleigentum bis zum Nießbrauch, seien verbunden mit der Akzeptanz eines zunehmenden Risikos. Entsprächen sich Risikostruktur und Zinsstruktur, müsse der Liegenschaftszins kleiner als der Erbbaurechtszins und dieser wiederum kleiner als der Nießbrauchzins ausfallen. Allerdings sei der Wert für den Berechtigten das eine, die Belastung für den Verpflichteten das andere. „Dieser Unterschied gilt nicht erst, seit er in der WertR 06 erstmalig explizit auch kodifiziert wurde – das ist ein immobilienwirtschaftliches, ökonomisches Grundgesetz. Zwischen dem Wert für den Berechtigten und der Belastung für den Verpflichteten gibt es asymmetrische Wirkungen. Was gut ist für dich, ist schlecht für mich und umgekehrt“, erläuterte Zehnter. Allerdings ließe sich dabei grafisch kein Schnittpunkt feststellen, sondern eine riesige indifferente Schnittmenge. Irgendwo in dieser Indifferenzspanne schein sich die Wahrheit

abzubilden. Daher seien Liegenschaftszinssatz, Erbbauzinssatz und Nießbrauchzinssatz, obwohl sich alle drei Zinssätze auf eine Immobilie und Rechte an Immobilien bezögen, nicht identisch. Es bestünden gewisse Abhängigkeiten von der Objektart und der vom Wertermittler zugeordneten Modellvariante.

Beim Versuch, den Nießbrauch eines Sachwertobjektes zu bemessen bzw. den Wert des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks zu ermitteln, lasse der Sachverständige vereinfacht ausgedrückt das Objekt zunächst fiktiv altern, versuche dann den Sachwert in der Zukunft zu bemessen, nehme eine Marktanpassung in der Zukunft vor und zinse das Ergebnis auf den Wertermittlungsstichtag ab. „Das beinhaltet schon sehr viele Wünsche“, so Zehnter. Bei einem Ertragsobjekt gehe der Wertermittler vom fiktiv unbelasteten Objektwert aus und ziehe dann die kapitalisierten Erträge mittels Leibrentenbarwertfaktors ab.

Anhand von zwei Beispielen ging der Referent auf die Frage ein, ob diese Abzinsungen auf identischen Zinssätzen basieren können. Für den ersten Beispielfall griff Zehnter ein Einfamilienhaus als Sachwert-Modell, Baujahr 1968, teilweise modernisiert, mit einer RDN von 40 Jahren, einem Bodenwert von 500.000 €, einer BGF von 360 m², einem Sachwertfaktor von 1,1, schlüsselfertigen Neubaukosten zum Bewertungsstichtag im Jahr 2020 von 4.000 €/m² Wohnfläche auf. Das Haus bestehe aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu 0,6 ausgebauten Dachgeschoss, womit 3,6 Geschosse zu berücksichtigen seien. Zur Umrechnung von BGF in die Wohnfläche ergebe sich bei einer BGF für das EG, das OG und das zu 0,6 ausgebaute DG von 260 m² bei einem Ausbaufaktor von 0,77 eine Wohnfläche von rd. 200 m². Als erste Aufgabe formulierte Zehnter die Ermittlung des Wertes des Objektes zum Stichtag im Jahr 2020, wenn es mit einem Wohnungsrecht für einen 80-jährigen Mann belastet sei, der die Kosten seines Wohnungsrechts selbst trage. Als Variante gelte es, diesen Wert zu ermitteln, sofern der Verpflichtete sämtliche Kosten trage. Laut Sterbetafel

2019/2021 betrage die durchschnittliche Lebenserwartung eines 80-jährigen Mannes 8,09 Jahre. „Das bedeutet für den Eigentümer, dass er ausgehend vom Jahr 2020 bis 2028 über das Haus nicht frei verfügen kann. Bei einem Kalkulationszins von 3 % liegt der jährlich vorschüssige Leibrentenfaktor bei 7,419“, so Zehnter. Bei der Bewertung des Hauses auf das Jahr 2028 ergebe sich ein Zeitwert der baulichen Anlage von 320.000 € (Geschossfläche × Ausbaufaktor von 0,77 entspreche einer Wohnfläche von rd. 200 m², die Neuherstellungskosten lägen bei 800.000 €, die AfA bis 2028 entspreche mit 48/80 rd. 480.000 €). Hinzu komme der Bodenwert von 500.000 €. Der vorläufige Sachwert betrage 820.000 €. Bei einem Sachwertfaktor von 1,1 ergebe sich 2028 ein fiktiver Sachwert von rd. 900.000 €. Abgezinst mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor von 0,81 (Leibrente) ergebe sich im Jahr 2020 ein „Verkehrswert“ von etwa 730.000 €. Es stelle sich allerdings die Frage, ob ein solches Objekt überhaupt marktfähig wäre. Trage der Verpflichtete sämtliche Kosten, ergäben sich bei angenommenen Betriebskosten von 2,50 €/m²/Monat eine Summe von 6.000 € jährlich und bei angenommenen Instandhaltungskosten von 15 €/m² jährlich 3.000 €. Mit einem Leibrentenfaktor auf nachschüssig umgerechnet 6,419 und einem Wert im Jahr 2020 von 730.000 € sowie 9.000 € zusätzlichen Kosten – mittels Leibrentenfaktor kapitalisiert entspreche dies rd. 58.000 € – liege der Verkehrswert 2020 nur noch bei etwa 670.000 €.

Sei bei gleichen Kerndaten der Wert des Wohnungsrechtes für den Berechtigten zu ermitteln, gelte es, eine angenommene ersparte Miete von 36.000 €/Jahr (200 m² × 15 € × 12) zu berücksichtigen. Der Wert für den Berechtigten entspreche 36.000 €/Jahr × Leibrentenfaktor jährlich nachschüssig von 6,419, dass ergebe rd. 230.000 €. Der Belastung durch das Recht von rd. 170.000 € (900.000 – 730.000 €) stehe ein Wert für den Berechtigten von etwa 230.000 € gegenüber. Trage der Eigentümer zudem alle Kosten, ergebe sich für den Stichtag

im Jahr 2020 ein Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten von 290.000 €.

Als Kerndaten eines Modell-Ertragsobjekts nannte Zehnter ein Mehrfamilienhaus mit acht Parteien und identischen Wohnungen von je 100 m², wovon sieben Wohnungen zu je 1.000 €/Monat vermietet und eine Wohnung eigengenutzt sei. Die Bewirtschaftungskosten sollten 15 %, der Bodenwert 750.000 € und die RND 40 Jahre betragen. Gewählt werde ein Liegenschaftszins von 3,5 %. Die Eigennutzung solle aufgrund eines Wohnungsrechts durch ein Ehepaar, die Frau 75 Jahre alt, der Mann 77 Jahre alt, bis zum Tod des Letztversterbenden ausgeübt werden. Gesucht werde der Wert des mit diesem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks zu einem Stichtag im Jahr 2020. In Variante 1 trügen die Berechtigten nur die Betriebskosten und die Schönheits- bzw. Kleinreparaturkosten. In Varianten 2 bestehe zusätzlich zum Wohnungsrecht ein Nießbrauchrecht, sodass nicht nur die eigengenutzte Wohnung, sondern alle Wohnungen betroffen seien. Zu beachten sei die Verbundrente, einmal auf das kürzere und einmal auf das längere Leben. Bei Variante 1 betrage der unbelastete Ertragswert rd. 1.930.000 €. Abzüglich einer entgangenen Miete von rd. 132.000 € (12.000 € × 11,052) liege der Verkehrswert des belasteten Grundstücks im Jahr 2020 bei rd. 1,8 Mio. €.

In Variante 2 gingen vom unbelasteten Verkehrswert von 1.930.000 € die entgangenen Erträge vermindert um die Bewirtschaftungskosten ab. Der Verkehrswert im Jahr 2020 ergebe sich somit aus dem unbelasteten Verkehrswert, abzüglich der kapitalisierten Reinerträge. Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks betrage im Jahr 2020 nur rd. 1.030.000 €. Für den Eigentümer bestünden insbesondere in Variante 2 Risiken im Hinblick auf die marktübliche Bewirtschaftung in Form der Einforderung rechtlich zulässiger Mieterhöhungen oder auch eine deutliche Überschreitung der statistischen Lebenserwartung.

„Zur Erinnerung: Zins ist das ökonomische Maß des Risikos. Steigende Zinsen signalisieren uns ein stei-

gendes Risiko. Und das Gleiche gilt umgekehrt. Oder doch nicht?“, fragte Zehnter. Im Ertragswertfall gelte für den Wert des unbelasteten Grundstücks, dass bei steigendem Liegenschaftszins (LZ) der unbelastete Verkehrswert deutlich sinke. Für den Wert des belasteten Grundstücks gelte, dass bei steigendem LZ sowohl der unbelastete Verkehrswert als auch der Wert der Belastung sinke. In Summe verbleibe ein nur leicht geminderter Verkehrswert des belasteten Grundstücks. Die Wirkung trete allerdings erst nach Ablauf der Belastung ein, bis dahin bilde es ein Nullsummenspiel. Der Wert des Rechts für den Berechtigten sinke mit steigendem LZ. Bei für den Berechtigten günstiger Vertragsgestaltung müsse also der LZ gesenkt werden. In diesem Fall steige allerdings wieder der Verkehrswert des belasteten Grundstücks. Das spiegle die asymmetrischen Zusammenhänge.

„Modelle sind vereinfachte Abbilder der Realität. Die Betonung liegt auf vereinfacht. Nur durch einen modellkonsistenten Ansatz der abgeleiteten Parameter kann Marktnähe erzeugt werden, sprich kommt der Sachverständige in die Nähe der Realität“, führte Zehnter aus. Probleme entstünden, weil in der Realität keine klaren Abgrenzungen der Sachverhalte bestünden, sondern viele Indifferenzspannen, Ungenauigkeiten, Marktheterogenität, Überlappungen und Wahrscheinlichkeiten. „Zinsen bilden die Risikostruktur ab. Unterschiedliche Verfügungsformen weisen unterschiedliche Risikostrukturen und damit unterschiedliche Zinsstrukturen auf. Die Risiken eines Berechtigten sind andere als die des Verpflichteten. Die Modelle sind nur für ihren originären Zweck, die Wertermittlung, zu verwenden. Sie funktionieren nur in eine Richtung“, fasste Zehnter zusammen. Das Umkehren der Modelle lasse die Annahmen bzw. Unterstellungen und Trennschärfenprobleme außer Acht. „Gott sei Dank, sage ich an dieser Stelle, denn somit wird Sachverständigen nicht die Arbeit ausgehen. Die Herleitung, Erläuterung und Risikoeinordnung der Parameter und Ergebnisse bei den komplexen Fragestellungen

im Hinblick auf die Eintragungen in Abt. II und insbesondere die quantitative Schätzung der qualitativ bekannten Wirkungsweisen unterschiedlicher Zinssätze können nur vom Sachverständigen geleistet werden. Die bekannten Modelle können hierbei allenfalls Anregungen und Hilfestellungen bieten. Frei übersetzt: Unsere Modelle sind Krücken für die gehbehinderten Märkte“, lautete das Fazit des Referenten.

Sachverständigengutachten bei der steuerlichen Bewertung

„Es verwundert nicht, dass die pauschalierte Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu einer großen Streubreite der Bewertungsergebnisse führt. Fällt der Wert nach Meinung des Steuerpflichtigen zu hoch aus, kann er nach § 198 BewG per Sachverständigengutachten den niedrigeren gemeinen Wert nachweisen“, stellte **Wilfried Manneck**, Regierungsdirektor, Referent im Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, fest. Aus Sicht des Finanzamtes hätten die steuerlichen Bewertungsmethoden Vorrang gegenüber anderen Methoden. Auch das BewG nenne das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Die Abgrenzung der verschiedenen Bewertungsverfahren richte sich nach den Grundstücksarten und den Regelungen des § 182 BewG. Die Grundstücksarten differenziere § 181 BewG in bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Zuordnung der Bewertungsverfahren hänge nach § 182 BewG von der Grundstücksart ab. Wohnungs- und Teileigentum seien ebenso wie Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Ertragswertverfahren umfasse Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. Dem Sachwertverfahren vorbehalten seien sonstige bebaute Grundstücke, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke ohne übliche Miet-, Wohnungs- und Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Vergleichswert.

Unbebaute Grundstücke

Unter unbebauten Grundstücken verstehe § 178 BewG Grundstücke,

auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befänden. Die Benutzbarkeit beginne im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

Gebäude seien als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden könne, sie zu benutzen. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde sei dabei nicht entscheidend. Der Wert von unbebauten Grundstücken ermittle sich durch Multiplikation der von den Gutachterausschüssen herausgegebenen Bodenrichtwerte und der Grundstücksfläche. Individuelle wertbeeinflussende Merkmale wie eine Ecklage, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen oder auch Altlasten blieben zum großen Teil außer Ansatz.

Bebaute Grundstücke

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens sei der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 zu ermitteln (§ 184 Abs. 1 BewG). Das Schema sei im Erlass vom 20.3.2023 veröffentlicht worden. Der Bodenwert sei der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179 BewG. Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert ergäben nach § 184 Abs. 3 BewG den Ertragswert des Grundstücks. Es sei mindestens der Bodenwert anzusetzen. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, seien regelmäßig mit dem Ertragswert des Gebäudes abgegolten. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts sei nach § 185 BewG vom Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergebe sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 186) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187). Der Reinertrag des Grundstücks sei um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergebe – übrig bleibe der Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts sei der Liegenschaftszinssatz (§ 188) zugrunde zu legen.

Der Gebäudereinertrag sei mit dem sich aus der Anlage 21 BewG ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger seien der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Ge-

bäudes. Nach § 188 Abs. 1 und 2 BewG seien Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst würden. Anzuwenden seien die von den Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze. Soweit derartige Liegenschaftszinssätze nicht zur Verfügung stünden, gälten 3,5 % für Mietwohngrundstücke, 4,5 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, 5 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 und 6 % für Geschäftsgrundstücke. Die Restnutzungsdauer werde grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 22 ergebe, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Seien nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert oder verkürzt hätten, sei von einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes betrage regelmäßig mindestens 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude in Anlage 22 betrage 80 Jahre.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 seien einige Regelungen zu den anzuwendenden Daten hinzugekommen. Bei den Bewertungen nach den §§ 182 bis 196 BewG seien die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des BauGB ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB anzuwenden, wenn diese Daten im Sinne des Abs. 3 als geeignet anzusehen seien. Habe der zuständige Gutachterausschuss diese Daten auf einen Stichtag bezogen, sei der letzte Stichtag vor dem Bewertungsstichtag maßgeblich, sofern dieser nicht mehr als drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag liege. Läge der Bezugsstichtag mehr als drei Jahre zurück oder sei kein Bezugsstichtag bestimmt, seien die sons-

tigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet würden, der vor dem Kalenderjahr ende, in dem der Bewertungsstichtag liege. Diese Daten seien für längstens drei Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres maßgeblich, in dem der vom Gutachterausschuss zugrunde gelegte Auswertungszeitraum ende. Soweit sich die maßgeblichen Wertverhältnisse nicht wesentlich geändert hätten, könnten die Daten auch über einen längeren Zeitraum als drei Jahre hinaus angewendet werden.

Deutlich geändert hätten sich seit 2023 die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten. Für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 seien die Bewirtschaftungskosten mit den an den Bewertungsstichtag angepassten Einzelansätzen aus Anlage 23 BewG zu berücksichtigen. „Ein Ansatz in tatsächlicher Höhe oder nach Erfahrungssätzen kommt nicht mehr in Betracht“, sagte Manneck. Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Anlage 23 BewG seien jährlich an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Anpassung erfolge mit dem Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Bewertungsstichtag vorausgehe, erhöht oder verringert habe. Die indizierten Bewirtschaftungskosten seien für alle Bewertungsstichtage des Kalenderjahres anzuwenden.

Beim Sachwertverfahren habe sich zum 1.1.2023 die Berechnung des Gebäudesachwerts geändert. Wo zuvor die Regelherstellungskosten zuerst mit dem Index und dann mit der Bruttogrundfläche multipliziert worden seien, würden seither die Regelherstellungskosten erst mit der Grund- und Wohnfläche und erst dann mit dem Index multipliziert. Bei der Alterswertminderung müsse der Alterswertminderungsfaktor mit mindestens 30 % angesetzt werden. Neu sei die Wiedereinführung des Regionalfaktors und der sei auch wichtig, da die Baukosten in

den Regionen unterschiedlich hoch ausfielen. Dieser werde vom jeweiligen Gutachterausschuss abgeleitet. Falls dieser keinen Regionalfaktor ausweise, gelte der Faktor 1,0. Weiterhin geändert habe sich die in § 191 BewG geregelte Wertzahl. Vorrangig seien die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren als Wertzahlen zu verwenden. Sofern diese nicht zur Verfügung stünden, könnten die Wertzahlen von Anlage 25 BewG verwendet werden.

Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts

Die sich aus § 198 BewG ergebende Öffnungsklausel für Steuerpflichtige beruhe als Aufgabenbereich für Sachverständige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts. Allerdings stelle die Finanzverwaltung Anforderungen an den Nachweis. Es werde regelmäßig ein Gutachten für die gesamte „wirtschaftliche Einheit“ verlangt. Dieses könne vom zuständigen Gutachterausschuss erstellt werden, von ö.b.u.v. Sachverständigen für Grundstücksbewertung oder von Personen, die nach DIN EN ISO/IEC 17024 von einer anerkannten Zertifizierungsstelle als Gutachter für Grundstücksbewertung zertifiziert seien. Die Nachweislast des Steuerpflichtigen umfasse auch den Qualifikationsnachweis des Gutachters. Die Kosten des Gutachtens müsse der Steuerzahler tragen.

Zur Ordnungsmäßigkeit eines Sachverständigengutachtens gehörten methodische Qualität und eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen. Zur Ermittlung des gemeinen Werts von Grundstücken (Verkehrswert) seien sämtliche wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Hierzu gehörten auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art. Mit Ausnahme des Nachweises der üblichen Miete komme ein wertmindernder Nachweis zu einzelnen in den §§ 179 und 182 bis 196 BewG enthaltenen Bewertungsgrundlagen, z.B. hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten, nicht in Betracht. Nicht einzubeziehen seien Betriebsvorrichtungen, selbst dann, wenn sie wesentliche Be-

standteile seien. Zur Abgrenzung zwischen Gebäude und Betriebsvorrichtung gelte es, die entsprechende Rechtsprechung zu beachten.

Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts könne auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Bewertungsstichtag unverändert seien. Das Gutachten über den niedrigeren gemeinen Wert sei für die Feststellung des Grundbesitzwerts nicht bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Lägen im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts gleichzeitig ein zeitnah zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommener Kaufpreis und ein Sachverständigengutachten vor, sei der Grundbesitzwertfeststellung der Kaufpreis zugrunde zu legen. Ein solcher Kaufpreis liefere den sichersten Anhaltspunkt für den gemeinen Wert.

Wertermittlung von Entschädigung im enteignungsrechtlichen Verfahren

„Im Jahr 2011 wurde unser Büro mit der Ermittlung und Dokumentation des Zustandes von durch eine geplante Untertunnelung betroffenen Grundstücken und Gebäuden beauftragt. Diese Aufnahme sollte als Grundlage für nachfolgende Verkehrswertermittlungen, Entschädigungsfestsetzungen und Dienstbarkeitsentscheidungen dienen. Konkret ging es um den Bau des Autobahntunnels Küchen im Rahmen des Neubaus der Bundesautobahn A 44 Kassel-Herleshausen“, berichtete **Reinhard Möller**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Groh Möller Schreck Partnerschaft, München. Bei der am 2.6.2011 durchgeführten Ortsbesichtigung sei der Qualitätsstichtag noch nicht bekannt gewesen. Der Auftraggeber habe in einem Schreiben vom Juni 2011 als Wertermittlungsstichtage ausgehend von dem Stichtag 4.6.2001 den Zeitpunkt des Angebots (17.5.2010) so-

wie den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (1.11.2012) vorgegeben. Als Qualitätsstichtag sei der Tag vor der öffentlichen Auslage des Planentwurfs für den Planfeststellungsbeschluss (4.6.2011) vorgegeben worden. Die betroffenen Grundstücke hätten Überdeckungshöhen zwischen rd. 5,80 m bis rd. 34,70 m aufgewiesen. Die Lage sei differenziert worden – je nachdem, ob sich die Grundstücke vollständig im Schutzbereich und vollständig über der Tunnelröhre, vollständig im Schutzbereich und teilweise über der Tunnelröhre, vollständig im Schutzbereich oder teilweise im Schutzbereich befunden hätten. In Vergleichsfällen habe die Rechtsprechung Entschädigungssätze bei Landwirtschaftsflächen von 15 % bis 20 % des Verkehrswertes der von der Dienstbarkeit betroffenen Fläche gesehen. Bei U-Bahn-Untertunnelungen in Frankfurt, München und Berlin seien 5 % bis 10 % für die tatsächlich durch die Untertunnelung betroffene Fläche zuerkannt worden, sofern keine Beschränkung von Bau- und Nutzungsrechten gegeben gewesen seien. Weiterhin hätten Gerichte eine Verkehrswertminderung von 1 % des Ertragswertes zuerkannt, sofern keine wirtschaftlichen Nachteile durch die Dienstbarkeit gegeben waren. Aufbauend auf einem Aufsatz von Michael Debus zur Entschädigungsermittlung für Bahnunterführungen aus dem Jahr 1994 sei als relevantes Verfahren in modifizierter Form das von Debus entwickelte Münchner Verfahren zum Einsatz gekommen.

Sofern die bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt sei, erfolge der Ansatz der Wertminderung auf den Schutzstreifen abhängig vom Bodenwertniveau, wenn die Oberkante des Tunnels (TOK) 15 m und mehr unter Geländeoberkante (GOK) verlaufe. Sei der Abstand von TOK und GOK kleiner als 15 m, werde pro Meter ein Zuschlag von 3 % zu dem Wert in der von Debus ermittelten, auf Euro umgerechneten Tabelle vorgenommen. Bei der Beanspruchung von baulich nutzbaren Geschossen werde zusätzlich zu den Entschädigungswerten eine Entschädigung für die tatsächlich entgehende Nutzung nach der Mietsäule (Schichtnutzung) gewährt. Für Unterführungen außerhalb des Bauraumes

werde eine zusätzliche Entschädigung nur in den Fällen zugestanden, in denen eine Ausweitung der baulichen Nutzung aus realistischen wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erwarten sei. Falls bei späteren Um- oder Neubauten nachweislich U-Bahn-bedingte Baumehrkosten entstünden, könne eine Entschädigung bis zur vollen Höhe gewährt werden. Wertminderungen wegen Immissionen (Lärm, Erschütterungen etc.) bzw. wegen evtl. Bauschäden seien in den vorgenannten Entschädigungswerten nicht enthalten und blieben einer gesonderten Entschädigung vorbehalten.

Die praktische Vorgehensweise erläuterte Möller am Beispiel eines betroffenen Einfamilienhauses. Zunächst sei der Verkehrswert im Sachwertverfahren ohne Tunneleinfluss ermittelt worden. Zur Bemessung der Entschädigung wegen des Tunnels Küchen seien verschiedene beeinflussende Umstände zu berücksichtigen gewesen. Die Höhe der Wertbeeinflussung bestimme sich daran, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem betroffenen Grundstück mit Eintragung der Dienstbarkeit und ohne Eintragung der Dienstbarkeit beimesse.

Im Planfeststellungsbeschluss vom 16.11.2007 sei geregelt worden, dass bei allen untertunnelten Grundstücken eine Dienstbarkeit zugunsten des Baulastträgers im Grundbuch einzutragen sei. Die zwangsweise Bestellung einer Dienstbarkeit stelle eine Teilenteignung qualitativer Art und einen Eingriff in die Rechts- und Vermögenssituation des Betroffenen dar, der als Besteller den Anspruch auf einen Wertausgleich für das ihm abverlangte Vermögensopfer habe. Bei den Entschädigungsgrundsätzen werde unterschieden zwischen dem durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust und den durch die Enteignung eingetretenen Vermögensnachteilen. Nach § 95 Abs. 1 BauGB bemesse sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung. Maßgebend sei der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheide. Bei der Entschädigung anderer Vermögensnach-

teile gemäß § 96 Abs. 1 BauGB würden andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile berücksichtigt, soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt seien. Hierunter fiel u.a. eine Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil entstehe. Bei Grundstücken im Einflussbereich einer Untertunnelung ließe sich eine ablehnende Kaufhaltung beobachten, die zu einer psychologischen Hemmschwelle führe. Grund und Boden sowie Gebäude bildeten eine Einheit, sodass auch die aufstehende Bebauung als Teilwert des Verkehrswertes des Grundstücks durch die Tunnelbaumaßnahme betroffen sei. Auf dem regionalen dörflichen Immobilienmarkt seien Grundstücke in größerem Umfang und zu absolut geringeren Preisen verfügbar. Das eingeschränkte Kaufinteresse bei einer „Untertunnelung“ reguliere sich über den Preis des Gesamtobjektes, des Grundstücks und Gebäudes. Bis eine „Normalisierung“ des Marktsegmentes eingetreten und eine Werteinbuße auf den Dienstbarkeitsbeitrag reduziert sei, seien im Gutachten pauschal rd. fünf Jahre Bau- und fünf Jahre Betriebsphase als angemessen erachtet worden. Das als Beispiel gewählte Objekt habe vollständig im Schutzbereich und über den Tunnelröhren gelegen. Die Überdeckung habe 34,7 m betragen. Die Entschädigung sei in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau abgeleitet worden und stelle eine Mindestwertminderung dar, falls die Oberkante des Tunnels 15 m und mehr unter der Geländeoberkante verlaufe. Bei einem Verkehrswert (Bodenwert) von 153 €/m² habe die Wertminderung durch die Unterfahung beispielsweise bei 10 %, bei einem Wert von 256 €/m² bei 8 %, bei einem Wert von 511 €/m² habe die Wertminderung bei 6 % und bei einem Wert von 1.023 €/m² bei 5 % gelegen. Sei der Abstand von der Oberkante des Tunnels zur Geländeoberkante kleiner als 15 m ausgefallen, sei pro Meter ein Zuschlag von 3 % zu dem Tabellenwert vorgenommen worden. Als Basis sei die unterste Stufe der Tabelle mit 10 % ange-

nommen worden, die aufgrund des strukturschwachen Gebietes und des regional sehr niedrigen Bodenwertniveaus mit einem Zuschlag von 100 % versehen worden sei. Die Grundentschädigung der Dienstbarkeit der Unterfahung sei daher mit 20 % angesetzt worden, sofern das Grundstück voll im Schutzstreifen liege. Hinzu sei ein Eigentümeraufwand mit 1 % vom Verkehrswert berücksichtigt worden. „Im Hinblick auf die psychologische Hemmschwelle, die im ländlichen Raum von Küchen gegeben ist, haben wir die Entschädigung für die Bau- und die anfängliche Betriebsphase auf 10 % geschätzt. Bei einem Verkehrswert von 170.000 € lag die Entschädigung über die Restnutzungsdauer des Gebäudes damit bei 17.000 €. Das haben wir auf das Jahr bezogen mit 3,5 % kapitalisiert und den Wert von 595 € über die angesetzten zehn Jahre der Bau- und anfänglichen Betriebsphase mit einem Barwertfaktor von 8,317 kapitalisiert. Da die Minderung erst mit Beginn der Bau- und Betriebsphase im Jahr 2012 eintrat, wurde auf den Wertermittlungstichtag diskontiert und eine Minderung wegen psychologischer Hemmschwelle für den ersten Stichtag von rd. 4.600 € ermittelt“, erläuterte Möller. Für den zweiten Stichtag sei die Diskontierung entfallen, da dieser mit dem Baubeginn zusammengefallen sei.

Mietwertermittlung im preisfreien Wohnraum

„In der Verkehrswertermittlung spielt die Miete bei der Ermittlung des Rohertrages eine wesentliche Rolle“, berichtete **Isolde Gebele**, Dipl.-Sachverständige für Grundstücksbewertung im Münchner Sachverständigenbüro für Miet- und Immobilienbewertung. Sachverständige stünden dabei vor der Herausforderung, trotz der zahlreichen Änderungen der Mieterschutzregelungen der vergangenen Jahre wie beispielsweise der Mietpreisbremse die übliche Neumiete zu ermitteln. „Die Politik greift mit immer schärferen Regelungen in den Markt ein“, stellte Gebele fest. Die Wohneigentumsquote liege in Deutschland bei rd. 42 % und habe sich in den vergangenen Jahren kaum verändert.

Damit lebten Zweidrittel der Bevölkerung zur Miete. Daher bewege das Thema Mietpreise viele Menschen. Wohnen sei ein Grundrecht. „Der Ruf nach bezahlbaren Mieten ist verständlich“, sagte Gebele. Im ländlichen Raum nehme das Thema weniger Raum ein, da die Mieten dort im Gegensatz zu den Ballungsräumen in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen seien. Geplant sei, die Kapazitätsgrenze von 20 % bzw. 15 % auf 11 % zu senken. Die Intention der Politik sei es gewesen, mit den getroffenen Regelungen die vermeintlich stark steigenden Mietpreise zu dämpfen. Tatsächlich seien die Mieten zwischen 2016 und 2020 beispielsweise in Stuttgart um rd. 24 % und zwischen 2020 und 2024 um rd. 11 % gestiegen, in Berlin um 18 % bzw. 42 %, in München um 17 % bzw. 18 % und in Frankfurt am Main um 14 % bzw. 12 %. Die Mietpreisbremse sei 2015 in Kraft getreten. Die Mietsteigerungen seien jedoch zwischen 2020 und 2024 nur in Stuttgart und Frankfurt gesunken. „Das ist ein Indiz dafür, dass die Einführung der Mietpreisbremse nicht viel gebracht hat“, sagte Gebele. Die durchschnittliche jährliche reale Steigerungsrate der Mietpreise habe zwischen 2016 und 2020 in den Big-7-Standorten zwischen 1,46 % und 4,61 % gelegen. Eine Steigerung von 2 % bis 3 % pro Jahr sei nicht ungewöhnlich, sondern Normalität. In den vergangenen zehn Jahren seien in Deutschland die Immobilienkaufpreise rd. 75 %, d.h. durchschnittlich 6 % jährlich, die Preise für Bauland rd. 95 %, d.h. jährlich 7,5 % gestiegen. „Gegenüber der Mietpreissteigerung sehe ich den Eingriff in den Mietmarkt so, wie die Politik es mit der Mietpreisbremse durchgesetzt hat, als unsinnig an“, stellte Gebele fest. Das Risiko, das Vermieter eingingen, sofern sie bewusst gegen die Mietpreisbremse verstießen, sei relativ gering. Die Umzugsquote in Deutschland habe sich seit 2017 nur marginal verändert und liege immer noch unter 10 %. Mehrere Studien zeigten, dass die Mietpreisbremse nicht mietpreisdämpfend wirke, sondern sogar mieterhöhend wirken kön-

ne, da sich Investoren zurückzögen, ein Nachfrageüberhang entstehe und Wohnraum auf Dauer qualitativ geringwertiger werde. Zudem würden deutlich mehr Indexmietverträge abgeschlossen, da nur die Anfangsmiete der Mietpreisbremse unterliege, die künftige Miete sich allerdings mit der Inflation verändere. Bei der Staffelmiete unterliege dagegen jede Staffel der Mietpreisbremse. „Durch die Mietpreisbremse wird sich die Wohnungsnot langfristig noch verschärfen“, so Gebele. Als geeignetere Mittel nannte Gebele die Reduzierung der Auflagen für Bauherren, die Ausweisung von mehr Bauland, die stärkere Nachverdichtung bestehender Quartiere, die Vereinfachung des Bauens und die Veränderung von Grundrisskonzeptionen.

Die 2020 eingeführte Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre habe die Datenbeschaffung für Sachverständige erschwert. In die ortsübliche Vergleichsmiete flössen Neumieten sowie Bestandsmieten ein. Die Neumieten differenzierten sich nach ortsüblichen Vergleichsmieten plus 10 % sowie Mieten, für die Ausnahmeregelungen wegen durchgreifender Modernisierung, höherer Vormiete und Neubau gälten. In die Bestandsmieten gingen ortsübliche Vergleichsmieten, Indexmieten und ortsübliche Vergleichsmieten mit Modernisierungsumlage ein. „Die Neumieten werden sich langfristig nicht beschränken lassen“, so Gebele. Voraussetzung für eine Dämpfung der ortsüblichen Vergleichsmiete wären die dauerhafte Begrenzung der Neumieten und ein geringer Anstieg der Bestandsmieten. Das sei allerdings ein wenig realistisches Szenario. Nicht der Betrachtungszeitraum sei die bestimmende Größe für die Steigerung, sondern die Verteilung der eingehenden Parameter. „Es müssen langfristig Rahmenbedingungen geschaffen werden, die nachhaltig mietpreisdämpfend wirken und wieder zu einem sozialen Gleichgewicht führen“, lautete Gebeles Fazit.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis
ISSN 1862-0930

Herausgegeben in Verbindung mit der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Verlag

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Dr. Sascha Theißen

Reguvis

www.reguvis.de

Chefredakteurin

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

Redaktion im Verlag

Christiane Schilling
Telefon: 0221/9 76 68-126
E-Mail: christiane.schilling@reguvis.de

Manuskripte

Manuskripte bitte elektronisch unmittelbar an die Schriftleitung oder an die Redaktion im Verlag senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Verlag und Schriftleitung behalten sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor. Der Autor/Die Autorin versichert, alleinige/r Inhaber/in der urheberrechtlichen Nutzungsrechte an dem Beitrag inklusive aller Abbildungen zu sein und keine Rechte Dritter zu verletzen. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor/die Autorin dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst alle Verwertungs-, Verbreitungs- und Vervielfältigungsformen Print und Online insgesamt oder in Teilen sowie das Recht zu Übersetzungen, zur Einspeicherung, Verarbeitung und Verbreitung in eigenen und fremden Datenbanken, zur Speicherung und Vervielfältigung im Wege elektronischer Verfahren sowie zur Lizenzvergabe.

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung, Verbreitung oder Zugänglichmachung (Print/Online) außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das Zitieren von Rezensionen ist erlaubt.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 20. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellung/Kündigung

Jahresabonnement Inland: 203,60 Euro inkl. MwSt. und Versandkosten sowie Online-Archiv. <https://shop.reguvis.de/printausgabe-archiv/der-immobilienbewerter/Auslandspreise-oder-Vorzugspreise-für-Studenten-und-Mitglieder-der-DIA-oder-des-IVD-auf-Anfrage-über-die-Website>. Bestellungen auch über jede Buchhandlung möglich. Kündigungsfristen: (1) Bei Verträgen mit Kunden, die keine Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, ist das Vertragsverhältnis für beide Vertragspartner mit einer Frist von sechs Wochen zum Ablauf der Vertragslaufzeit kündbar. Soweit keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag um weitere zwölf Monate. (2) Bei Verträgen mit Kunden, die Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, ist das Vertragsverhältnis für beide Vertragspartner mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der Vertragslaufzeit kündbar. Soweit keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Vertragsparteien jederzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

Abo-Service

Bitte reichen Sie Anfragen rund um Ihr laufendes Abonnement auf folgender Website ein: <https://shop.reguvis.de/service/>

Anzeigenleitung

André Fischer, Anschrift wie Verlag
Telefon: 0221-9 76 68-343
Telefax: 0221-9 76 68-288

E-Mail: andre.fischer@reguvis.de

Mediadaten: www.reguvis.de/de/mediadaten/

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 19 vom 1.1.2024

Satz

Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024

Der Gutachterausschuss Frankfurt richtet die Berichterstattung zum Immobilienmarkt in diesem Jahr erstmals an den Regelungen der ImmoWertA aus. Die im Februar 2024 vom zuständigen Ministerium vorgelegte ImmoWertA-Hessen entspricht der „Bundes“-Version, die die Fachkommission Städtebau im September 2023 zur Kenntnis genommen hatte. Der Marktbericht mit dem Betrachtungsjahr 2023 wartet mit zahlreichen Änderungen auf. Die Modellbeschreibungen nach den Vorgaben der ImmoWertV lagen zum 30.4.2024 noch nicht in der von der ImmoWertA vorgesehenen Form vor, ist jedoch geplant. Mit 110 Seiten fällt der Bericht deutlich umfangreicher als die Vorgängerversion aus. Der Gutachterausschuss versteht den diesjährigen Bericht als „Work in Progress“, wie **Christine Helbach**, Vorsitzende des Gutachterausschusses, im Vorwort schreibt. Das Gremium empfiehlt daher insbesondere bei stichtagsbezogenen Bewertungen immer die aktuellste Version des Immobilienmarktberichts, die kostenfrei unter <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de> bereitsteht, zu verwenden.

Im Immobilienmarktbericht 2024 geht der Gutachterausschuss (GAA) zunächst auf die allgemeinen Entwicklungen des Frankfurter Immobilienmarktes im Betrachtungszeitraum 2023 ein. Im Vergleich zum Vorjahr sanken 2023 sowohl die Transaktionszahlen (rd. -22,5 %) als auch der Geldumsatz (rd. -34,5 %). Insgesamt wurden 3.929 Verträge (2022: 5.072) gezählt, der Geldumsatz sank von 5,07 Mrd. € auf 3,32 Mrd. €. Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) gingen 2023 im Vergleich zu 2022 um fast zwei Drittel zurück (2023: 21 Transaktionen, 2022: 57 Transaktionen). Der Umsatz in diesem Segment war mit rd. 1,3 Mrd. € rd. 45 % niedriger als 2022 (2,4 Mrd. € Umsatz). Die Großtransaktionen hatten damit einen Anteil von rd. 40 % am Gesamtumsatz (2022 rd. 47 %). 2023 wurden drei Transaktionen über 100 Mio. € beurkundet (2022: 2 Transaktionen). Die insgesamt 3.929 verkauften Einheiten (unbebaute und bebaute Grundstücke) liegen auf dem Niveau von 1997, obwohl sich seitdem die Anzahl der Wohnungen in Frankfurt um mehr als 80.000 Einheiten sowie die Zahl der Gebäude, in denen mindestens eine Wohnung vorhanden ist, von 69.813 im Jahr 1997 auf 81.383 Ende 2022 erhöht haben.

Neben den Angaben zum Grundstücksverkehr insgesamt stellt der Bericht dezidierte Angaben zu den

einzelnen Segmenten des Grundstücksverkehrs mit unbebauten und bebauten Grundstücken, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsgrundstücken und Umwandlungen zur Verfügung. So wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von unter 20 %) insgesamt 313 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 493,3 Mio. € getätigt. Damit sanken die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rd. 15 % (2021: 368 Veräußerungen), der Umsatz ging hingegen um rd. 45 % (2021: rd. 888,5 Mio. €) zurück. Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten 2023 im Mittel für rd. 1,5 Mio. € den Eigentümer (121 Transaktionen), Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 65 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rd. 920.000 Mio. €. Auch im Segment Nachkriegsbauten (Baujahre 1950–1977) wurden zahlreiche Gebäude verkauft (112 Transaktionen), der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 1,9 Mio. €. In den übrigen Baujahresklassen kamen nur wenige Immobilien zum Verkauf: Es wurden nur drei Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 veräußert, bei den Neubauten wurden keine Verkäufe beurkundet. Für die neun übertragenen Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durch-

schnittlich rd. 6,4 Mio. € gezahlt. Die Anzahl der Verkäufe in der Innenstadt sank 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 21 %, während im sonstigen Stadtgebiet die Transaktionen nur um rd. 11 % zurückgingen. Trotzdem ist Wohnen in der Innenstadt weiterhin beliebt. Etwa 40 % der angekauften Objekte lagen 2023 in der Innenstadt. Etwa 75 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 126 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rd. 62 %, während die 187 Verkäufe im sonstigen Stadtgebiet rd. 38 % des Umsatzes erzielten (Anteil an den Verkäufen: rd. 60 %). Außerhalb der Innenstadt wurden rd. 55 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft.

Im Segment Wohnungs- und Teileigentum war die Zahl der verkauften Neubau-Eigentumswohnungen bereits im zweiten Halbjahr 2022 deutlich zurückgegangen. 2023 setzte sich dieser Trend fort, es kamen lediglich 118 Objekte zum Verkauf, damit sank die Transaktionszahl um rd. 75 %. Die durchschnittlichen Preise für Neubau-Eigentumswohnungen sanken um rd. 10 % auf 7.460 €/m². Die mittleren Preise gingen dabei in allen Segmenten mit Ausnahme der großen Wohnungen zurück. Große Wohnungen (ab 120 m²) wurden 2023 überwiegend in sehr guten und gehobenen Lagen veräußert

(rd. 57 % der Transaktionen) und kosteten zwischen 6.510 € und 11.920 €/m². Da 2023 deutlich weniger kleine Wohnungen als im Vorjahr veräußert wurden, legte die durchschnittliche Größe auf rd. 92 m² zu (2022: 71 m², 2021: 75 m²).

Im 1. Quartal 2024 legten die Transaktionen bei den bebauten Wohnimmobilien um rd. 12 % auf 668 und der Geldumsatz um rd. 18 % auf 328,4 Mio. € zu, während die Transaktionen für bebaute Gewerbeimmobilien (8) auf dem Niveau des Vorjahres verharrte. Der Umsatz sank um rd. 44 % auf 22,8 Mio. €.

Wertrelevante Daten

Die geringe Zahl der Vergleichsfälle führt zu Schwierigkeiten bei der Ableitung der wertrelevanten Daten. Den durchschnittlichen Preisen liegen wie in den Vorjahren zumeist neunzigprozentige Stichproben zugrunde, d.h., es wurde eine Extremwertbereinigung vorgenommen. Angesichts der geringen Transaktionszahlen weist der GAA auf die Bedeutung der nicht registrierten bzw. nicht getätigten Verkäufe hin, die aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer abgebrochen wurden und in keinem Kaufvertrag mündeten. Daher empfiehlt das Gremium, nicht nur die harten Fakten (Mittelwert der registrierten Vergleichspreise), sondern auch weiche Parameter wie die niedrige Anzahl der Kauffälle bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu berücksichtigen.

Bei den gewerblichen Immobilien zeigt sich Frankfurt als volatilster Immobilienmarkt Deutschlands. Ein genauerer Blick auf die Umsätze verdeutlicht, dass diese Schwankung hauptsächlich durch die Transaktionen mit Kaufpreisen von mehr als 10 Mio. € hervorgerufen würde. Der GAA geht für das laufende Jahr von einer leichten Erholung bei der Anzahl der Immobilienverkäufe aus. Immobilienbewertung werde daher wieder spannend. Denn die Sicherheit, dass bei einer zu hohen Einschätzung der Markt dies in kurzer Zeit korrigiere, bestehe aktuell nicht mehr. Hier heiße es nun nachvollziehbare und begründete Beurteilungen der vorhandenen Daten unter Beachtung der eigenen Marktkenntnis heranzuziehen.

Indizes

Die verschiedenen Indizes spiegeln laut GAA nicht in jedem Fall die reale Marktentwicklung wider, da der Stichprobenumfang sehr unterschiedlich sein kann. Einzelwerte sollten daher nicht überbewertet und im Zusammenhang mit dem Marktgeschehen sachgerecht beurteilt werden. Die Indizes wurden gemäß § 18 ImmoWertV ermittelt. Der Bericht weist Bodenpreisindizes, Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften, Indizes für Mehrfamilienhäuser und Indizes für Eigentumswohnungen auf.

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Frankfurt bestimmte zuletzt zum 1.1.2024 neue Bodenrichtwerte. Diese können flurstückgenau und kostenlos im Internet unter www.bodenrichtwerte.frankfurt.de abgerufen werden.

Der GAA weist die Bodenrichtwerte wie in der ImmoWertV vorgesehen als durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m² und bezogen auf die Grundstücksqualität, die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone überwiegend anzutreffen ist, aus. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für Geschosswohnungsbaugelände weist der GAA darauf hin, dass die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden können, weil die zugrunde liegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbaumaßnahmen bezahlt wurden. Bei Bestandsobjekten ist der Bodenwert in Abhängigkeit von der Miethöhe ggf. anzupassen. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigen keine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eventuell vorhandene Baumassenzahl. Bei der Bodenrichtwertermittlung findet die Mehrwertsteuer keine Berücksichtigung. Die Bodenrichtwerte werden für eine Grundstücksqualität ohne eine evtl. Belastung durch Altablagerungen ermittelt. Besonderheiten, wie z.B. Denkmalschutz, Rechte an Grundstücken oder U- und

S-Bahn-Unterführungen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte wurden nach Nutzungsarten und Preisstufen unterschieden. Zur Anpassung von Bodenrichtwerten stellt der Bericht Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau, Büroflächen, Eigenheimnutzung und Einzelhandel zur Verfügung.

Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden i.d.R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden prüfte der GAA auf der Basis der Veröffentlichungen von JLL, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4 % vorgenommen. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch werden erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, wurde die

Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage, Stilaltbau oder Ähnliches), wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrentberechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2022 ermittelt. Die durch die HMietBVG eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung. Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach Anlage 3 ImmoWertV ermittelt. Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde liegt.

Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze erschweren eine nachvollziehbare, sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten empfiehlt der GAA dringend die Anwendung des Vergleichswertverfahrens. Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der ImmoWertV verwandt werden, stellen die im Bericht veröffentlichten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar. Die Liegenschaftszinssatzermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2024 vorgenommen, die Liegenschaftszinssätze unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst. Die Stichprobenbereinigung wurde für die Stichproben des Ge-

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohetragsfaktor*			Gesamtnutzungsdauer
	von	Schwerpunkt	Bis	von	Schwerpunkt	bis	
Discounter/ Fachmärkte	3,00	4,50	5,50	14,0	16,0	19,5	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche < 2.000 m² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	1.300 m² NF, monatliche Miete 15 €/m² NF, 234.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.000 m² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m², 2.160.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel	2,25	4,00	5,00	14,5	16,5	20,5	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche > 2.000 m² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.700 m² NF, monatliche Miete 17 €/m² NF, 550.800 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m² Fläche, Bodenrichtwert 540 €/m², 3.780.000 € Bodenwert, RND 25 Jahre						
Gewerbe/ Werkstätten	3,50	4,50	5,50	12,00	13,50	15,00	30-40 Jahre
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.500 m² NF, monatliche Miete 10 €/m² NF, 300.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 3.750 m² Fläche, Bodenrichtwert 360 €/m², 1.350.000 € Bodenwert, RND 20 Jahre						
Pflegeheim	3,75	5,00	6,00	14,0	16,0	19,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Laufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m² NF, monatliche Miete 15 €/m² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 9.000 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 1,0: 1.400 €/m², 12.600.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Hotel	3,00	4,00	5,50	14,0	17,0	20,0	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge, > 130 Zimmer						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m² NF, monatliche Miete 16 €/m² NF, 1.440.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 900 €/m², 4.050.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	2,75	3,50	4,75	16,5	20,0	22,5	30-40 Jahre
Anforderungen:	Hallenfläche > 10.000 m² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	10.000 m² NF, monatliche Miete 7 €/m² NF, 840.000 € Jahresrohertrag, 10 % BWK, 20.000 m² Fläche, Bodenrichtwert 280 €/m², 5.600.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohnheim/ Mikroappartements	3,25	3,50	4,25	19,0	21,5	22,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	Direktvermietung der Einzelwohnungen; 15 m² bis 35 m²; Möblierung; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot						
Interne Modellspezifikation:	7.500 m² NF, monatliche Miete 20 €/m² NF, 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.200 €/m², 9.900.000 € Bodenwert, RND 50 Jahre						
betreutes Wohnen	2,50	3,25	5,00	15,5	20,5	23,5	40-50 Jahre
Anforderungen:	Einzelwohnungen - keine Wohngruppen; zielgruppenspezifisches Leistungsangebot; barrierefreier/barrierearmer Wohnraum						
Interne Modellspezifikation:	7.500 m² NF, monatliche Miete 15 €/m² NF, 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 4.500 m² Fläche, Bodenrichtwert bei WGFZ 2,0: 2.200 €/m², 9.900.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

*Rohetragsfaktor gerechnet und gerundet

Abb. 1: Empfehlung des GAA Frankfurt zur Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bei Spezialimmobilien; GAA Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2024, S. 61

samtjahres und der Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen. Ausgewiesen werden Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsimmobilien, Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung, Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung, Handel, Gewerbe, Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum. Als einer der ganz wenigen GAA gibt der GAA Frankfurt für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) zumindest Empfehlungen, auch wenn aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen keine Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren für Spezialimmobilien ermittelt werden konnten.

Gebäundefaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Der Bericht weist Gebäundefaktoren, bezogen auf die Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage, für Mehrfamilienhäuser und Reihemittelhäuser aus.

Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Die Ertragsfaktoren, Vergleichsfaktoren mit der Bezugseinheit der den Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträ-

gen, weist der Bericht für Mehrfamilienhäuser (Wohnen), Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt), Einfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum sowie für Büro- und Verwaltung aus, und zwar getrennt nach Halbjahren. Der Einfluss von Bauweise und Baujahr ist nach Auffassung des GAA größer als der Einfluss der Restnutzungsdauer. Aufgrund des Stichprobenumfangs verzichtete der GAA darauf, die Ertragsfaktoren nach Lagen und Baujahresklassen zu unterscheiden. Die ausgewiesenen Minima und Maxima geben jedoch durchaus das Spektrum der unterschiedlichen Lagen wieder. Je besser die Lage, desto höher ist in der Regel auch der Ertragsfaktor.

Sachwertfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Immobilien des Sachwertmarktes ermöglichen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Der Gutachterausschuss Frankfurt plant, bei der Auswertung der Kaufverträge die Ansätze im Sachwertverfahren nach der ImmoWertV (insbesondere Gesamtnutzungsdauer) erst nach Vorliegen der neuen NHK (frühestens zum 1.1.2025) zu berücksichtigen. Um den nach § 10 ImmoWertV geforderten Grundsatz der Modellkonformität zu wahren, sind bei der Verwendung der im Bericht dargestellten Sachwertfaktoren die aufgeführten Ansätze (S. 79) einzuhalten. Die Sachwertfaktoren entsprechend der ImmoWertV werden frühestens im IMB 2026 veröffentlicht. Die Sachwertfaktoren stehen im Bericht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser, Einfamilienhäuser mit einem bereinigten Kaufpreis von 1,0 Mio. € bis 3,0 Mio. € und Mehrfamilienhäuser zur Verfügung.

Erbbaurechtsfaktoren (Eigenheimmarkt)

Der Erbbaurechtsmarkt in Frankfurt a.M. ist bundesweit betrachtet sehr homogen. Die weitaus meisten im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke gehören der Stadt oder stadtnahen öffentlich milden Stiftungen. Dennoch gibt es eine Vielzahl von

Besonderheiten auf dem Frankfurter Erbbaurechtsmarkt, die sich bei der Kaufvertragsauswertung auf den ermittelten Erbbaurechtsfaktor auswirken können. Hierzu zählen:

- Verhältnis vom Gebäudewert zum Bodenwert: Bei einem hohen Bodenwertanteil ist der Einfluss des Erbbaurechtes wesentlich größer als bei einem niedrigen Bodenwertanteil.
- Erbbauzinshöhe: Wurde der Erbbaurechtsvertrag regelmäßig angepasst oder werden bei einem Verkauf die Vertragskonditionen neu ausgehandelt? Bleiben nach dem Verkauf die Parameter (Laufzeit und Erbbauzins) unverändert oder werden nur moderat angepasst oder wird die Laufzeit auf nahezu 99 Jahre verlängert und, außerhalb der festgelegten Siedlungsgebiete, der Erbbauzins auf 2,5 % des Bodenwertes neu festgesetzt?

Wegen der Besonderheiten jedes Einzelfalls hat der GAA in seinem Auswertungsmodell für die Erbbaurechtsfaktoren als Regelfall die verlängerte Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf bis zu 99 Jahren und einen Erbbauzinssatz von 2,5 % festgelegt. Geänderte Ansätze in der Verkehrswertermittlung sind bei den einzelnen Bewertungsobjekten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu beachten.

Der Bericht stellt finanzmathematische Werte und Kaufpreise gegenüber: In den Diagrammen sind alle verwendeten finanzmathematischen Werte und bereinigten Kaufpreise als Punktwolke dargestellt, sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß R^2 . Das zweite Diagramm stellt die Erbbaurechtsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Wert dar. Weiterhin sieht die ImmoWertV für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren (ausgehend vom finanzmathematischen Wert) oder Erbbaurechtskoeffizienten (ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Volleigentums) vor. Der im Marktbericht aufgeführte finanzmathematische Wert wurde in diesem Jahr zum ersten Mal entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet.

Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes zur Bestimmung der Erbbaurechtsfaktoren wurden zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins die Vorgaben des Magistratsbeschlusses M 84 vom 22.4.2016 berücksichtigt. Die Vorlage sieht für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb von Siedlungsgebieten eine generelle Laufzeit von 99 Jahren sowie einen dinglichen jährlichen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert (also 2,5 % des Bodenwertes) für Baulandflächen (bis 465 m² Grundstücksfläche) und von 10 % des vollen Erbbauzinssatzes für die über 465 m² Grundstücksfläche hinausgehende Fläche (Gartenland) vor. Für Siedlungsgebiete wurden ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbaurechtsverträge festgelegt, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. Der Erbbauzins in geschlossenen Siedlungsgebieten wurde per Beschluss zum 1.1.2023 auf einen Betrag von 8 €/m² (0,80 €/m² für Gartenlandflächen) angepasst. Für die Ermittlung des im Bericht verwendeten finanzmathematischen Wertes wurde die Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens von 3,5 % und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert. Für die Ermittlung des fiktiven Volleigentums wurde ein einheitlicher Sachwertfaktor unabhängig von der Lage und dem Gebäudetyp in Höhe von 1,5 angesetzt. Der Bericht stellt Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten jeweils differenziert nach im Siedlungsgebiet und außerhalb des Siedlungsgebietes gelegenen Grundstücke zur Verfügung.

Der GAA weist darauf hin, dass in den vergangenen Jahren nur noch in Ausnahmefällen Erbbaugrundstücke veräußert wurden. Zurückliegende Verkaufsfälle seien auch nur bedingt geeignet, da der Grundstückseigentümer den Verkaufspreis oft diktiert hätte und die Preise nicht verhandelbar gewesen seien. Zur Überprüfung des finanzmathematischen Verfahrens oder auch als eigenständiges Wertermittlungsverfahren, insbesondere bei Ertragsobjekten, verweist der GAA auf das Münchner Verfahren.

Für die Kapitalisierung und Diskontierung im Münchner Verfahren werden entsprechende Zinssätze benötigt. Der GAA Frankfurt geht davon aus, dass für die Diskontierung der Liegenschaftszinssatz anzusetzen ist. Für die Kapitalisierung ist von dem langfristigen Kapitalmarktzinssatz zzgl. einer Inflationsanpassung auszugehen. Dies führt in der Regel zu plausiblen Ergebnissen. Ob diese Ergebnisse marktgerecht sind, hängt allerdings davon ab, ob sich der Sachwert pri-

mär aus dem Gebäudewert oder aus dem Bodenwert zusammensetzt und wie hoch der Anteil des Erbbauzinses an den erzielbaren Mieterträgen ist – ggf. ist auch bei diesem Verfahren zusätzlich eine Marktanpassung vorzunehmen. Anhand einer Grafik (S. 94) zeigt der GAA, dass der Verbraucherpreisindex in den vergangenen Jahren wesentlich langsamer als die Bodenwerte gestiegen ist. Dies führt dazu, dass bei der Bestellung eines neuen Erbbauzinses die Erbbau-

zinsen sich um über 150 % erhöht haben, eine Anpassung eines bestehenden Erbbauzinses aber nur eine Steigerung von ca. 15 % erfahren hat. Diese Diskrepanz versuchen mehrere Städte dadurch zu beheben, dass der Erbbauzinsatz bei Neubestellungen erheblich gesenkt oder eine Erbbauzinsobergrenze angeordnet wird. Eine solche Obergrenze könnte darin bestehen, dass der Erbbauzins nicht mehr als z.B. 50 % der erzielten Miete betragen kann.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln

Das BBSR hat gemeinsam mit IWU und gif die neue Arbeitshilfe „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ veröffentlicht. Sie unterstützt Kommunen bei der Erstellung, Ausschreibung und Veröffentlichung von Mietspiegeln. Einen Schwerpunkt bilden dabei qualifizierte Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden sollen. Mit der Arbeitshilfe begleitet das BBSR die Umsetzung der Mietspiegelreform. Mit dieser hat die Bundesregierung im Jahr 2022 die Bedeutung von Mietspiegeln als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gestärkt. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind nun erstmals verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Reform hat darüber hinaus mit der Einführung einer Mietspiegelverordnung die methodischen Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel konkretisiert.

Inzwischen verfügen 96 % der Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern über einen Mietspiegel. Darunter haben jedoch zahlreiche Gemeinden keinen qualifizierten Mietspiegel, darunter ein Drittel der Großstädte und fast die Hälfte der Mittelstädte (50.000 bis 100.000 Einwohner). Laut Mietspiegelrecht muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. „Unsere Arbeitshilfe bietet konkrete Unterstützung, insbesondere qualifizierte Mietspiegel noch schlagkräftiger zu machen. Sie führt Schritt für Schritt durch die Erstellung: von der Vorbereitung und Datenerhebung über die Auswertung der Daten bis zur Anerkennung, Dokumentation und Veröffentlichung des Mietspiegels. Darüber hinaus erfahren Interessierte mehr über die Funktion und An-

wendungsbereiche von Mietspiegeln sowie deren Grundprinzipien und Inhalte“, sagte BBSR-Wohnungsmarktspezialist Matthias Waltersbacher im Rahmen einer Pressekonferenz.

Mietspiegel spielen eine wichtige Rolle im Mietrecht. Sie sind das zentrale Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau und dienen als Begründungsmittel für Mieterhöhungen. Seit Einführung der Mietpreisbremse 2015 müssen sich auch die zulässigen Neuvertragsmieten im Geltungsbereich dieser Regelung an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausrichten, die in der Regel ebenfalls durch Mietspiegel bestimmt wird. Mit der Mietspiegelreform 2021, bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), wurde die Rolle des

Mietspiegels als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gestärkt. Seit der Reform sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Rechtlich wird zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel unterschieden. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach wissenschaftlichen Grundsätzen und in nachvollziehbarer Weise erstellt werden. Weiterhin müssen die Gemeinde und/oder Interessenvertretungen der Vermieter sowie Mieter diesen anerkennen. An einfache Mietspiegel werden hingegen keine besonderen Anforderungen gestellt. Qualifizierte Mietspiegel entfalten eine deutlich höhere Rechtssicherheit, aber auch einfache Mietspiegel stellen eine wichtige Informationsquelle dar. In

RECHT AKTUELL

■ Rückforderung überzahlter Miete bei Bürgergeldempfängern

Ein auf Rückerstattung überzahlter Miete gerichteter Anspruch eines Wohnraummieters kann auf den Sozialleistungsträger übergehen, sofern der Mieter Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts bezieht. Der gesetzliche Forderungsübergang nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II sichert den Grundsatz des Nachrangs der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II.

Der Kläger war vom 1.9.2018 bis Ende Juni 2020 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Der Kläger, der zuvor in einer Flüchtlingsunterkunft gelebt hatte, bezog bereits während dieser Zeit Leistungen nach Maßgabe des SGB II. Den – neben einem Mitmieter – auf ihn entfallenden Teil der Miete für den Monat September 2018 entrichtete der Kläger noch selbst; für die Folgemonate übernahm das zuständige Jobcenter die Zahlung der Miete. Der Kläger machte u.a. geltend, die Miete sei sittenwidrig überhöht; zudem sei sie von Mitte September 2019 bis in den März 2020 hinein wegen eines Wasserschadens in vollem Umfang gemindert gewesen. Mit der Klage verlangte der Kläger die Rückerstattung überzahlter Miete für den Zeitraum von September 2018 bis Juni 2020 an sich (und seinen Mitmieter). Das AG gab der Klage im Wesentlichen – nämlich in Höhe von rund 11.000 € – statt, weil die vereinbarte Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als das Doppelte überstieg und die Beklagte bei den Vertragsverhandlungen die Unterlegenheit des Klägers ausgenutzt habe. Zudem sei die Wohnung wegen eines Wasserschadens zeitweise nicht nutzbar und die Miete deshalb in dieser Zeit vollständig gemindert gewesen. Während des

von der Beklagten angestrebten Berufungsverfahrens bat der Prozessbevollmächtigte des Klägers das Jobcenter wiederholt vergeblich um die Rückübertragung übergegangener Ansprüche auf den Kläger. Auf die Berufung der Beklagten änderte das LG das amtsgerichtliche Urteil ab und wies die Klage ab. Nach Auffassung des Berufungsgerichts stünden dem Kläger die von ihm erhobenen Bereicherungsansprüche auf Rückerstattung überzahlter Miete nicht zu, weil sie gemäß § 33 Abs. 1 Sozialgesetzbuch II (SGB II) auf den Sozialleistungsträger übergegangen seien. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Revision des Klägers hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass (etwaige) Ansprüche auf Rückerstattung überzahlter Miete gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der geleisteten Aufwendungen auf den Sozialleistungsträger übergegangen seien.

Aus den Gründen

Der gesetzliche Forderungsübergang nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II solle den Grundsatz des Nachrangs der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II sichern. Die Voraussetzungen des Forderungsübergangs seien hier erfüllt gewesen. Der Bereicherungsanspruch eines Mieters auf Rückerstattung überzahlter Miete gegen seinen Vermieter unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB sei ein Anspruch gegen einen Anderen, der nicht Leistungsträger sei. Die geltend gemachten Bereicherungsansprüche seien für die Zeit entstanden, in der das Jobcenter dem Kläger Leistungen zur Sicherung seines Lebensunterhalts gewährt habe. Bei rechtzeitiger Rückerstattung der überzahlten Miete durch die Vermieterin wären diese Sozialleistungen nicht erbracht worden; hätte die Beklagte die überzahlten Summen nämlich rechtzeitig zurückerstattet, so

hätte der Kläger sich diese Beträge zur Deckung seines Bedarfs anrechnen lassen müssen.

Dem gesetzlichen Anspruchsübergang stehe es nicht entgegen, dass das Jobcenter die Bereicherungsansprüche gegen die Vermieterin weder selbst realisiert noch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht habe, die Ansprüche zur gerichtlichen Geltendmachung auf den Kläger zurück zu übertragen (§ 33 Abs. 4 Satz 1 SGB II). Dies betreffe ausschließlich den Verwaltungsvollzug, berühre jedoch nicht die Voraussetzungen des gesetzlichen Anspruchsübergangs auf den Leistungsträger.

BGH, Urteil vom 5.6.2024, VIII ZR 150/23

■ Einkünfteerzielungsabsicht bei Objekten mit mehr als 250 m² Wohnfläche

Bei der Vermietung eines Objekts mit einer Wohnfläche von mehr als 250 m² besteht eine Ausnahme von der typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit, die Anlass zu deren Überprüfung mittels einer Totalüberschussprognose gibt.

Streitig ist, inwieweit eine Totalüberschussprognose bei der Vermietung von Immobilien mit jeweils mehr als 250 m² zum Nachweis einer Einkünfteerzielungsabsicht angezeigt ist. Die zusammen zur Einkommensteuer veranlagten Kläger und Revisionskläger (Kläger) vermieteten in den Streitjahren 2011 bis 2014 drei Einfamilienhäuser. Die Anschaffung aller drei Objekte wurde in voller Höhe fremdfinanziert. Zum 1.12.2017 bzw. 1.12.2019 erfolgte eine Anpassung der hieraus resultierenden Zinsen. Die Mietverhältnisse wurden jeweils unbefristet

abgeschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Objekte:

Objekt I: Kaufvertrag vom 13.12.2005, Wohnfläche 322 m², ab dem 1.7.2006 vermietet an die Tochter und deren Ehemann, vereinbarte Kaltmiete: 2.400 €/Monat, 3.010 €/Monat ab 1.6.2019.

Objekt II: Kaufvertrag vom 11.10.2007, 290,50 m² Wohnfläche, ab dem 1.4.2008 vermietet an den Sohn und dessen Ehefrau, vereinbarte Kaltmiete: 2.050 €/Monat, 2.620 €/Monat ab 1.6.2019

Objekt III: Kaufvertrag vom 23.12.2008, 331 m² Wohnfläche, ab dem 1.5.2009 vermietet an die Tochter und deren Ehemann, vereinbarte Kaltmiete: 2.415 €/Monat, 2.580 €/Monat ab 1.6.2019

Der Beklagte und Revisionsbeklagte, ein Finanzamt (FA), veranlagte die Kläger hinsichtlich der geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aus den drei streitgegenständlichen Objekten zunächst für die Veranlagungszeiträume 2011 bis 2013 erklärungsgemäß. In der Folge einer bei den Klägern durchgeführten Außenprüfung versagte das FA jedoch deren steuerliche Anerkennung. Der dagegen gerichtete Einspruch blieb ohne Erfolg.

Das Finanzgericht (FG) wies die Klage als unbegründet ab. Mangels Einkünfteerzielungsabsicht seien die bezüglich der drei streitgegenständlichen Objekte geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse nicht zu berücksichtigen. Auch bei den nach § 21 Abs. 2 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) als vollentgeltlich überlassenen Vermietungen der streitgegenständlichen Objekte könne die Einkünfteerzielungsabsicht zweifelhaft sein. Hieran habe sich auch nichts durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 geändert. Ungeachtet der weiteren Ausstattungsmerkmale bestehe eine Veranlassung zur Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht, da die jeweilige Wohnfläche der streitgegenständlichen Objekte 250 m² übersteige.

Dagegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie eine Verletzung materiellen Rechts rügen. Nach § 21

Abs. 2 Satz 2 EStG i.d.F. des StVer-einfG 2011 sei bei einer Miete, die mindestens 66 % der Marktmiete betrage, nicht nur von einer Vollentgeltlichkeit, sondern auch von der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Jedenfalls könne das Überschreiten der Wohnflächengrenze von 250 m² für sich alleine die typisierte Annahme einer Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit nicht in Zweifel ziehen. Der BFH hielt eine Revision für begründet. Sie führt zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung. Die bisherigen Feststellungen des FG reichten nicht aus, um abschließend zu entscheiden, ob das FG die Überschusserzielungsabsicht der Kläger zu Recht verneint habe.

Aus den Gründen

Zwar sei das angefochtene Urteil hinsichtlich des Streitzeitraums 2011 bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen aufzuheben, allerdings ergäben sich durch die Änderung des Steuerbescheids hinsichtlich des streitigen Punkts keine Änderungen, sodass das finanzgerichtliche Verfahren nicht an einem Verfahrensmangel leide und die vom FG getroffenen tatsächlichen Feststellungen durch die Aufhebung des Urteils nicht weggefallen seien. Das FG habe im Ergebnis zutreffend eine Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht für erforderlich gehalten, allerdings genüge diese nicht in vollem Umfang den hierfür durch die Rechtsprechung aufgestellten Maßstäben.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erziele, wer ein Grundstück, Gebäude oder Gebäudeteil gegen Entgelt zur Nutzung überlasse und beabsichtige, auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit sei grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtige, einen Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften, auch wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergäben. Diese Aussage beziehe sich auf Wohnungen, die üblicherweise vermietet würden.

Der Gebrauchswert solcher Wohnungen spiegle sich in der ortsüblichen Marktmiete wider. Sei die Marktmiete aber keine angemessene Gegenleistung für den besonderen Gebrauchswert der Wohnung, so fehle die Grundlage für die typisierende Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht. Es liege ein Ausnahmefall vor, der für eine private Veranlassung und indiziell gegen das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht spreche. Dies gelte z.B. bei der Vermietung einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung, bei der die Marktmiete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen widerspiegeln. Eine aufwendig gestaltete oder ausgestattete Wohnung sei u.a. anzunehmen, wenn das Objekt eine Wohnfläche von mehr als 250 m² aufweise. Die Grenze von 250 m² finde ihre Rechtfertigung darin, dass im Regelfall Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig seien. Es handle sich dabei um eine Ausnahme von der von der Rechtsprechung entwickelten typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht. Es bleibe den Steuerpflichtigen in diesen Fällen unbenommen, die Einkünfteerzielungsabsicht nachzuweisen. Das FG habe zu Recht die Einkünfteerzielungsabsicht der Kläger geprüft. Der Mietspiegel 2019/2020 der Stadt ... sei bereits für Wohnungen mit mehr als 160 m² aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar. Wenn die Anzahl der Vermietungsobjekte mit mehr als 160 m² bereits so gering sei, dass keine statistische Erfassung im Mietspiegel erfolge, sei davon auszugehen, dass die Anzahl der Vermietungsobjekte mit mehr als 250 m² noch geringer sei und sich die Vermietung entsprechender Objekte damit als Ausnahme darstelle. Eine marktgerechte Ausrichtung könne als tatsächliches Geschehen nur anhand tatsächlicher Umstände bestimmt werden.

Das FG sei zutreffend von einem Prognosezeitraum von 30 Jahren jeweils ab dem Erwerb der streitgegenständlichen Objekte ausgegangen, habe den Erwerbszeitpunkt jedoch nicht zutreffend ermittelt. So gehe es für das Objekt I von einem im Jahr 2036 endenden Prognosezeitraum aus.

Das Objekt sei jedoch bereits am 13.12.2005 erworben und ab dem 1.7.2006 vermietet worden. Die Totalüberschussprognose sei aus der Sicht ex ante und auf den Schluss des jeweils streitigen Veranlagungszeitraums aufzustellen. Nachträgliche tatsächliche Veränderungen wirkten auf sie nicht zurück. Zukünftig eintretende Faktoren seien in die Beurteilung nur einzubeziehen, wenn sie bei objektiver Betrachtung vorhersehbar gewesen seien. Es fehle beispielsweise jedoch an Feststellungen, inwieweit die Mieterhöhungen in den Streitjahren bereits objektiv vorhersehbar gewesen seien sowie zur berücksichtigten Gebäudeabschreibung.

**BFH, Urteil vom 20.6.2023,
IX R 17/21**

■ Doppelbeauftragung des Maklers

Die sukzessive Doppelbeauftragung des Maklers ist in der Weise gestattet, dass zunächst mit einer Partei des Hauptvertrags eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision vereinbart wird und anschließend mit der anderen Partei eine Provision in Höhe der restlichen Hälfte. Dabei ist der Makler gegenüber dem Kunden nach Treu und Glauben verpflichtet, über alle Umstände Auskunft zu erteilen, die für die Entstehung und das Fortbestehen des Provisionsanspruchs von Bedeutung sind.

Die Klägerin, ein Maklerunternehmen, erhielt im Juli 2020 vom Verkäufer einen Verkaufsauftrag für eine Doppelhaushälfte. Sie erstellte ein Exposé, welches einen Hinweis auf die jeweils vom Verkäufer und Käufer zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Verkaufspreises enthielt. Am 10.2.2021 schlossen der Beklagte und die Klägerin einen Kaufinteressent-/Maklervertrag, in dem die Provision für den Erwerbsfall mit 3,57 % festgelegt wurde und der in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen den Hinweis auf die Zulässigkeit einer Doppelmaklertätigkeit enthielt. Am 12.3.2021 erwarb der Beklagte von den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft als Verkäufer

die Immobilie zu einem Kaufpreis von 1,28 Mio. €. Am 19.4.2021 stellte die Klägerin dem Beklagten eine Rechnung in Höhe von 45.696 € für den Nachweis bzw. die Vermittlung der Gelegenheit zum Abschluss des Immobilienkaufvertrags. Der Beklagte verweigerte die Zahlung. Er forderte die Klägerin per E-Mail auf, ihm nachzuweisen, dass alle die Klägerin betreffenden Vorschriften nach §§ 656a, 656b, 656c und 656d BGB erfüllt seien und forderte mit mehreren anwaltlichen Schreiben eine Offenlegung des Maklervertrags mit der Käuferseite. Eine solche Offenlegung erfolgte nicht. Die Klägerin teilte dem Beklagten mit Schreiben vom 7.7.2021 das Datum des Abschlusses des Maklervertrags mit der Verkäuferseite, Provisionssatz, Rechnungsstellung und Geldeingang ohne Vorlage der entsprechenden Unterlagen mit. Das LG wies die Klage auf Zahlung von Maklerprovision in Höhe von 45.696 € nebst Zinsen mangels Erfüllung der Urkundenvorlagepflicht durch die Klägerin als unbegründet ab. Auf die Berufung der Klägerin verurteilte das Berufungsgericht den Beklagten zur Zahlung dieser Provision nebst Zinsen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Revision hatte vor dem BGH Erfolg.

Aus den Gründen

Sofern sich die Klägerin zunächst vom Verkäufer eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision von 7,14 % des Verkaufspreises, also 3,57 %, hat versprechen lassen und sodann von dem Beklagten eine Provision in Höhe der restlichen 3,57 %, stehe dies der Wirksamkeit des mit dem Beklagten geschlossenen Maklervertrags unter dem Gesichtspunkt des § 656c Abs. 2 in Verbindung mit § 656c Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB nicht entgegen.

Der Provisionsanspruch der Klägerin sei auch nicht wegen Verstoßes gegen § 656c Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 654 BGB verwirkt. Die Revision wende sich nicht gegen die Annahme des Berufungsgerichts, dass der Beklagte von der Doppeltätigkeit der Klägerin bereits aus dem Exposé und aufgrund des abgeschlossenen Maklervertrags jedenfalls vor dem No-

tartermin erfahren habe. Rechtsfehler seien insoweit nicht ersichtlich.

Dem Beklagten stehe jedoch gegen den etwaigen Provisionsanspruch der Klägerin ein zur Abweisung der Klage führendes Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB zu. Zwar sei der dem Beklagten gemäß § 242 BGB zustehende Auskunftsanspruch durch Erfüllung untergegangen. Der Beklagte habe jedoch darüber hinaus gemäß § 810 BGB Anspruch auf Vorlage des vom Kläger mit dem Verkäufer abgeschlossenen Maklervertrags. Ein Auskunftsanspruch des Maklerkunden gegen den Makler ergebe sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. In Fällen, in denen ein Recht auf Auskunft gegenüber dem Verpflichteten die Rechtsverfolgung in hohem Maße erleichtere, sei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben dem Berechtigten ein Anspruch auf Auskunft zu gewähren, wenn der Verpflichtete in der Lage sei, solche Auskunft zu erteilen und dadurch nicht unbillig belastet werde. Ohne die Möglichkeit der Durchsetzung eines Auskunftsbegehrens für den Maklerkunden wäre die Verwirklichung des Verbraucherschützenden Normzwecks von § 656c BGB nicht gewährleistet und drohte leerzulaufen. Dem Maklerkunden stehe im Falle der von § 656c BGB regulierten Doppeltätigkeit des Maklers diesem gegenüber gemäß § 810 Fall 2 BGB ein Anspruch auf Vorlage des mit dem anderen Maklerkunden abgeschlossenen Maklervertrags zu.

**BGH, Urteil vom 21.3.2024,
I ZR 185/22**

■ Rechtmäßigkeit einer formularmäßigen Quotenabgeltungsklausel

Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag kann nur individualvertraglich vereinbart werden. Ansonsten benachteiligt sie den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsabschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendi-

gung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Sie traten aufgrund einer „Vereinbarung“ mit der Beklagten in einen zwischen dieser und einem Vormieter geschlossenen Mietvertrag ein. Im Mietvertrag zwischen der Beklagten und dem Vormieter vom 29.5.2015 ist unter anderem folgendes festgehalten:

„§ 11 Schönheitsreparaturen

6. Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieter schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. [...]“

Die zwischen den Parteien geschlossene „Vereinbarung zum Mietvertrag vom 29.5.2015“ enthält unter anderem folgende Regelungen:

„§ 1 Übernahme Mietverhältnis

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Nachmieter [die Kläger] anstelle des Mieters in den Mietvertrag vom 29.5.2015 mit allen Rechten und Pflichten zum 16.10.2015 eintreten. [...] Die Wohnung wird an den Nachmieter ohne Gebrauchsspuren übergeben.

§ 2 Schönheitsreparaturen

Zwischen dem Mieter [dem Vormieter] und dem Vermieter wurde bei Vertragsabschluss des Mietvertrages vom 29.5.2015 individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen und auch die anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind.

Der Nachmieter übernimmt auch diese Verpflichtung. Zwischen den Parteien wurde dies ausdrücklich verhandelt. Der Vermieter war bereit, dem Nachmieter insoweit entgegenzukommen und die vom Mieter übernommene Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten zu übernehmen, wenn der Nachmieter im Gegenzug einen Betrag von 80,00 € zahlt. Die Miete wurde im Hinblick auf die Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten um diesen Betrag im Mietvertrag vom 29.5.2015 herabgesetzt. Der Nachmieter erklärt aber nach den Verhandlungen ausdrücklich, dass er den Vertrag insoweit unverändert übernimmt einschließlich der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten.

§ 3 Mindestvertragslaufzeit

2. Wird die Wohnung zurückgegeben, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, verpflichtet sich der Nachmieter für das Entgegenkommen des Vermieters nochmals hinsichtlich der Verkürzung der Mindestlaufzeit auch anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen.“

Das Mietverhältnis der Parteien endete am 31.5.2018. Nach Rückgabe der Wohnung rechnete die Beklagte über die seitens der Kläger geleistete Kautions (3.205,49 €) ab und erklärte mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten – gestützt auf die Kalkulation eines Bauingenieurs – in Höhe von 1.253,34 € die Aufrechnung.

Die Kläger sind der Ansicht, die Verpflichtung zur Zahlung anteiliger Schönheitsreparaturkosten sei ihnen nicht wirksam auferlegt worden, so dass die hierauf gestützte Aufrechnung der Beklagten ihren Kautionsrückzahlungsanspruch nicht teilweise zum Erlöschen gebracht habe. Die auf Zahlung von 1.253,34 € nebst

Zinsen gerichtete Klage hat das AG abgewiesen. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das LG das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Mit der Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils. Die Revision hat Erfolg.

Aus den Gründen

Das Berufungsgericht sei rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass die Quotenabgeltungsklausel, die den Klägern als Mietern der Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlege, dass das Mietverhältnis – wie hier – vor Fälligkeit der ihnen nach der mietvertraglichen Vereinbarung zukommenden Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ende, dann unwirksam sei – und damit ein aufrechenbarer Gegenanspruch der Beklagten nicht bestehe –, wenn es sich bei dieser Vereinbarung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) handle. Denn diese benachteilige die Kläger nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen, weil sie von ihnen verlange, zur Ermittlung der auf sie bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zuließen.

Rechtsfehlerhaft habe das Berufungsgericht jedoch angenommen, dass die Beklagte ihren zur Aufrechnung gestellten Zahlungsanspruch auch dann nicht mit Erfolg auf die Quotenabgeltungsklausel stützen könne, wenn diese zwischen den Parteien – was das Berufungsgericht offen gelassen habe und was daher zugunsten der Beklagten im Revisionsverfahren zu unterstellen sei – individualvertraglich vereinbart worden sei. In diesem Fall sei die Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel wirksam möglich.

Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und zur Tragung diesbezüglicher anteiliger Kosten aufgrund der Quotenabgeltungsklausel betreffe die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, dessen Bestimmung dispositiv sei. Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen könne

deshalb sowohl im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen – insoweit allerdings eingeschränkt – als auch individualvertraglich auf den Mieter übertragen werden. Hiervon ausgehend könne nach der Rechtsprechung des Senats eine Quotenabgeltungsklausel zwar nicht im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen wirksam zum Inhalt des Wohnraummietvertrags gemacht werden. Sie könne jedoch – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – grundsätzlich individualvertraglich wirksam zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart werden. Dabei müsse der Vertragspartner des Klauselverwenders Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.

**BGH, Urteil vom 6.3.2024,
VIII ZR 79/22**

■ Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen in Doppelstockgaragen

Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.

Die Beteiligten sind die Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und in den Grundbuchblättern als Sondereigentümer eingetragen. Zu der Wohnanlage gehört eine Tiefgarage. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird im Grundbuch auf die Eintragungsbewilligung vom 6.6.1996 Bezug genommen, die Bestandteil der Teilungserklärung mit gleichem Datum ist. Auf den Blättern 12833N bis 12850N ist Sondereigentum an 18 Tiefgaragenstellplätzen mit den Nummern 89 bis 106 gebucht. Wörtlich heißt es beispielsweise zu der Einheit mit der Nummer 89: „... verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 89, gelegen in der Tiefgarage“. Entsprechende Eintragungen finden sich auch für die Stellplätze mit den Nummern 90 bis 106. Die Stellplätze sind ausweislich

des in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Aufteilungsplans auf einem auf Laufschiene gelagerten, horizontal verschiebbaren Palettensystem eingerichtet, um die Zufahrt zu den dahinter liegenden Stellplätzen zu ermöglichen. In dem Aufteilungsplan ist ein Rechteck mit den jeweiligen Nummern 89 bis 106 eingezeichnet und in der Mitte des Plans zusätzlich vermerkt: „52 Stellplätze, davon 18 Palettenparker (Fa. z.B. W. Parkplatte P 501)“ und an anderer Stelle: „Parkpalette 2,14 x 5,00“.

Die Beteiligten sind der Auffassung, dass die – sanierungsbedürftigen – Palettenstellplätze abweichend von der Regelung in der Teilungserklärung niemals sondereigentumsfähig gewesen seien und dass deshalb die Miteigentumsanteile, die nach der Teilungserklärung mit dem Sondereigentum an den Palettenstellplätzen verbunden sein sollen, tatsächlich nur „isolierte Miteigentumsanteile“ seien. Vor diesem Hintergrund vereinbarten sie durch notarielle Urkunde vom 19.12.2019 „klarstellend“ einen entsprechenden Nachtrag zur Teilungserklärung und erklärten die Vereinigung der „isolierten Miteigentumsanteile“ mit dem jeweiligen Wohnungseigentum des für den jeweiligen Stellplatz eingetragenen Teileigentümers. Zusätzlich sollen an den tatsächlich im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen wegen einer Neuordnung der Stellplätze neun Sondernutzungsrechte begründet werden. Unter dem 12.1.2021 beantragten sie, die Erklärungen bzw. Vereinbarungen aus der Urkunde vom 19.12.2019 in das Grundbuch einzutragen.

Das Grundbuchamt wies den Eintragungsantrag zurück. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten hatte vor dem Kammergericht keinen Erfolg. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist nach dem Beschluss des BGH begründet.

Aus den Gründen

Sofern an den Tiefgaragenstellplätzen mit den Nummern 89 bis 106 wirksam Sondereigentum begründet worden sei, scheide die Entstehung von „isolierten Miteigentums-

anteilen“ und deren Vereinigung mit anderen Miteigentumsanteilen von vornherein aus. Ebenso wenig komme dann die Begründung von Sondernutzungsrechten in Betracht, da solche Rechte nur am Gemeinschaftseigentum bestehen könnten. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts sei aber an den Stellplätzen kein Sondereigentum begründet worden. Dies gelte unabhängig davon, ob nach dem Inhalt des Grundbuchs Sondereigentum an Stellplatzflächen auf dem Boden der Tiefgarage oder an Stellplatzflächen auf der Palette begründet werden sollte. Anwendbar sei noch das alte Recht, weil es sich bei der Frage, ob im Zusammenhang mit der Teilung des Grundstücks im Jahr 1996 an den Stellplätzen mit den Nummern 89 bis 106 Sondereigentum begründet worden sei, um die Beurteilung eines abgeschlossenen Sachverhalts handle. Das am 1.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sehe nicht vor, dass die neuen Regelungen zur Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen auch rückwirkend bei der Beurteilung von in der Vergangenheit liegenden Vorgängen heranzuziehen seien. Dass der Eintragungsantrag der Beteiligten nach dem 1.12.2020 gestellt worden sei, ändere an der Maßgeblichkeit des bisherigen Rechts nichts, weil er an die Teilung des Grundstücks im Jahr 1996 anknüpfe.

Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) – wie hier – sei nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF sondereigentumsfähig. Die bisherige Rechtslage sei allerdings durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz grundlegend umgestaltet worden. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG gälten Stellplätze nunmehr als Räume. Nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers könnten auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten seien jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn – wie hier – ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen werde.

**BGH, Beschluss vom 7.3.2024,
V ZB 46/23**