

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Beleihungswert

- Änderung der BelWertV
- Einsatz von Mietdatenbanken
- Online-Marketing für Immobilienbewerter

5
2021

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Der Strukturwandel im Einzelhandel beschert den Innenstädten als zentralen Versorgungsbereichen seit Jahren Funktionsverluste. Der innerstädtische Handel verzeichnet zurückgehende Umsatzrenditen und verliert Umsatzanteile an den Onlinehandel. Geschäftsschließungen führen nicht selten zu negativen Dominoeffekten im Umfeld, die auch andere innerstädtische Dienstleister und Ladenhandwerker betreffen. Handwerk und verarbeitendes Gewerbe, Bildung, Wohnen oder eigentümergeführte Ladengeschäfte sind in vielen Innenstädten von Verdrängung durch Mietpreiserhöhungen und Umnutzungen betroffen. Diese Entwicklungen wurden durch die Corona-Pandemie noch verstärkt. Auf Seiten der Immobilieneigentümer bedeutet eine sinkende Nachfrage nach Flächen oder eine Konzentration auf wenige Filialisten größere Risiken bis hin zu Problemen bei der Mietzahlung. Es drohen Wertverluste und eine negative Wertentwicklung.

Um dieser Dynamik gegenzusteuern, veröffentlichte das Bundesinnenministerium Ende Juli 2021 die gemeinsam mit Wissenschaft, Handel, Handwerk, Industrie, Gastronomie und Immobilienwirtschaft im Beirat Innenstadt erarbeitete Innenstadtstrategie. Darin werden 37 Empfehlungen zur Stärkung lebendiger Innenstädte vorgeschlagen, die zur Entwicklung der Innenstädte vorhandenen Instrumente dargestellt und mit guten Beispielen aus der kommunalen Praxis veranschaulicht. Grundlegende Voraussetzungen für attraktive und lebendige Innenstädte seien Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualitäten. Es bedürfe passgenauer Ziele und Strategien sowie lokalspezifischer Lösungen, die die jeweiligen Rahmenbedingungen, Chancen und Potenziale berücksichtigen. Diese seien vor Ort kooperativ, gemeinsam mit allen relevanten Innenstadtakteuren (interdisziplinär und ämterübergreifend) sowie partizipativ mit den Bürgern zu entwickeln und umzusetzen. Innenstadtentwicklung brauche zudem Investitionen. Die Bereitschaft hierzu müsse bei Eigentümern, Vermietern und Mietern und in der Wirtschaft über Kooperation und Leitbilder, Anreize und gemeinsame Aushandlungsprozesse permanent befördert werden. Die Empfehlungen sind so neu nicht und werden nur dann funktionieren, wenn Planungsprozesse verschlankt und beschleunigt werden, Kommunen eine aktivere Liegenschaftspolitik betreiben, Bürger und private Investoren wieder mehr das Gemeinwohl als ihre eigenen Interessen im Blick haben und größere bauliche Dichte und Nutzungen mit mehr Toleranz und gegenseitiger Rücksichtnahme einhergehen.

In der stadtentwicklungspolitischen Debatte herrscht Konsens, dass Innenstädte die Vielfalt menschlicher Bedürfnisse abbilden und Raum für eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen bieten sollten. Dabei ist es entscheidend, das Nebeneinander der Nutzungen (stadt-)verträglich zu gestalten, den Verkehr konfliktarm weiterzuentwickeln sowie den öffentlichen Raum aufzuwerten. Eine hohe Nutzungsvielfalt leistet einen wichtigen Beitrag zur Resilienz und Nachhaltigkeit im Sinne der „Neuen Leipzig-Charta 2020“ und dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Zwar stellen Innenstädte auch künftig einen bedeutenden Standort für den Einzelhandel dar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der verbleibende Einzelhandel an zentralen Standorten konzentriert, seine Angebotsvielfalt in den Innenstadtlagen insgesamt reduzieren wird und Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgungsfunktionen verstärkt in die Innenstädte zurückkehren. Zunehmend gefragt sind zudem Mixed-Use-Immobilien, die als multifunktionale Gebäude verschiedene Nutzungen unter einem Dach vereinen. Die Immobilienbewertung dürfte bei einer kleinteiligen Nutzungsmischung angesichts fehlender wertrelevanter Daten der Gutachterausschüsse und der vorgeschriebenen Modellkonformität nicht einfacher werden.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Änderung der Beleihungswertverordnung 3

Rolf Schubert

Mietwert-Analyse für Wohnungen und Häuser 9

Kim Weinand

Trend zur Onlineberatung – Digital oder weg? 18

Gabriele Bobka

Innovativ, nachhaltig und sozial Immobilienwerte weiterentwickeln 22

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 33

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 14

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

Chefredakteur

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

Beirat

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

Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriften-abon-
nements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat
auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen
zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuer-
satz von 19 % zu belegen.

Den Zugang zum Online-Archiv dieser Zeitschrift erhalten Sie für 1 € pro
Monat (12 € jährlich, inkl. 19 % MwSt.) zusätzlich zu Ihrer gedruckten Aus-
gabe.

Zugang zum Online-Archiv: www.immwert.de/archiv.

Haben Sie dazu Fragen? Herr Ralf Heitmann steht Ihnen unter der **Tel.-Nr.**
0221/9 76 68-306 gern zur Verfügung.

Änderung der Beleihungswertverordnung

Die Finanzaufsicht BaFin legte am 2.7.2021 eine „Erste pfandbriefrechtliche Änderungsverordnung“ zur Konsultation vor, die u.a. eine Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vorsieht. Hintergrund sind Umsetzungen und Anpassungen von EU-Recht im Bereich der gedeckten Schuldverschreibungen. Teile der pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung dienen der Umsetzung der Covered-Bonds-Richtlinie und müssen bis Mitte nächsten Jahres in Kraft treten. Zu den Zielen gehören die stärkere Berücksichtigung der Realität negativer Zinssätze in der Barwertdeckung und die seit der Staatsschuldenkrise zunehmende Diskrepanz zwischen den Immobilienmarktwerten von Ertragswertobjekten und deren pfandbriefrechtlichen Beleihungswerten sowie die vor allem in Städten zunehmenden Preissteigerungen bei klassischen eigengenutzten Wohnimmobilien.

Die weltweite Finanz- und Immobilienkrise führte zu einer Verschärfung der gesetzlichen Regularien für Banken und einer Erweiterung des Aufgabenspektrums der Bankenaufsicht. In Europa gewannen die Europäische Zentralbank und die europäische Gesetzgebung zunehmend an Einfluss. Ziel des europäischen Gesetzgebers ist eine möglichst umfassende Harmonisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen innerhalb der EU und die Schaffung einer europäischen Bankenunion. Die Neuausrichtung zeigte sich nicht nur in der Überarbeitung der Bankenregulierung des Basler Ausschusses für Internationalen Zahlungsausgleich, sondern auch in den erweiterten Vorschriften zum Risikomanagement und Schaffung einer europäischen Bankenaufsicht.

Risikominimierung durch gedeckte Schuldverschreibungen

Als besonders geeignet zur Reduzierung von Kreditrisiken gelten gedeckte Schuldverschreibungen, zu denen die mit einem erstrangigen Grundpfandrecht auf Immobilien besicherten Hypothekendarlehen zählen. Für diese sehen das Kreditwesengesetz (KWG) und die Capital Requirements Regulation (CRR) Erleichterungen für die notwendige Unterlegung der vergebenen Kredite mit Eigenkapital vor, sofern die Bewertung der Immobiliensicherheiten gem. den gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen von § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG sowie Art. 229 CRR in Verbindung mit §§ 22 und 38 SolV erfolgt. Zudem

dienen Hypothekendarlehenpfandbriefemissionen Pfandbriefbanken dazu, sich am Kapitalmarkt günstig Mittel zur Refinanzierung zu beschaffen. Hypothekendarlehenpfandbriefe dürfen nur von gem. § 2 PfandBG zugelassenen Pfandbriefbanken ausgegeben werden. Die nach dem Pfandbriefgesetz (PfandBG) deckungsfähigen Kredite, zu denen z.B. Hypothekendarlehenpfandbriefe gehören, werden samt ihrer Sicherheiten in ein Deckungsregister eingetragen, das ein Treuhänder überwacht. Die Gesamtheit der in einem Deckungsregister eingetragenen Deckungswerte wird als Deckungsmasse bezeichnet. Im Fall einer Insolvenz der Pfandbriefbank schreibt § 30 PfandBG vor, dass die Forderungen von Pfandbriefgläubigern aus den in das Deckungsregister eingetragenen Vermögenswerten voll zu befriedigen sind. Die in das Deckungsregister eingetragenen Werte fallen nicht in die Insolvenzmasse.

Vereinheitlichung gedeckter Schuldverschreibungen

In den Mitgliedstaaten der Europäischen Union existieren sehr unterschiedlich ausgestaltete Regelungen über gedeckte Schuldverschreibungen. Insbesondere für den Immobilienmarkt erfüllen gedeckte Schuldverschreibungen jedoch eine wichtige Finanzierungsfunktion. Im Jahr 2020 wurden in Deutschland Pfandbriefe im Volumen von 59,8 Mrd. € emittiert, ein Zuwachs von 8,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Hypothekendarlehenpfandbriefe stellten mit Neuemissionen von 40,7 Mrd. € (2019: 43,8 Mrd. €) wei-

terhin die mit Abstand bedeutendste Pfandbriefgattung dar.

Die Unterschiedlichkeit der Regelungen behinderten eine grenzüberschreitende Vermarktung und eine risikoadäquate Behandlung der Produkte bei Liquiditäts- und Eigenmittelvorgaben der europäischen Finanzmarktregulierung. Mit der Richtlinie (EU) 2019/2162 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen soll die Harmonisierung in der gesamten EU vorangetrieben werden. Die Richtlinie beschreibt wesentliche Strukturmerkmale von gedeckten Schuldverschreibungen, stellt Anforderungen an die Besicherung und die Liquidität, verpflichtet zur Veröffentlichung von Anlegerinformationen und verlangt eine besondere öffentliche Aufsicht, die in Deutschland durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wahrgenommen wird.

Am 15. April 2021 verabschiedete der Deutsche Bundestag das CBD-Umsetzungsgesetz (CBDUmsG). Der Bundesrat stimmte dem Gesetz am 7. Mai 2021 zu. Das Gesetzespaket, das vor allem der Umsetzung der EU Covered Bond Directive (CBD) und damit der europäischen Harmonisierung von Covered Bonds dient, enthält auch eine umfangreiche Novelle des Pfandbriefgesetzes (PfandBG), an das die Regelungen auf europäischer Ebene eng angelehnt sind. Mit der Novelle wird sichergestellt, dass

deutsche Pfandbriefe auch weiterhin von einer privilegierten Behandlung im Rahmen der risikogewichteten Eigenmittelanforderungen profitieren können.

Anpassungen des Pfandbriefgesetzes

Im Rahmen einer Konsultation stellte die BaFin am 2. Juli 2021 ihren Entwurf der „Ersten pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung“ zur Diskussion. Mit der Verordnung soll eine Pfandbriefrechtliche Meldeverordnung (PfandMeldeV) erlassen und die Pfandbrief-Barwertverordnung, die Deckungsregisterverordnung, die Beleihungswertermittlungsverordnung, die Schiffsbeleihungswertermittlungsverordnung, die Flugzeugbeleihungswertermittlungsverordnung und die Refinanzierungsregisterverordnung geändert werden.

Eckpunkte der Verordnung:

- Die Pfandbrief-Meldeverordnung dient der Umsetzung von Artikel 21 der Covered Bonds-Richtlinie sowie der Schaffung einer Datengrundlage für die perspektivische Festsetzung erhöhter Mindestdeckungsanforderungen wegen ungünstiger Risikolage der Pfandbriefdeckung.
- Die Anpassungen in § 5 der Pfandbrief-Barwertverordnung erfolgen im Hinblick auf negative (Ausgangs)Zinssätze.
- Deckungsregisterverordnung und Refinanzierungsregisterverordnung sollen stärker an die EU-DSGVO angepasst werden.

Die erweiterten Möglichkeiten, digitale Lösungen für elektronisch geführte Deckungsregister in der Deckungsregisterverordnung zu regeln, soll genutzt und

- die Deckungsregisterverordnung an die deckungsregisterrelevanten Entwicklungen des Pfandbriefrechts angepasst werden.
- Zudem erfolgt die Anpassung der BelWertV in mehreren Punkten.

Grundsatz von Vorsicht und Nachhaltigkeit

Die Wertermittlung ist bei Banken Teil der Due Diligence. Die ermittelten Werte fließen zudem in die Immo-

lien-Ratings ein. Da in Deutschland Immobilienfinanzierungen meist sehr langfristig angelegt sind und Kreditinstitute bei einem Kreditausfall den Wert, der nicht durch eine Verwertung der Sicherheit gedeckt werden kann, in ihrer Bilanz abschreiben müssen, orientiert sich die kreditwirtschaftliche Wertermittlung an den Prinzipien der Vorsicht und Nachhaltigkeit. Diese finden sich auch in der Definition des Beleihungswertes gem. § 16 Abs. 2 des PfandBG wieder. Dort heißt es: „Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkauflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.“ Das PfandBG definiert den Beleihungswert damit als den Wert, der während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung der Immobilie wahrscheinlich erzielt werden kann. Je länger der Zeitraum angesetzt wird, für den diese Anforderung gelten soll, umso schwieriger ist die Bestimmung dieses Wertes. Hierbei kommt ein grundsätzliches Problem der Immobilienbewertung besonders zum Tragen: Im Gegensatz zu Aktien stehen die Werte für Immobilien nicht täglich zur Verfügung. Die relativ lange Lebensdauer und die geringe Transaktionshäufigkeit von Immobilien führen dazu, dass die Prognose über die Verzinsung des eingesetzten Kapitals auf der Basis unsicherer Informationen erfolgen muss. Immobilienmärkte sind zudem hochgradig segmentiert, sowohl lokal als auch durch die besonderen Präferenzen der Marktakteure. Daher kommt dem Fachwissen, der Erfahrung und der Unabhängigkeit des wertermittelnden Gutachters eine hohe Bedeutung zu. Für die kreditwirtschaftliche Wertermittlung schreibt daher § 16 Abs. 1 PfandBG vor: „Die als Grundlage für die Beleihungswertfestsetzung dienende Wertermittlung ist von einem von der Kreditentscheidung unabhängigen Gutachter vor-

zunehmen, der über die hierzu notwendige Berufserfahrung sowie über die notwendigen Fachkenntnisse für Beleihungswertermittlungen verfügen muss.“ Die BelWertV ergänzt in § 6 „Der Gutachter muss nach seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen; eine entsprechende Qualifikation wird bei Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind, vermutet. Bei der Auswahl des Gutachters hat sich die Pfandbriefbank davon zu überzeugen, dass der Gutachter neben langjähriger Berufserfahrung in der Wertermittlung von Immobilien speziell über die zur Erstellung von Beleihungswertgutachten notwendigen Kenntnisse, insbesondere bezüglich des jeweiligen Immobilienmarkts und der Objektart, verfügt.“

Besonderheiten der Wertermittlungsverfahren

Für den Beleihungswert existieren besondere Beschränkungen, die eine Überbewertung der Immobilie verhindern sollen. So sind in der Systematik der Beleihungswertermittlung objektspezifische Risikoabschläge vorzunehmen oder bestimmte Mindestansätze für Kosten zu berücksichtigen. Diese Vorkehrungen dienen dazu, vor Veränderungen beim Preisniveau auf dem Immobilienmarkt zu schützen. Zur Ermittlung des Beleihungswertes schreibt § 4 der BelWertV das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren vor, die getrennt zu ermitteln sind. Für jede Bewertung ist die Objektbesichtigung Pflicht.

Als Mietansätze sind marktübliche, langfristige also nachhaltige Netto-Kalt-Mieten zu berücksichtigen. Zukünftig erwartete Mieten können ebenso wenig Berücksichtigung finden wie überhöhte Mieten (Overrents). Die Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenabzug beträgt 15 % des Rohertrages. Dabei dürfen die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten des Beleihungsobjektes nicht unterschritten werden. Die Bandbreite der Einzelansätze ist in Anlage 1 Bel-

WertV vorgegeben. Bei der Restnutzungsdauer ist auf die wirtschaftliche, nicht auf die technische Nutzungsdauer abzustellen. Entsprechende Erfahrungssätze sind in der Anlage 2 BelWertV erfasst. Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist auch der Anteil des Bodenwertes auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder es müssen alternativ dazu die Abbruchkosten der vorhandenen Baulichkeiten ermittelt, ausgewiesen und vom Ertragswert abgesetzt werden.

Das Modernisierungsrisiko stellt eine Besonderheit der Beleihungswertermittlung dar. Es soll dem Trend Rechnung tragen, dass vor allem gewerblich genutzte Gebäude in immer kürzeren Zyklen an die Anforderungen der Mieter oder Kunden angepasst werden müssen. Der Ansatz für das Modernisierungsrisiko ergibt sich aus den Neubau-Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Die einzuhaltenden Spannen gemäß Anlage 1 sind in Prozentsätzen dieser Herstellungskosten angegeben. Das Mietausfallwagnis sowie im gewerblichen Bereich die Verwaltungskosten richten sich nach dem Mietertrag. Das Mietausfallwagnis wird als Prozentsatz vom Mietertrag in Ansatz gebracht und beträgt für Wohnimmobilien 2 % und für gewerbliche Objekte 4 % oder mehr. Der wesentliche Unterschied zwischen Beleihungs- und Marktwert liegt in den unterschiedlichen Entwicklungen im Zeitablauf. Während der Beleihungswert konstant bleibt, unterliegt der Marktwert starken Schwankungen. Diese Diskrepanz zeigt sich aktuell insbesondere im Hinblick auf die stark steigenden Preise von Ertragswertobjekten. Pfandbriefbanken können dadurch einen zunehmend geringeren Finanzierungsanteil zu den günstigeren Pfandbriefkonditionen refinanzieren.

Geplante Änderungen der BelWertV

Die Erste pfandbriefrechtliche Änderungsverordnung regelt in Artikel 5 die Änderungen der BelWertV. Dabei erfolgen zum einen Klarstellungen aufgrund von Erfahrungen aus Deckungsprüfungen, zum anderen werden Anpassungen an die Marktentwicklung aufgegriffen. So werden

moderat niedrigere Abzinsungssätze für sog. 1A-Lagen zugelassen. Um den sich kontinuierlich erhöhenden Marktpreisen von klassischen eigen genutzten Wohnimmobilien Rechnung zu tragen, ist vorgesehen, die Kleindarlehengrenze für eine vereinfachte Wertermittlung von eigengenutzten Wohnimmobilien in Deutschland um 25 % auf 500.000 € zu erhöhen. In Anpassung an den geänderten Artikel 129 Absatz 3 CRR ist zudem die Pflicht zur Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung auch ohne Anlass im Jahresrhythmus vorgesehen.

Die wichtigsten Änderungen im Detail

§ 3 (Grundsatz der Beleihungswertermittlung) in Absatz 2 wird folgender Satz angefügt: „Die Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung bedarf dabei einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten, mindestens der letzten zehn Jahre, damit Marktzyklen und außergewöhnliche Abweichungen im Marktgeschehen erkannt und angemessen gewürdigt und im Ergebnis zugunsten des Ziels eines sicheren und nachhaltigen Beleihungswertes gewichtet werden können.“

Damit soll klargestellt werden, dass es zur Feststellung der Nachhaltigkeit bewertungsrelevanter Objektmerkmale regelmäßig der Betrachtung von Zeitreihen bezüglich dieser Bewertungsparameter bedarf; in Anbetracht der seit Längerem anhaltenden inflationären Immobilienmarktentwicklung und auf Basis von Erfahrungswerten legt die Verordnung den Beobachtungszeitraum auf mindestens zehn Jahre fest. Dabei sind die in den mindestens letzten zehn Jahren festgestellten Schwankungen nicht als Durchschnittsbetrachtung zu berücksichtigen, sondern in angemessener Weise zu gewichten.

§ 4 (Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts) wird neu wie folgt gefasst:

„(1) Zur Ermittlung des Beleihungswerts sind der Ertragswert (§§ 8 bis 13) und der Sachwert (§§ 14 bis 17) des Beleihungsobjekts getrennt zu ermitteln. Maßgeblich für die Ableitung des Beleihungswerts ist regelmäßig

der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf. Bleibt der Sachwert und im Falle von Wohnungs- und Teileigentum alternativ der Vergleichswert (§ 19) um mehr als 20 % hinter dem Ertragswert zurück, bedarf es einer besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und ihrer Kapitalisierung; hierbei sind im Rahmen der Kontrollbetrachtung für die Kosten- und Ertragsansätze die gleichen Annahmen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht, zu berücksichtigen. Bestätigt sich der anfangs ermittelte Ertragswert, bedarf das Ergebnis der Überprüfung einer nachvollziehbaren Begründung, andernfalls ist der Ertragswert entsprechend zu mindern.

(2) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum kann der Beleihungswert am Sachwert oder Vergleichswert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen, wenn das zu bewertende Objekt nach Objekt- und Standortqualität zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird; ist das Objekt noch vermietet, ist die hiermit verbundene Wertminderung nachvollziehbar zu ermitteln und vom Beleihungswert abzuziehen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern darf eine Orientierung am Vergleichswert vorbehaltlich § 24 Absatz 1a jedoch nur dann erfolgen, wenn der Ermittlung aktuelle Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Bei der Ableitung des Beleihungswerts aus dem Sachwert ist regelmäßig zu prüfen, ob aufgrund der Merkmale des Objekts und der regionalen Marktgegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ein Abschlag vom Sachwert erforderlich ist.

(3) Sind im Rahmen der Wertermittlung ein Instandhaltungsrückstau, Baumängel oder Bauschäden erkennbar, die noch nicht in geeigneter Weise in die Ermittlung von Ertragswert, Sachwert und Vergleichswert eingeflossen sind, so sind die auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag bekannt-

ten oder vorsichtig geschätzten Aufwendungen als gesonderter Abschlag vom Beleihungswert zu berücksichtigen. Vorgenanntes gilt auch für einen sonstigen baulichen Aufwand, insbesondere für Maßnahmen zur Erhaltung des zu bewertenden Objekts bei Nutzungsänderungen.

(4) Bei im Bau befindlichen Objekten kann der Beleihungswert aus dem Zustandswert abgeleitet werden. Dieser ist die Summe aus dem Bodenwert (§ 15) und dem anteiligen Wert der baulichen Anlage. Der anteilige Wert der baulichen Anlage errechnet sich aus dem Wert der baulichen Anlage des fertig gestellten Objekts (§ 16) und dem erreichten Bautenstand. Der in Ansatz gebrachte Bautenstand ist von einer von der Pfandbriefbank auszuwählenden, besonders fachkundigen, von Bauplanung und Bauausführung unabhängigen Person festzustellen; § 7 Absatz 1 Satz 1 gilt entsprechend. In den Fällen, in denen der Ertragswert des planmäßig fertig gestellten Objekts unter dessen Sachwert liegt, darf der Zustandswert die Summe aus dem Bodenwert und dem anteiligen Ertragswert der baulichen Anlage, der prozentual dem jeweiligen Bautenstand entspricht, nicht überschreiten. Es ist zu prüfen, ob insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt auf den ermittelten Zustandswert ein Verwertungsabschlag für das noch nicht fertiggestellte Objekt vorgenommen werden muss.“

In der Neufassung wird in Abs. 1 der bisher in Abs. 3 festgelegte Grundsatz, dass der Beleihungswert regelmäßig aus dem Ertragswert abzuleiten ist, in Satz 2 vorangestellt und in Satz 3 vereinfachend geregelt, dass (nur noch) entweder der Sachwert oder im Falle von Wohnungs- und Teileigentum alternativ der Vergleichswert als Kontrollwert herangezogen werden muss (sogenanntes Zwei-Säulen-Prinzip). Steuerliche Aspekte, etwa im Falle gewerblich genutzter Objekte, bei denen der Vermieter für eine Umsatzsteuerpflicht optiert, müssen im Rahmen der Zwei-Säulen-Kontrollbetrachtung analog zum Ertragswert auch für den Sachwert einfließen. Der bisherige Satz 3 wird nach § 5 Abs. 1 Satz 2 verschoben.

Abs. 2 Satz 1 und 2 übernimmt den redaktionell gekürzten bisherigen Ab-

satz 4. Daneben wird klargestellt, dass der Umstand einer bestehenden Vermietung bei eigennutzungsfähigen Objekten grundsätzlich wertmindernd zu berücksichtigen ist. Bei der Ableitung des Beleihungswerts aus dem Sachwert sind regelmäßig prozentuale Anpassungen vorzunehmen. Dabei sind keine positiven Anpassungen vorgesehen, um zu verhindern, dass der Beleihungswert in überhitzten Märkten oberhalb der tatsächlich angefallenen Kosten einer Immobilie ermittelt wird.

Abs. 3 nimmt inhaltlich die Regelungen des bisherigen Abs. 5 auf und wird dadurch an die Praxis der Wertermittlung angeglichen, indem zum einen berücksichtigt wird, dass Instandhaltungsrückstau, Baumängel oder Bauschäden üblicherweise bereits bei der Ermittlung von Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert in geeigneter Weise erfasst werden, und dies zum anderen explizit um Umbaukosten, die insbesondere für angenommene Nutzungsänderungen erforderlich werden, ergänzt wird.

Abs. 4 übernimmt den bisherigen Abs. 6, wobei die Identität von Beleihungswert und Zustandswert relativiert und an die allgemeine Verfahrensweise zur Ermittlung des Beleihungswerts angeglichen und in Satz 5 das Paradoxon aufgehoben wird, dass sich zuvor der Zustandswert für ein Objekt, dessen Ertragswert unter dem Sachwert liegt, ohne Berücksichtigung des Bodenwerts errechnete. Der neu angefügte Satz 6 enthält eine Ergänzung für die Ableitung des Beleihungswerts aus dem Zustandswert. Diese berücksichtigt, dass ein Dritter als Einsteiger in ein Projekt häufig zusätzliche Kosten für die Baufertigstellung, so etwa auch infolge von Umplanungen, aufwenden muss.

In § 5 (Gutachten) wird in Abs. 1 der Satz angefügt: „Das zu bewertende Objekt ist im Rahmen der Wertermittlung zu besichtigen.“ In Satz 3 heißt es künftig „Die wesentlichen Objektdaten, Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.“ Abs. 4 wird wie folgt erweitert: „Alle den Ertragswert, den Sachwert oder den Vergleichswert beeinflussenden Umstände, insbe-

sondere etwaige Nutzungsbeschränkungen, Mieterdienstbarkeiten und andere Dienstbarkeiten, Duldungspflichten, Vorkaufsrechte, Sanierungsvermerke, Baulasten und alle sonstigen Beschränkungen und Lasten sind zu nennen, zu beachten und gegebenenfalls wertmindernd zu berücksichtigen.“ Eingebunden ist damit auch der Ertragswert und als weitere, zu berücksichtigende Parameter die Mieterdienstbarkeit und Sanierungsvermerke.

In § 10 (Rohertrag) stellt Abs. 2 stärker auf die spezifischen Gegebenheiten ab: „Im Falle von Hotel-, Klinik-, Pflegeheim- oder einer vergleichbaren Nutzung sind die daraus resultierenden Roherträge nach Abs. 1 auf der Basis vorsichtig angenommener, durchschnittlich nach Region, Kategorie- und Ausstattungsgrad erzielbarer Umsätze pro Zimmer oder Bett herzu-leiten.“ Nach Abs. 2 erweitert der neu eingefügte Abs. 3 die Kategorien von Betreiberimmobilien um eine weitere, bei der Umsätze pro Sitz zu betrachten sind: „Absatz 2 gilt im Falle von Gastronomie, Kinos und vergleichbaren Freizeitobjekten mit der Maßgabe, dass die ermittelten durchschnittlichen Umsätze pro Sitzplatz herzu-leiten sind.“ Der bisherige Abs. 3 nimmt als Abs. 4 stärker auf den objektspezifischen Zustand Bezug: „Bestehen strukturelle oder lang andauernde Leerstände, ist besonders zu prüfen, ob das Objekt aufgrund der jeweiligen Marktlage und seines Zustands überhaupt ertragsfähig ist oder eine wirtschaftliche Nutzung zu den angesetzten Roherträgen in absehbarer Zeit noch zu erwarten ist.“ Zudem orientiert sich die Ertragsfähigkeit nicht mehr explizit an einer Vermietung.

In § 11 (Bewirtschaftungskosten) stellt Abs. 2 von vorgegebenen Bandbreiten für anzusetzende Bewirtschaftungskosten auf Mindestsätze um. Die bislang geltenden Untergrenzen der Bandbreiten werden als Mindestsätze beibehalten: „Die Einzelkostenansätze dürfen die in Anlage 1 festgelegten Mindestsätze nicht unterschreiten.“ Entsprechend wird der angesetzte „Erfahrungssatz“ durch den angesetzten „Einzelkostenansatz“ ersetzt. Der „Bewirtschaftungskostenabzug“ wird durch die Wörter „Abzug der in den Absätzen 3 bis 5 ge-

nannten Kosten“ ersetzt. Durch die Konkretisierung der Einzelpositionen der Bewirtschaftungskosten, die insgesamt mindestens 15 % betragen müssen, soll klargestellt werden, dass insbesondere Kosten für das Modernisierungsrisiko, die auch bislang schon zusätzlich zu den Instandhaltungskosten aufzuwenden waren, hierbei nicht angerechnet werden dürfen. Damit entfällt die Grundlage für vereinzelte Praxisfälle, in denen bei erheblichen Ansätzen für das Modernisierungsrisiko versucht wurde, die klassischen Bewirtschaftungskosten nur in sehr geringem Umfang anzusetzen.

In § 12 (Kapitalisierung der Reinerträge) reduziert sich der Bezug auf die Vervielfältigtabelle nach Anlage 4 auf die der Tabelle zugrunde liegende finanzmathematische Formel: $V = (q_n - 1) / (q_n \cdot z)$, mit n = Restnutzungsdauer, $q = 1 + z$ und z = Kapitalisierungszinssatz. Abs. 2 stellt in Satz 2 nicht mehr auf die „Vermietbarkeit“, sondern auf die „wirtschaftliche Nutzung“ ab. In Satz 3 wird für die Bemessung der Nutzungsdauer baulicher Anlagen von „Bandbreiten“ auf „Maximalsätze“ umgestellt. Abs. 3 Satz 3 ergänzt die Ableitung des Kapitalisierungssatzes über das Kriterium der „regional maßgeblichen langfristigen“ durch die „nutzungsspezifischen“ Marktentwicklungen. Satz 3 „Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden.“ wird aufgehoben, da er eine selbstverständliche Vorgehensweise beinhaltet. Satz 4, der die Mindestsätze der Kapitalisierungssätze bei wohnungswirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung mit 5 % und 6 % festlegte, verweist auf die in Anlage 3 genannten Kapitalisierungszinssätze, die neu keine Bandbreiten mehr aufführen, sondern Mindestsätze festlegen. Zudem entfällt die Beschränkung auf inländische Objekte. In die mögliche Unterschreitung der Mindestsätze um 0,5 Prozentpunkte sind nun auch die Nutzungsarten Wohnimmobilien sowie Lager- und Logistikimmobilien aufgenommen. Ein Unterschreiten muss im Gutachten nachvollziehbar begründet werden.

In § 13 (Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen) wird Abs. 1 ergänzt, um zu berücksichtigen, dass das Grundstück erst nach Räumung

zur ertragsbringenden Neubebauung zur Verfügung steht: „Der so ermittelte Bodenwert ist vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wertermittlungsstichtag mit dem für die zulässige Nutzung heranzuziehenden Kapitalisierungszinssatz abzuzinsen.“ Abs. 2 wird terminologisch an die Praxis der Wertermittlung angepasst: „Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist auch der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag [zuvor Ertragswert] über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren oder es müssen die ermittelten Abbruchkosten der baulichen Anlage vom Ertragswert abgezogen werden.“

§ 14 (Grundlagen der Sachwertermittlung) wird nach Satz 1 ergänzt, um u.a. den fehlenden Bezug zu der in § 17 geregelten Wertminderung wegen Alters herzustellen: „Die Wertminderung wegen Alters gemäß § 17 ist dabei zu berücksichtigen.“ Neu hinzu kommt der Satz „Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren müssen die Abbruchkosten der baulichen Anlage ermittelt und vom Sachwert abgezogen werden.“ Damit wird die Behandlung der Abbruchkosten bei RND unter 30 Jahren aus § 13 Abs. 2 in das Sachwertverfahren übernommen, um das nach § 14 anzuwendende Zwei-Säulen-Prinzip konsequent umzusetzen.

In § 16 (Wert der baulichen Anlage) werden in Abs. 3 Satz 1 vollständigkeitshalber auch die Finanzierungskosten als Teil der Baunebenkosten aufgenommen.

§ 18 (Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände) wird aufgehoben, weil die dort genannten Umstände durch § 4 erfasst sind.

§ 22 (Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke) wird in Abs. 3 um die im neugefassten § 4 bereits enthaltenen Vorgaben bereinigt und lautet neu: „Sofern bebaute Grundstücke bei der Bewertung einbezogen werden sollen, kann den Gebäuden ein eigenständiger Wert nur dann beigemessen werden, wenn sie selbständig und auch außerhalb des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden können.“

In § 24 (Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen) wird die Kleindarlehensgrenze, die sich seit 2006 nicht verändert hat, um 25 % von 400.000 auf 500.000 € erhöht. Bei einer teilweise gewerblichen Nutzung wird künftig statt auf den Rohertrag auf den Reinertrag abgestellt. Mit einem neu eingefügten Absatz 1a wird erstmals innerhalb des Kleindarlehensbereichs für die Bewertung von Vergleichs- und Sachwertobjekten die Möglichkeit der Nutzung computerunterstützter Bewertungsmodelle für die Beleihungswertermittlung geregelt. „Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum kann in Fällen des Absatzes 1 die Ermittlung des Sachwerts und abweichend von § 4 Absatz 2 Satz 2 auch des Vergleichswerts unter Nutzung computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle erfolgen, wenn deren Geeignetheit und die zugrunde liegenden, auf Basis geeigneter statistischer Modelle nachvollziehbar abgeleiteten Daten mindestens jährlich durch eine vom Systemanbieter und Datenbankanbieter unabhängige qualifizierte Stelle validiert werden. Die Bewertungsergebnisse sind zudem in regelmäßigen Abständen im Rahmen einer Qualitätssicherung durch die Pfandbriefbank zu überprüfen; Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend. Die Stichproben müssen insbesondere auch nach Art und regionaler Belegenheit der Objekte repräsentativ sein.“ Da es sich bei den computerunterstützten Bewertungsmodellen nicht um vollautomatische Verfahren handeln darf, können die Ergebnisse der auf Datenbankauswertungen beruhenden computerunterstützten Modelle lediglich eine Grundlage des Wertermittlers bei dessen eigenverantwortlicher Beleihungswertermittlung darstellen; insbesondere muss der Wertermittler vom System vorgegebene Parameter und Wertvorschläge im Hinblick auf die Anforderungen an einen Beleihungswert gemäß § 3, insbesondere hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit, individuell plausibilisieren und würdigen und erforderlichenfalls auch verändern können. Die bereits bestehende Regelung zur Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit vereinfachter Wertermittlungen gemäß Abs. 2 Satz 3 wird entsprechend auch für die Wertermittlung mittels

computerunterstützter Bewertungsmodelle übernommen; hier hat – und zwar unabhängig davon, wer (Gutachter/Wertermittler) letztlich für die Wertermittlung verantwortlich zeichnet – im Nachhinein im Rahmen einer Qualitätssicherung in regelmäßigen Abständen eine stichprobenhafte Überprüfung der (konkreten) Bewertungsergebnisse zu erfolgen. Abs. 1a Satz 3 weist in diesem Zusammenhang auf eine notwendigerweise differenzierte Stichprobenziehung hin.

In § 25 (Beleihung im Ausland)

Abs. 2 wird die Vorgabe, dass vom Darlehensnehmer beauftragte landesspezifische Gutachten keine Grundlage der Beleihungswertermittlung sein dürfen, für Immobilien-Verbraucherdarlehen relativiert. Nach Satz 2 wird neu eingefügt: *„Wird das landesspezifische Gutachten bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag aufgrund nationaler Vorgaben oder Marktstandards abweichend von Satz 2 vom Darlehensnehmer in Auftrag gegeben, darf dieses im Weiteren nur zugrunde gelegt werden, wenn die unabhängige Erstellung eines objektiven, vom Darlehensnehmer unbeeinflussten Gutachtens dadurch gewährleistet erscheint, dass der beauftragte Gutachter diesbezüglich einschlägigen berufsrechtlichen Regelungen unterworfen ist, deren Nichteinhaltung sanktionsbewehrt ist, und das Gutachten einschließlich der Einhaltung dieser Regelungen durch eine für diese Zwecke anerkannte unabhängige nationale Stelle auf Basis verbindlicher Standards hinreichend und nachvollziehbar dokumentiert überprüft wird.“* Um der Besonderheit der im Ausland gelegenen Objekte, bei denen häufig keine Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen, Rechnung zu tragen, wird weiter angefügt: *„In den Fällen, in denen keine Vergleichspreise zur Ermittlung von Bodenwerten im Ausland vorliegen, kann ersatzweise auf geeignete sonstige Verfahren zur Ermittlung des Bodenwerts zurückgegriffen werden; hierbei ist darauf zu achten, dass die Herleitung des Bodenwerts unabhängig von der Ermittlung des Ertragswerts erfolgt.“* Mit der Veränderung des Zeithorizonts „Restnutzungsdauer von 100 Jahren“ in eine „ewige Restnutzungsdauer“ erfolgt in Abs. 4 bei der Ermittlung des Vervielfältigers für

Objekte in Ländern, in denen landestypisch keine RND zur Anwendung kommt, die Anpassung an die Wertermittlungspraxis.

In § 26 (Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung) wird Abs. 1 Satz 1 ergänzt, um die Risikoprivilegierung als vorschriftsmäßig gedeckte Hypothekenpfandbriefe beizubehalten. *„Die Grundlagen der Beleihungswertermittlung sind längstens jährlich zu überprüfen. Sie sind ebenfalls zu überprüfen, sofern Anhaltspunkte bestehen, dass sie sich nicht nur unerheblich verschlechtert haben.“* Damit erfolgt die Anpassung an die EU-Verordnung.

In § 28 (Inkrafttreten, Übergangsvorschrift) wird eine Übergangsregelung in den neu eingefügten Abs. 2 eingefügt, die für Bestandsbeleihungen die Anwendung der Verordnung in der alten Fassung erlaubt. *„(2) Für Beleihungswertermittlungen, die auf Grundlage der bis zum [Einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten von Artikel 5] geltenden Fassung dieser Verordnung erfolgt sind, dürfen auch nach diesem Zeitpunkt die Vorschriften der vorbezeichneten Fassung dieser Verordnung, ab 8. Juli 2022 mit Ausnahme des § 26 Absatz 1, weiterhin zugrunde gelegt werden.“*

Änderung der Anlagen

Anlage 1 (Mindestsätze für die Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten) greift zum einen die Umstellung von Bandbreiten zu Mindestsätzen für die Einzelkostenansätze bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten auf. Zum anderen verweist sie hinsichtlich der konkreten absoluten Kosten für die Verwaltung und Instandhaltung im Bereich des Wohnungsbaus sowie der zugeordneten Parkraumflächen für den Individualverkehr auf die Kostenangaben der Zweiten Berechnungsverordnung, deren zugrunde gelegten Kosten alle drei Jahre unter Verwendung des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden. Für gewerbliche Objekte sind mindestens 1 % des Jahresrohertrags als Verwaltungskosten anzusetzen, wobei in jedem Einzelfall darauf zu achten ist, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung ange-

messen ist. Bei den Instandhaltungskosten greift die neue Regelung die untere Grenze der bisherigen Bandbreiten als Mindestsätze auf. Beim Modernisierungsrisiko entfällt die Kategorie „Kein Modernisierungsrisiko“, im Übrigen gelten die bisherigen Untergrenzen der Bandbreiten als Mindestsätze.

Auch in Anlage 2 (Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer in Deutschland belegener baulicher Anlagen) folgen die Änderungen der Umstellung von Bandbreiten auf Maximalsätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen. Für Wohnhäuser gilt eine GND von 80 Jahren, für Geschäfts- und Bürohäuser 60 Jahre, für Freizeitimmobilien 30 Jahre. Weiterhin wird die Regelung vereinfacht, indem Immobilienarten zusammengefasst werden: Für Hotels, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, Lager- und Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Parkhäuser gilt eine maximale GND von 40 Jahren. Bei Warenhäusern und Einkaufszentren wird die maximal anzusetzende Nutzungsdauer von 50 auf 40 Jahre abgesenkt.

Die Änderungen in Anlage 3 (Mindestsätze für Kapitalisierungssinssätze) folgen ebenfalls der Umstellung von Bandbreiten auf Maximalsätze. Auch hier werden Immobilienarten der gewerblichen Nutzung zusammengefasst. Die bisherigen unteren Grenzen der Bandbreiten entsprechen den neuen Mindestsätzen: für Wohnhäuser 5,0 %, für Geschäfts- und Bürohäuser 6,0 %, für Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien 6,5 % und für Produktionsimmobilien 7,0 %.

Anlage 4 (Vervielfältigtabelle) entfällt, da sie durch die Aufnahme der dieser Tabelle zugrunde liegenden finanzmathematischen Formel in § 12 Absatz 1 Satz 2 nicht mehr benötigt wird. Artikel 4, Artikel 5 Nummer 17, Artikel 6 Nummer 1 und 2 sowie Artikel 7 Nummer 1 und 2 treten am 8. Juli 2022 in Kraft. Im Übrigen soll diese Verordnung am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft treten.

Innovativ, nachhaltig und sozial Immobilienwerte weiterentwickeln

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist mit ihren 2,4 Millionen Einwohnern der siebtgrößte Ballungsraum Deutschlands. Sie zeichnet sich durch hohe Wirtschaftskraft, Innovationsfähigkeit und eine vielfältige Bildungs- und Forschungslandschaft aus. Zur Schonung der Ressourcen setzen die Kommunen auf Konversion, Revitalisierung und behutsame Neuausweisungen zur Arrondierung innerstädtischer Flächen. Auch Projektentwickler und Investoren schätzen die innerstädtischen Potenziale, allerdings erfordert die Komplexität der Abstimmungsprozesse, die zahlreichen geforderten Gutachten, die umfangreiche Einbindung der Öffentlichkeit und die logistischen Herausforderungen einer Baustelle innerhalb einer dichten Umgebungsbebauung einen langen Atem, hohe Kompetenz und Erfahrung, Kompromissfähigkeit, Flexibilität und Kreativität sowie eine solide Finanzbasis, die ausreichende Puffer für Unvorhergesehenes enthält. Stichtagsbezogenheit und die unsichere Einschätzung künftiger Entwicklungen stellen Immobilienbewerter dabei vor Herausforderungen.

Mangelnde Produktverfügbarkeit bremst Investitionen

Trotz Corona-Pandemie erwies sich der Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2020 nach Zahlen des Immobilienmarktberichts der Metropolregion Rhein-Neckar robust. Das Transaktionsvolumen stieg von 979 Mio. € auf 1,31 Mrd. € und überschritt damit erstmals die Milliarden-Grenze. Im Ranking des Investoreninteresses standen Büroimmobilien mit 441 Mio. € und einem Anteil von 33,6 % ganz oben. Diese positive Entwicklung setzte sich nach einer Analyse von JLL in den ersten sechs Monaten 2021 nicht fort. Mit einem Transaktionsvolumen von 260 Mio. € in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen registrierten die Researcher das schwächste Ergebnis eines ersten Halbjahres seit 2016. „Allein mit der Pandemie lässt sich dieser dramatische Einbruch bei den Investment-Abschlüssen nicht erklären“, kommentiert Marcus Lütgering, Head of Office Investment JLL Germany. Wesentliche Ursache der Negativbilanz sei der Mangel an Produkten. Zwar habe sich die Investmenttendenz im zweiten Quartal verbessert. „Dennoch wird 2021 ganz sicherlich keine Investment-Hochzeit in der Metropolregion Rhein-Neckar erleben. Im Finale wird das Transaktionsvolumen deutlich unter dem der letzten fünf Vorjahre zurückbleiben“, so Lütgering.

Bodenrichtwerte steigen weiter

Eine Analyse des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim ermittelte zum Stichtag 31.12.2020 einen Anstieg der Bodenrichtwerte innerhalb des Zweijahreszeitraums bei baureifem Land für Gewerbe um rund 15 %, für Wohnbau- und gemischte Bauflächen mehrheitlich zwischen rund 15 und 25 %. Der Grundstücksmarktbericht 2020 zeigt, dass sich die Anzahl aller abgeschlossenen Kaufverträge von 2.816 (Jahr 2019) auf 2.923 (Jahr 2020) um 3,8 % erhöhte. Der Wertumsatz stieg von rund 1,46 Mrd. € auf rund 1,57 Mrd. € (+7,7 %). Im Jahr 2020 wurden 185 zur Auswertung geeignete Einfamilienhäuser (2019: 224) zum durchschnittlichen Preis von 3.698 €/m² Wfl. (2019: 3.266 €/m² Wfl.) verkauft. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Wiederverkäufe von Wohnungseigentum stieg von 886 (Jahr 2019) auf 918 (Jahr 2020), der durchschnittliche Preis von 2.742 €/m² Wfl. im Jahr 2019 auf 3.097 €/m² im Jahr 2020.

In Heidelberg stiegen die Bodenrichtwerte für alle Wohnbauflächen (83 Richtwertzonen) in den vergangenen zwei Jahren im Gesamtdurchschnitt um rd. 27 %, wie der Gutachterausschuss von Heidelberg bei der Festlegung der Richtwerte 2021 mitteilte. In den Jahren 2019/2020 gab es in Heidelberg

insgesamt circa 3.300 Grundstücksverkäufe mit einem Umsatzvolumen von circa 1,807 Mrd. €. In mehreren guten und sehr guten Lagen, wie z.B. in Neuenheim, West- und Südstadt, und auch in mehreren mittleren und günstigen Lagen, wie in Wieblingen, Schlierbach und Rohrbach wurden die Richtwerte deutlich um knapp 30 % angehoben. Die Richtwerte in einigen sehr günstigen Lagen, wie Boxberg und Emmertsgrund, stiegen noch deutlicher um bis zu 39 %. Im Gegensatz zur Preisentwicklung auf dem Eigentumswohnungsmarkt, mit einer Preissteigerung von 2017/18 auf 2019/20 von circa 18 %, fand vor allem in den von Eigenheimen geprägten Zonen eine erhebliche Bodenpreissteigerung von bis zu 40 % statt. Die Bodenpreise für Gewerbeimmobilien (18 Richtwertzonen) stiegen in den vergangenen beiden Jahren nur leicht. Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen wurden deshalb im Schnitt um 5 % angehoben. Um eine marktgerechte Richtwertermittlung durchführen zu können, beschloss der Gutachterausschuss die Einführung eines Regionalfaktors von 1,25 für die Berechnung der Neubau-Herstellungskosten innerhalb der Sachwertermittlung, um dem ortsspezifischen Baukostenniveau gerecht zu werden. Dieser wird künftig modellkonform bei den

Wertermittlungen mit den Bodenrichtwerten 2021 angewendet.

Auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Ludwigshafen stiegen die Bodenpreise ebenfalls. Die Preisentwicklung berücksichtigte der Gutachterausschuss in den zum Stichtag 1.1.2020 beschlossenen Bodenrichtwerten. In nahezu allen Wohnbaulagen wurden die Werte angehoben. Für Wohnbauland bewegen sich die Bodenrichtwerte je nach Lage zwischen 250 €/m² (mäßige Lage), 400 €/m² (mittlere Lage) bis 650 €/m² (gute Lage). Im Mischgebiet weist der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte von 290 €/m² für mäßige Lagen, 480 €/m² für mittlere Lagen und 620 €/m² für gute Lagen aus. Für Gewerbebauland liegen die Bodenrichtwerte bei 130 €/m².

Sinkender Flächenumsatz am Büromarkt

Zu den Kernmärkten des Büromarktes in der Metropolregion Rhein-Neckar zählen die baden-württembergischen Städte Heidelberg und Mannheim und die rheinland-pfälzische Stadt Ludwigshafen am Rhein. Zusammen verfügten sie laut Immobilienmarktbericht der Metropolregion Ende 2020 über einen Büroflächenbestand von rund 4,1 Mio. m². Auf Mannheim entfällt dabei mit 2,13 Mio. m² der größte Anteil. Bereits 2020 sank der Flächenumsatz (Summe aller Büroflächen, die neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet wurden) in den drei Städten gegenüber dem Vorjahr um 32.000 m² auf rund 129.000 m². Dieser Trend setzte sich laut JLL im ersten Halbjahr 2021 fort: Gegenüber dem Vergleichszeitraum im Vorjahr gab er um 22,2 % auf 40.000 m² nach. Dabei gestaltet sich die Lage in diesen Zentren sehr unterschiedlich. Während Mannheim einen Rückgang von 19,5 % verzeichnet, brach der Flächenumsatz in Heidelberg um 61,3 % ein. In Ludwigshafen, bedeutend zwar als Chemiestadt, aber der kleinste der drei regionalen Büromärkte legte der Umsatz um 150 % zu, wenn auch

auf einem niedrigen Niveau von 7.500 m². Im zweiten Halbjahr sieht Konstantinos Krikelis, Leiter Office Leasing JLL Team Rhein-Neckar, die Metropolregion „dank einiger Großabschlüsse in der Pipeline und verschiedener abschlussfähiger Vermietungen, die pandemiebedingt verschoben worden waren und nun nachgeholt werden“, dennoch deutlich im Aufwind. Die Fertigstellungen gingen gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 78 % auf 4.500 m² zurück. Die Leerstandsquote, die bereits 2020 gestiegen war, stieg von 2,7 % auf 4,6 %. „Der Leerstand wird weiter leicht zulegen. Aber von Relevanz ist die Tatsache, dass der Bestand nicht abgerissen, sondern revitalisiert wird, auch im Blick auf die verschärften ESG-Richtlinien ein positives Signal seitens der Entwickler“, kommentiert Krikelis.

Der Spitzenmietpreis in der Metropolregion hat sich im Vergleich der beiden Halbjahre 2020 und 2021 noch einmal um 2,6 % verteuert von 19 €/m²/Monat auf 19,50 €/m²/Monat, bislang aber gleichbleibend gegenüber dem Spitzenmietpreis zum Jahresende 2020: „Die magische Marke von 20 €/m²/Monat dürfte allerdings in den letzten Monaten 2021 definitiv erreicht werden“, so Krikelis. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete weist eine

Teuerung von 2,9 % auf – von 13,77 € auf 14,17 €/m²/Monat 2021.

Gefragt sind in allen drei Märkten insbesondere moderne Flächen, von denen viele bereits vor Beendigung vermietet sind. Angesichts der geringen Verfügbarkeit unbebauter, innerstädtischer Gewerbegrundstücke nutzen Entwickler zunehmend die Chance, qualitätsvolle Bestandsgebäude in attraktiven Lagen durch umfassende Revitalisierung und Nutzungsergänzungen neu am Markt zu positionieren.

Moderne Flächen mit historischem Flair

In Mannheim erfährt das ehemalige Domizil der Sparkassen Versicherung in der Gottlieb-Daimler-Straße nach deren Umzug in die Glücksteinallee eine umfangreiche Sanierung. Das 1977 vom Mannheimer Architekten Helmut Striffler erbaute und 1994 erweiterte, sechsgeschossige Bürohaus wird anschließend als Kronos neu positioniert. Das denkmalgeschützte Objekt am Ostende der Augustanlage nahe der Autobahneinfahrt markierte bei der Errichtung einen historischen Wendepunkt im Verwaltungsbau der 1970er Jahre in Deutschland. Es galt europaweit als



Abb. 1: Ab 2022 bietet das umfassend sanierte „Kronos“ moderne Büroflächen.



Abb. 2: Ab 2022 präsentiert sich die ehemalige Bilfinger Konzernzentrale als gemischt genutztes Quartier.

eines der ersten Verwaltungsgebäude, die für den umfassenden EDV-Einsatz geplant wurden: Ein durchgängiger Doppelboden für elektronische Anschlüsse befreite die Arbeitsplätze von der zuvor bestehenden zwingenden Nähe zu Außen- und Zwischenwänden. Das prägnante Fassadennetzwerk aus Stahl und Glas ist ebenso ungewöhnlich wie der Grundriss, der auf einem Rhomboid beruht, das sich aus Quadraten und Dreiecken zusammensetzt. Die Idee dahinter: Die Vor- und Rücksprünge der Architektur verringern die Gebäudetiefe. Sie schaffen teamgroße Raumbuchten und rücken die Mehrzahl der Arbeitsplätze in Tageslichtnähe.

Im Innenraum setzte Striffler auf ein neues Konzept, bei dem flexible, Tür-hohe Trennwände es erlaubten, Arbeitsräume nach Bedarf umzugestalten. Diese frühe Idee von „New Work“ wird im Rahmen der Sanierung mit Open Spaces, Ruhezeiten, Flex-Offices, Co-Working und Pop-up-Meeting-Flächen in die heutige Zeit transformiert. Das Kronos verfügt über eine Mietfläche von ca. 18.538 m² mit Raumtiefen von 8 m bis zu 24 m. Das Konzept der „Dancing Walls“ ermöglicht eine hohe räumliche Flexibilität, sodass sich Räume nach Bedarf maßschneidern lassen. Die denkmalgeschützte Treppe im Foyer und die abgehängten Metalldecken bleiben erhalten.

Die Immobilie ist Eigentum eines niederländischen Finanzinvestors, der das Gebäude 2019 erworben hat; gemanagt wird es vom Investment Manager Activum SG Advisory. Die Vermietung der Räumlichkeiten erfolgt über JLL.

Innerstädtische Transformation einer Konzernzentrale

Nachdem der Baudienstleister Bilfinger im Sommer 2018 seine Konzernzentrale innerhalb Mannheims verlegt hatte, nahm Eigentümer alstria office Reit für die ehemalige Konzernzentrale am Carl-Reiß-Platz eine Neugestaltung in Angriff. Für das beauftragte Architekturbüro blocher partners galt es, die drei Bürogebäude aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts zu revitalisieren, bautechnisch zu ertüchtigen und in Teilen neuzubauen. Zu den Zielen gehörten die Stärkung der Solitärcharakter der einzelnen Gebäude und die Schaffung eines lebendigen Quartiers durch die Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung, einer Plaza und Gastronomie. Da die Flächen von Haus drei nicht nachhaltig revitalisiert werden konnten, erfolgte ein fast vollständiger Abbruch. Zurückgebaut wurde auch das Verbindungsgebäude zwischen Haus eins und drei. In dem neu errichteten Wohn- und Geschäftshaus entstehen 45 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Ab dem fünften Geschoss staffelt sich das Gebäude nach hinten ab, um die Traufhöhe des städtebaulichen Kontexts aufzunehmen.

Künftig gelangen Mitarbeiter und Besucher über eine großzügige Plaza zu Haus eins (Hochhaus), dessen Eingang aus den 1950er Jahren reaktiviert wurde. Den neuen Gastro- und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Haus 3 bietet die Plaza einen großzügigen Außenbereich.

Haus eins mit 14 Stockwerken behält trotz Kernsanierung den ursprünglichen Charakter weitestgehend. Neue Fenster, im Erdgeschoss bodentief ausgebildet, vergrößern den Innen-Außenbezug und verbessern die Aufenthaltsqualität durch den Ausblick auf die belebte Plaza. Die ehemalige Kantine im obersten Stockwerk mit besonders hohen Deckenhöhen weicht ebenfalls Büroflächen.

Haus zwei erhält eine komplett neue Aluminium-Element-Fassade und ein neues, drittes Obergeschoss, das sich im Süd-Westen zurückstaffelt und eine Dachterrasse mit extensiver Begrünung vorsieht. Im Inneren räumen die Strukturen Mietern eine hohe räumliche Flexibilität ein: Zellenbüros lassen sich ebenso einrichten wie Open Spaces, Großraumbüros und Thinktanks. Insgesamt entstehen rd. ca. 26.500 m² Fläche. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2022 geplant.

Neue Strukturen im Einzelhandel

Die Corona-Pandemie traf 2020 auch den Einzelhandel der Metropolregion Rhein-Neckar und führte zu einer geringeren Einzelhandelskraft. In Mannheim sank der Indexwert von 99,4 auf 98,0, in Heidelberg von 98,5 auf 96,1 und in Ludwigshafen von 92,4 auf 92,3. Dennoch wiesen nicht nur die Oberzentren Mannheim (149,2), Ludwigshafen (105,7) und Heidelberg (117,3), sondern auch die zahlreichen Mittelzentren wie Schwetzingen (240,6), Viernheim

(200,8) Mosbach (171,9), Hockenheim (164,3), Speyer (147,9) und Landau in der Pfalz (142,8) überdurchschnittliche Einzelhandelsumsätze auf. Die Spitzenmiete bewegte sich in der Heidelberger 1A-Lage Hauptstraße 2020 auf einem stabilen Niveau von 120 €, in der Toplage Mannheims, den Planken, lag sie bei 175 € und in der bisherigen Ludwigshafener Haupteinkaufsstraße Bismarckstraße bei 20,00 €/m².

Die Zukunft der Warenhäuser steht seit Längerem auf der Kippe. Während die Corona-Krise beim ohnehin schon dynamischen Online- und Versandhandel für zusätzliche Umsatzsteigerungen sorgte, verschärfte sie die wirtschaftliche Situation der klassischen Warenhäuser weiter. Zwischen 1999 und 2019 verbuchten Kaufhäuser nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes reale Umsatzverluste in Höhe von 42,1 %, während der Online-Handel im gleichen Zeitraum seine realen Umsätze mehr als verdoppelte (+120,3 %). Der stationäre Einzelhandel erhöhte seine realen Umsätze im Betrachtungszeitraum um 11,2 %, blieb mit diesem Zuwachs aber deutlich unter dem der Onlinekonkurrenz. Eine Ursache für die rückläufigen Umsätze der großen Warenhausketten sieht Destatis in deren Sortiment, das letztlich nicht mit der Vielfalt und den Preisen der Angebote im Internet mithalten könne.

Mischnutzung als Strategie

In der Innenstadt von **Mannheim** steht gleich für drei ehemalige Kaufhäuser eine Umwandlung in Mixed-Use-Immobilien an. Im C&A-Hauses am Paradeplatz siedeln sich auf den bisherigen Handelsflächen des im dritten und vierten Obergeschoss im ersten Quartal 2022 mit langfristigen Mietverträgen die Stadt Mannheim mit einer Behörde sowie auf rund 2.500 m² ein zahnmedizinisches Versorgungszentrum an. Das Modehaus C&A, das die Gesamtfläche von knapp 10.800 m² bislang allein nutzt, wird das Angebot zukünftig nur noch

auf gut 7.800 m² präsentieren. „Klassische Highstreet-Lagen wie diese stehen vor großen Herausforderungen, die durch die Corona-Pandemie derzeit noch verstärkt werden. Daher freuen wir uns, dass es uns gelungen ist, das von uns verwaltete C&A-Haus mit zusätzlichen Mietern und Nutzungen anzureichern und so dazu beizutragen, dass dieser wichtige Innenstadt-Standort auch zukünftig attraktiv ist“, stellt Lars Heese, Managing Director von Redevco Deutschland, fest.

Auch für den ehemaligen Kaufhof im Mannheimer Quadrat N7 steht eine neue Nutzung an. Die Unternehmensgruppe Diring & Scheidel erwarb die Immobilie im Oktober 2020. Erdgeschoss und Keller-geschosse des Bestands bleiben strukturell erhalten, der Rest wird neu gebaut. Mit der Neugestaltung von N7 hat das Unternehmen das Architekturbüro blocher partners beauftragt. Bis klar ist, wie N7 aussehen könnte, werden noch einige Wochen vergehen. „Wie viel genau

wir von der Bausubstanz der oberen Geschosse über dem EG abtragen werden, lässt sich heute noch nicht sagen. Fahrstuhlschächte beispielsweise könnten eventuell stehenbleiben; das richtet sich jedoch danach, welche Qualität die Mauerwerke noch haben und wie diese sich in die künftige Architektur integrieren lassen. Wenn alles reibungslos läuft und das Gebäude keine Überraschungen für uns bereithält, könnte der Abbruch im Frühherbst beginnen. Mitte/Ende Herbst sollen dann sowohl Architektur als auch Nutzungsanteile im Gebäude feststehen. Einzelhandelsflächen werden dabei nur im Erdgeschoss und Untergeschoss eine Rolle spielen, den Großteil des Gebäudes wird Wohnraum einnehmen, gefolgt von Büro- und Praxisflächen“, erläutert Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der verantwortlichen D&S-Tochterfirma Diring & Scheidel Städtebau.

Peek & Cloppenburg will das „Weltstadthaus“ auf den Planken umbauen und als „Trio“ neu positionieren. Der nach den Entwürfen des US-Ar-



Abb. 3: Der Energieversorger Pfalzwerte erhält moderne Büroflächen mitten in der Stadt.
Quelle: gjl-Architekten, Pro Concept Holding



Abb. 4: Die Pilzhochstraße ist zwischenzeitlich abgerissen und wird durch einen Neubau ersetzt.



Abb. 5: Rathauscenter und Rathausurm sind marode und werden abgerissen.

chitekten Richard Meier errichtete und 2007 eröffnete gläserne Quader bot eine Verkaufsfläche von über 11.000 m². Künftig belegt der Einzelhandel nur noch die Flächen vom Unter- bis zum ersten OG. Vom zweiten bis zum vierten OG entstehen ca. 6.200 m² Bürofläche. Damit alle Stockwerke mit genug Tageslicht versorgt werden, weichen die Rolltreppen einem großzügigen Atrium – mitsamt einer Terrasse im zweiten OG – ergänzt um zahlreiche Trennwände aus Glas, die die einzelnen Büros und Besprechungsräume mit Licht fluten. Außerdem werden die bis zu 5 m hohen Decken beibehalten. Die

Umbaumaßnahmen werden bei laufendem Verkaufsbetrieb umgesetzt und betreffen nur das Innenleben des Gebäudes. Die Fertigstellung des Umbaus ist für Anfang 2023 geplant.

Diese innerstädtischen Veränderungsprozesse lassen sich auch in **Ludwigshafen** beobachten. Im Rahmen eines ab 2006 angestoßenen Stadtumbaus ändern sich die Nutzungsstrukturen in der Innenstadt und setzen auf eine stärkere Konzentration des Einzelhandels auf die Lagen Ludwigsstraße und Rhein-Galerie. In der Bismarckstraße, lange Zeit die Haupteinkaufs-

straße, setzen Stadt und Investoren ebenso wie in der Wredestraße dagegen schwerpunktmäßig auf die Nutzungen Büro, Dienstleistung und Wohnen. So ersetzte der TWL-Unternehmenssitz mit Kundenzentrum in der Bismarckstraße 63 den ehemaligen Kaufhof.

Anstelle des ehemaligen C&A-Gebäudes in der Wredestraße 35 realisiert die Pro Concept-Gruppe nach Plänen des Karlsruher Büros gjl-Architekten den neuen Unternehmenssitz des Energieversorgers Pfalzwerke (Abb. 3). Bis August 2022 entsteht auf dem rd. 3.130 m² großen Grundstück ein über 18.500 m² großes Büroensemble mit 16.000 m² Mietfläche. Knapp 60 Mio. € investiert die Mannheimer Pro Concept in den neuen Standort. Die Planungen für das Projekt hatten im Sommer 2018 begonnen. Das Unternehmen musste zunächst noch einige baurechtliche Auflagen erfüllen – u.a. ein städtisches Grundstück erwerben. „Es war und ist mir ein großes Anliegen, dass die Pfalzwerke ihren neuen Standort weiterhin in Ludwigshafen haben werden. Dieser Standort in zentraler Innenstadtlage mit idealer Anbindung an den ÖPNV ist ein enormer Gewinn für die Entwicklung unserer Innenstadt. Die Ansiedlung in der Wredestraße ist ein Aufbruch: weg vom reinen Einzelhandel und hin zu mehr Dienstleistungsunternehmen“, sagt Ludwigshafens Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. „Im Erdgeschoss des siebenstöckigen Gebäudes entstehen unter anderem Besprechungs- und Kantinenflächen; in den darüberliegenden Etagen hochmoderne Büroflächen“, so Awes Khan, Projektleiter der Pro Concept Holding.

Sanierungsfall Ludwigshafener Hochstraßen

In der der Nachkriegszeit orientierte sich die Stadtplanung in vielen deutschen Kommunen am Modell der autogerechten Stadt. In Ludwigshafen entstand in diesem Rahmen das Hochstraßensystem mit zwei zentralen Achsen. Diese verbinden die Autobahn A650 mit der Konrad-Adenauer-Brücke und der Kurt-



Abb. 6: In der Heinrich-Pesch-Siedlung sind Gemeinschaft und Klimaschutz Programm.

Schumacher-Brücke, die über den Rhein nach Mannheim führen. Nun entwickelt sich das Modellprojekt aufgrund des extrem gestiegenen Verkehrs zum Problemfall. Die Hochstraße Süd aus dem Jahr 1959 leitete den Verkehr über die südliche Ludwigshafener Innenstadt zur Konrad-Adenauer-Brücke. Da nach dem Krieg Baumaterial knapp war, wurde an Beton und Stahl gespart. Dafür dachten sich die Ingenieure technisch aufwändige Lösungen aus – die heute einmaligen „Pilz“-Stützen. Allerdings gab es damals keine Computer für große Berechnungen. Durch die jahrzehntelangen Belastungen verschlechterte sich das Material durch Ermüdungen und Mikroschäden in der Struktur dramatisch. Ab Januar 2020 erfolgte der abschnittsweise Abbruch des gut 500 m langen Teilstücks Pilzhochstraße. Der Wiederaufbau der Brücke in diesem Teil wird voraussichtlich 2023 starten und gut zwei Jahre dauern. In dieser Zeit wird die Stadtverwaltung auch die Instandsetzungsarbeiten an der Weißen Hochstraße vornehmen, ein westlich an die Pilzhochstraße grenzendes Teilstück der Hochstraße Süd. Ziel ist es, dass nach Abschluss aller Bau- und Wartungsarbeiten die Hochstraße Süd wieder ungehindert für den Verkehr genutzt werden kann. Die Stadt geht davon aus, dass das Ende 2025/Anfang 2026 der Fall sein wird. Im Anschluss erfolgt der Abriss der ebenfalls maro-

den Hochstraße Nord. Bereits 2014 entschied sich die Stadt für den Bau einer mehrspurigen, rund 860 Meter langen, ebenerdigen Straße, die zwischen der Lorientallee und der Kurt-Schumacher-Brücke verlaufen wird. Mit dem Straßenbauprojekt einher geht das Stadtentwicklungsprojekt City West – Raum für neue Stadtideen. Eng verbunden mit der Hochstraße Nord und der künftigen Stadtstraße ist das baulich verwobene Rathauscenter mit dem Rathaus-turm, die ebenfalls zurückgebaut werden, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Multifunktionale Quartiere als Strategie

Neuansiedlungen und Expansion von Unternehmen sowie das stetige Wachstum der Bevölkerung führen in der Metropolregion Rhein-Neckar zu einer zunehmenden Nutzungsdichte der Siedlungsflächen. Das Flächenangebot wird dadurch knapper, die verbleibenden Freiflächen wertvoller. Die Bereitschaft der Bevölkerung, sich gegen Umbau, Neubau und Nachverdichtung zur Wehr zu setzen, steigt deutlich. Zudem treten Gewerbe und Wohnen in zunehmende Nutzungskonkurrenz um die knappen Flächen. Ganz im Sinne der politischen Vorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ entstehen viele größere Quartiere daher im Zuge von Konversionen, durch Arrondierung bestehender Quartiere, Schlie-

ßung von Baulücken und nur noch selten durch die Neuausweisung größerer Neubauflächen. Der Bauleitplanung stehen seit der Baurechtsnovelle 2017 mit dem „Urbanen Gebiet“ (§ 6a BauNVO) ein Gebietstyp zur Verfügung, der eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, zulässt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung dabei nicht gleichgewichtig sein. Ob ein Gewerbebetrieb das Wohnen wesentlich stört oder nicht, hängt vor allem von seinen Lärmemissionen ab. In Urbanen Gebieten gilt tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A), im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- und Mischgebieten. Nachts gilt ebenso wie in Kern- und Mischgebieten ein Richtwert von 45 dB(A). Zudem ist eine höhere Bebauungsdichte möglich. So werden in § 17 BauNVO für Urbane Gebiete eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 als zulassungsfähig festgesetzt. Wie nah Wohnen und Gewerbe zusammenrücken können und welcher Grad an Körnigkeit in der Nutzungsmischung verträglich ist, hängt dabei von der spezifischen Situation vor Ort ab.

Die Neunutzung nicht mehr benötigter Areale stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität, da die neuen Quartiere nicht organisch gewachsen sind. Stadtplaner und Projektentwickler stehen dabei vor der Herausforderung, ein marktfähiges Konzept zu entwickeln, das die unterschiedlichen Nutzungen sozialverträglich vereint, eine eigene Identität ermöglicht und sich harmonisch in die Nachbarschaft integriert.

Nutzungsmischung birgt jedoch auch Konfliktpotenzial, da sich beispielsweise der Bedarf nach ruhigen Wohn- und Lebensbedingungen und die Forderung nach mehr belebten und hochfrequentierten Nutzungen über den gesamten Tages- und Nachtzeitraum nicht ohne Weiteres vereinen lassen. So kommt die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt-

und Raumforschung (BBSR) beauftragte Forschungsarbeit „Neue Stadtquartiere schaffen Wohnraum in wachsenden Städten“ denn auch zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Stadtquartiere immer mehr Zeit erfordert. Ursächlich seien vor allem höhere Anforderungen an die Planung einschließlich Beteiligung und Umsetzung. Der Zeitraum von Planungsbeginn bis zur Fertigstellung dauere heute mehr als doppelt so lang wie noch in den 1990er-Jahren. Die Realisierungsdauer nehme mit der Größe der Kommune zu.

Urbanes Dorf mit sozialer Ausrichtung

In Ludwigshafen entsteht mit der Heinrich-Pesch-Siedlung das erste „Urbane Gebiet“ in der Stadt mit 580 Wohnungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbeeinheiten. Das mehr als 10 ha große Areal gehört dem Heinrich-Pesch-Haus sowie der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen und wurde zur Entwicklung in die Heinrich-Pesch-Siedlung-Gesellschaft eingebracht. Alle Grundstücke werden in Erbpacht vergeben. Geplant sind unterschiedliche Wohnformen, vom Stadt- über Reihen- bis hin zu Mehrfamilienhäusern, sowie Gewerbeflächen entlang der Frankenthaler Straße. Für das „urbane Dorf“ ist ein Verein vorgesehen, in dem Bewohner sowie andere Aktive sich und ihre Angebote im Sozial-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitbereich organisieren können. Das Begegnungshaus mit Gemeinschaftsräumen, Bistro und Ladengeschäften soll der zentrale Ort der Siedlung werden, und Quartiersmanager unterstützen die möglichst selbstorganisierten Tätigkeiten des Vereins. Das Gelände wird in fünf Bauabschnitten erschlossen. „Im Rahmen von Investorenworkshops wollen wir für die einzelnen Bauabschnitte leistungsstarke Investoren gewinnen, die zum einen eine gute Architektur bieten, aber auch den Willen haben, das besondere soziale Konzept dieser Siedlung zu unterstützen“, erläutert



Abb. 7: Der Industriehof Speyer steht als bauliche Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Ernst Merkel, Geschäftsführer der HPS Verwaltungsgesellschaft. Für die Siedlung wurde ein eigenes Verkehrskonzept entwickelt. Die Autos finden in zwei Parkhäusern entlang der Mannheimer Straße Platz, um den Individualverkehr in der Siedlung zu minimieren. Auch E-Mobilität, Car-Sharing und Lastenräder sind fester Bestandteil des Mobilitätskonzeptes. Das Energiekonzept setzt konsequent auf Co₂-arme Technologien. Dazu gehören Photovoltaik auf allen Dächern, Fernwärme, Elektromobilität, ein Mieterstrommodell und Wasserstoff-Technologie. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich bis Ende 2022 dauern, bis 2026/2027 könnte die Siedlung fertiggestellt sein.

Industrieflächen unter Denkmalschutz

In Speyer siedelten sich im Zeitalter der Industrialisierung die gewerblichen Flächennutzungen zwischen der Altstadt und dem Rheinufer an. Damals war die Lage am Fluss ein besonderer Standortvorteil, da Rohstoffe bzw. Endprodukte per Schiffsfracht transportiert werden konnten. Ein Fenster zu dieser Zeit bietet der heutige Industriehof Speyer, nur 1,5 km vom Speyerer Dom und 50 m vom Rhein entfernt. Hervorgegangen aus der 1897 von Kommerzienrat Franz Kirmeyer gegründeten „Cellu-

loidfabrik Kirmeyer & Scherer“, stellt die gut erhaltene Anlage mit baulichen Elementen aus Gründerzeit und Jugendstil „ein herausragendes Zeugnis der Industriegeschichte der Rhein-Neckar-Region, der regionalen Wirtschafts- und Sozialgeschichte sowie der Speyerer Stadtgeschichte dar“. Im September 2018 stellte die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) die Denkmalwürdigkeit des gesamten Areals fest. Die Detailaufnahme erfolgte zur Unterstützung des GDKE auf Kosten der Speyer Industriehof Gesellschaft durch das Büro Planinghaus. Am 15.2.2021 erfolgte die Unterschutzstellung als Denkmalzone/bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 Abs. 1.1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz. Das bedeutet, dass innerhalb des Geltungsbereichs außer den Gebäuden auch die umliegenden Flächen mit ihren charakteristischen Freiräumen und Ausstattungsbestandteilen wie Pflaster, Werksbahnschienen, Grünflächen usw. dem Denkmalschutz unterliegen. Zum Geltungsbereich der Denkmalzone gehört auch die 1910 errichtete Direktorenvilla Franz-Kirmeyer-Straße 18a, die bereits seit 1995 als Gebäude-Einzeldenkmal unter Schutz steht.

Das aus Nitrocellulose, Kampfer und Alkohol hergestellte, leicht brennbare Celluloid wurde in Speyer als Rohprodukt gefertigt und an Firmen geliefert, die das Material



Abb. 8: Hinter gelb-roten Backsteinfassaden befinden sich Arbeitswelten mit historischem Flair.

zu Filmträgern, Spielwaren, Kämmen, Bällen, Schmuck weiterverarbeiteten. Bis zu 1.000 Personen waren in der Blütezeit der Firma beschäftigt. 1933 kam es zu einem Brandunglück, bei dem mehrere Menschen starben und in dessen Folge Gebäude neu errichtet wurden. Durch das Aufkommen synthetischer Kunststoffe ging der Absatz des arbeitsaufwändigen Celluloids zurück. Im Jahr 1968 wurde die Produktion eingestellt. 1971 erfolgte durch die neuen Eigentümer, eine Erben-gemeinschaft, die Umbenennung in „Industriehof Speyer H. Ecarius-Kirrmeier Erben“. Die Gebäude wurden an Kleingewerbetreibende sowie zur Wohnnutzung vermietet, wodurch sich der Gebäudebestand weitgehend unverändert erhalten hat. Allerdings entstand nach Angabe der aktuellen Eigentümer, der Industriehof Speyer Gesellschaft mit einer 75 %-Beteiligung des Trierer Standort- und Projektentwicklers Quartiersmanufaktur, ein erheblicher Instandhaltungsrückstand. „Ich habe den Industriehof 1999 zum ersten Mal gesehen und mich seitdem für die Anlage begeistert“, erläutert Stefan Johann, Geschäftsführer und Mit-gesellschafter des Industriehofs Speyer. Bis zum Kauf des Geländes im Mai 2018 sollten allerdings fast zwei Jahrzehnte vergehen.

Bauleitplanung folgt Strukturwandel

Da die Nähe der gewerblichen Nutzungen zu der von Süden und Westen heranrückenden Wohnbebauung immer häufiger zu erheblichen Immissionskonflikten führte, lobte die Stadt Speyer 2001 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus, dessen Siegerentwurf im Anschluss bauleitplanerisch umgesetzt werden sollte. Der Wettbewerbsbereich erstreckte sich über den Bau- und Betriebshof der Fa. Dupré und das Gelände des ehemaligen Industriehofs und umfasst ca. 17,5 ha. Aus diesem Wettbewerb ging das Konzept der Architekten Prof. Nikolaus Kränzle und Christian Fischer-Wasels aus Karlsruhe als Siegerentwurf hervor. Auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes wollte die Stadt einen Bebauungsplan erstellen, um den veränderten Nutzungsanforderungen nach Wohnen und Wohnen mit Arbeiten gerecht zu werden. Im nördlichen Industriehof sollten entsprechend der Qualität der Bausubstanz die Gebäude mehrheitlich erhalten bleiben. Auch südlich der ehemaligen Haupterschließungsachse sah das Konzept den Erhalt einzelner besonders erhaltenswerter Gebäude vor.

In der Sitzung vom 19.6.2018 beschloss der Stadtrat die Aufstellung

des Bebauungsplans II „Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ und zugleich „zur Sicherung der Bauleitplanung“ für höchstens zwei Jahre eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB. Als Ziel der Planung wurde formuliert, den Industriehof sowohl im Hinblick auf bedeutende Gebäude als auch auf die gewerblich geprägte Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie eine Verknüpfung mit dem Quartier Rheinufer-Nord zu schaffen, dessen Wohnstrukturen ergänzt werden sollten. Am 16.8.2018 beschloss die Stadt entsprechend die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans 2020, der das Areal noch als Gewerbegebiet (GE) ausweist. Ohne Umwidmung wäre auch der Bestand der mehr als 30 Wohnungen im Gebiet – meist ohne Bezug zu Gewerbebetrieben (Betriebswohnungen) – planungsrechtlich nicht haltbar. Am 12.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Aufnahme der Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO, differenziert nach der jeweils vorgefundenen Bestandssituation, ergänzt. Am 15.7.2021 beschloss der Stadtrat gemeinsam mit den Investoren die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Industriehof und angrenzende Flächen. Um auf eine Vielfalt an unterschiedlichen Ideen und qualitativ hochwertigen Konzepten zugreifen zu können, entschloss sich die Industriehof Speyer Gesellschaft, eine Ideenkonkurrenz durchzuführen. Auf Grundlage der Beratung durch das verfahrensbetreuende Büro Bäumle Architekten/Stadtplaner aus Darmstadt und durch die Architektenkammer Rheinland-Pfalz soll anstelle der ursprünglich geplanten Mehrfachbeauftragung ein kooperativer Planungswettbewerb ausgelobt werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs bietet zudem die Grundlage für die städtebauliche Rahmenplanung und das Bebauungsplanverfahren. Das Wettbewerbsgebiet umfasst den Industriehof und die angrenzenden Bereiche wie die Brachfläche zwischen dem südlich



Abb. 9: BU: Idyllisches Wohnen im Industriebhof

angrenzenden Wohngebiet „Rheinpark“, der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Besitz der Stadt Speyer und den nordöstlich liegenden Dr. Pfirrmanns Gewerbehof. Der Entwurf der Auslobung wird derzeit erarbeitet. Nicht alle sind mit der Ausrichtung als Urbanes Gebiet und der vorgesehenen Nutzungsmischung einverstanden. Im Zentrum der Befürchtungen stehen die Angst vor einer Verdrängung der im Industriebhof angesiedelten Gewerbebetriebe sowie die Sorge vor steigenden Mieten und Gentrifizierungsprozessen.

Individualität und Manufaktur-gedanke als Konzept

Der Industriebhof Speyer ist aufgrund seiner gewachsenen Mischnutzung ein quirliges Areal, in dem sich arbeiten, leben und wohnen ergänzen. Viele „kreative Unternehmertypen“ verwirklichen hier ihre Ideen. Handwerkliche Betriebe vom Auto-reparaturbetrieb bis zur Ladenbau-firma siedeln hier neben Dienstleistungs-betrieben vom Fotostudio bis hin zum IT-Dienstleister. Proberäume für kleine Bands sowie Ateliers für Bildhauer und Maler sind hier ebenso zu finden wie eine Kaffee-rösterei, eine Biergarage, die Weinkiste und Schmidts Streetfood & Catering mit raffinierten Dawgs, Fancy Frittes und Bowls. „Viele Unternehmen sind schon Jahrzehnte vor Ort

ansässig“, berichtete Johann, zuständig für die kaufmännischen Bereiche, bei einem Rundgang mit Pressevertretern Mitte Juli 2021. Allerdings befänden sich nicht alle Gebäude in einem marktfähigen Vermietungszustand. Mehr als 6.000 m² Fläche stünden im Moment leer – mit entsprechenden Mietausfällen. Ohne ein gewisses Entgegenkommen seitens der Denkmalschutzbehörde ließen sich aus einem Produktionsgebäude oder einer geschlossenen Halle mit Maßen von 50 mal 100 m keine vermietungsfähigen Büroflächen herstellen (s. Abb. 10). Der von den Voreigentümern übernommene Instandhaltungsstau erfordere hohe Investitionen in die Sanierung und Modernisierung, um das Kleinod nachhaltig erhalten zu können. Zudem bestehe erheblicher Sanierungsbedarf der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. „Das Besondere am Industriebhof ist die Kleinteiligkeit der Gebäude, die so nur sehr selten zu finden ist. Hier kennt jeder jeden und man hilft sich gegenseitig“, so Johann. Häufig überraschten Nachfrager nach Miet- und Investitionsflächen ihn mit ganz ungewöhnlichen Ideen. Die Mietkonditionen, die insgesamt günstig ausfielen, orientierten sich u.a. an den Investitionen für den vom Mieter gewünschten Gebäudeausbau. „Die zeitlichen Verzögerungen durch die Bauleitplanung, die Bereitstellung der gewünschten Gutachten und der weit-

reichende Denkmalschutz belasten die Wirtschaftlichkeit unserer Investition. Wir hoffen, dass wir nicht nochmals Jahre warten müssen“, erläuterte Johann. Sollte kein Bebauungsplan eine Mehrheit finden, böten sich als weitere Optionen ein Beibehalten des Status quo ohne weitere aufwändige Investitionen oder die Entwicklung der an den eigentlichen Industriebhof angrenzenden, bisher unbebauten Areale mit gewerblichen Flächen an. Inwiefern die Wohnnutzung, bei der inzwischen die betriebliche Zuordnung fehle, Bestandsschutz genießen könne, müsse dann erst noch geklärt werden. Die Investoren wollen den besonderen Charakter des Industriebhofs mit dem ganz eigenen Charme des Morbiden bewahren und sinnvoll ergänzen. „Gerade die Kombination von Alt und Neu und die Vielfalt der Nutzungen macht den besonderen Reiz dieses Quartiers aus. Durch Aufstockung der vorhandenen Bausubstanz lässt sich zusätzlicher Raum für Büros und Wohnungen schaffen und bezahlbarer Wohnraum könnte angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung im Süden entstehen“, so Johann.

Urbanes Quartier mit wechselvoller Geschichte

Mitten in der Heidelberger Südstadt entwickelt sich auf der 43 ha großen „Konversionsfläche Südstadt“, bestehend aus den ehemaligen US-Arealen Mark-Twain-Village und Campbell Barracks, ein komplett neues Stadtquartier. Die Entwicklung basiert auf einem 2014 beschlossenen Masterplan. Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks, westlich der Römerstraße, gehört zur ehemaligen „Großdeutschlandkaserne“, die Ende der 1930er Jahre errichtet wurde. Im Jahr 1945 wurde sie von den Amerikanern übernommen. Für das Militär hatten die Campbell Barracks immer eine hohe Bedeutung. So befanden sich dort das Hauptquartier der US-Streitkräfte in Europa und das Hauptquartier der Landstreitkräfte der NATO. Große Teile

stehen heute unter Denkmalschutz. Westlich des Paradeplatzes entwickeln bpd Immobilien und der Heidelberger Unternehmer Hans-Jörg Kraus mehrere Baufelder. Darauf entstehen unter anderem rund 200 Wohnungen, eine Solargarage mit Stellplätzen und E-Tankstelle, Gewerbeimmobilien und mehrere Kitas. Das Kulturhaus Karlsruhbahn-hof soll im Sommer 2022 in die neuen Räumlichkeiten an den alten Stallungen auf den Campbell Barracks einziehen. Rund um den Paradeplatz werden zudem eine private Hochschule sowie die Kriminalpolizei in mehrere Gebäude einziehen.

Hier entsteht auch in engem Zusammenspiel mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) Heidelberg das neue Herzstück der Südstadt „Der andere Park“. Hochwertige Grün-, Frei- und Spielflächen verbinden dabei verschiedene Orte des Wissens im Areal. Das planerische Konzept stammt vom Züricher Büro Studio Vulkan.

Gewerbeflächen in Alt- und Neubauten

Hans-Jörg Kraus erwarb als privater Investor in Campbell Heidelberg insgesamt zehn Baufelder, die er langfristig im eigenen Bestand halten will. Insgesamt entstehen rund 60.000 m² Büro- und Gewerbeflächen. In den denkmalgeschützten Altbauten wird das Team um Kraus 40.000 m² sanieren, weitere 20.000 m² kommen als Neubau hinzu. Auf Baufeld 12/14 wird das geschichtsträchtige H-Gebäude (Abb. 12) aktuell für die Nutzung als Bürogebäude saniert. Der Charme des Altbaus der denkmalgeschützten Immobilie wird dort, wo einst beim sogenannten War-Room die Zugänge mit Trepsortüren gesichert und Wände und Decken abhörsicher ausgebildet waren, mit neuesten Gebäudestandards vereint. Auf Baufeld eins ist derzeit eine Solar-Hochgarage im Bau. Das ehemalige Torhaus-Gebäude an der Römerstraße soll nach der Sanierung von einer oder mehreren Hochschulen genutzt werden; Gebäude 8 zwischen H-Gebäude



Abb. 10: Ohne Öffnungsmöglichkeit lassen sich hier keine Büroflächen gestalten.



Abb. 11: Campbell Barracks: Ein Luftbild zeigt den Stand der Entwicklungen im Mai 2021. Quelle: Kraus Gruppe, Adrian Schulz

und Hannah-Arendt-Straße von einem Boarding-House oder mit Kleinst-Appartements für studentisches Wohnen. Ein weiteres Gebäude wird gerade individuell für eine Schule des künftigen Mieters F+U Unternehmensgruppe saniert. Zudem entsteht auf dem Areal ein vielfältiges Angebot mit Geschäften,

Gastronomie und mehreren Kindertagesstätten.

Städtebauliche Entwicklung Heidelberger Betriebsgelände

An der Kurfürsten-Anlage in Bergheim soll das ehemalige Gelände der Heidelberger Druckmaschinen sowie des daran angrenzenden



Abb. 12: Nach einer umfassenden Sanierung erstrahlt das H-Gebäude in neuem Glanz. Quelle: Kraus Gruppe



Abb. 13: Das ehemalige Areal von Heidelberger Druck und Stadtwerke wird zum gemischt genutzten Quartier. Quelle: Wirtschaftsförderung Heidelberg

Areale der Stadtwerke Heidelberg städtebaulich entwickelt werden. Vorgesehen sind auf dem insgesamt 6,2 ha großen, innerstädtischen Areal Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch Gewerbe und Dienstleistungen, Räume für Kreativ-

wirtschaft, eine Kita sowie die Aufwertung der Kurfürsten-Anlage in diesem Abschnitt. Die für die Bebauung überplanbare Grundstücksfläche ist 3,6 ha groß. Die Quartiersentwicklung ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadtwerke Hei-

delberg, der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) und des Immobilienunternehmens Epple. Zur Gestaltung des Areals haben die Vorhabenträger einen Ideenwettbewerb durchgeführt, an dem sich 17 internationale Planungsbüros beteiligt haben. Die Herausforderungen bei diesem Wettbewerb waren vielfältig und komplex. Auf dem Areal der Stadtwerke galt es, Rücksicht auf zu erhaltende Bestandsbauten sowie auf großtechnische Anlagen zu nehmen. So sollen das Heizkraftwerk und der Schornstein erhalten bleiben. Zugleich befinden sich im Untergrund zwei mehrgeschossige Tiefgaragen, die erhalten bleiben sollten, und auf deren Statik die darüberliegenden Gebäude Rücksicht nehmen mussten. Diese Tiefgaragen sollten – sofern erforderlich – ergänzt bzw. erweitert werden.

Anfang Juli 2021 kürte die Jury drei Büros mit zweiten Preisen, deren Arbeiten als gleichwertig betrachtet wurden. Die drei Preisträger sind a+r Architekten (Stuttgart), Fink + Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern (München) und Bilger Fellmeth Architekten (Frankfurt). Die drei Preisträger arbeiten nun mit Anregungen des Preisgerichts ihre Planungen weiter aus. Zum Jahresende könnte der endgültige Sieger feststehen. Parallel dazu wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Voraussichtlich 2023 kann mit dem Abbruch und den Bauvorbereitungen begonnen werden. Die Stadtwerke werden künftig in unmittelbarer Nachbarschaft Gebäude des ehemaligen Heidelberger Druck Forschungszentrums beziehen.

RECHT AKTUELL

■ Begriff des Grundstücks beim Erwerb eines Familienheims

Sollte als Grundstück des Familienheimerwerbs die wirtschaftliche Einheit im Sinne des BewG zu verstehen sein und erlässt das Belegenheitsfinanzamt einen entsprechenden Feststellungsbescheid, ist diese Feststellung bindend und kann im Verfahren gegen den Erbschaftsteuerbescheid nicht erfolgreich angegriffen werden.

Die Klägerin und Revisionsklägerin (Klägerin) ist Erbin der verstorbenen Erblasserin. Die Erblasserin hatte bis zu ihrem Tod in einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus gewohnt. Die Klägerin nutzte die Eigentumswohnung nach dem Tod der Erblasserin zu eigenen Wohnzwecken. Das Haus stand auf dem Grundstück 1, das sich im hälftigen Miteigentum der Erblasserin befunden hatte. Neben diesem Grundstück lag unmittelbar angrenzend ein weiteres, jedoch unbebautes Grundstück 2, dessen Alleineigentümerin die Erblasserin gewesen war und das im Wege der Erbfolge ebenfalls auf die Klägerin überging.

In der Erbschaftsteuererklärung erklärte die Klägerin u.a. den Erwerb der Grundstücke 1 und 2 mit einer verdichteten Wertangabe in Gestalt einer Summe in Höhe von ... €. Sie machte die Steuerbefreiung für den Familienheimerwerb von Todes wegen durch Kinder (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG) in vollem Umfang dieses (erklärten) Grundstückswerts geltend. Der Beklagte und Revisionsbeklagte (das FA) erließ am 20.4.2015 einen insoweit antragsgemäßen Erbschaftsteuerbescheid.

Das für die Bewertung des Grundbesitzes zuständige Belegenheitsfinanzamt stellte mit Bescheiden vom 2.9.2015 bzw. 9.9.2015 den

Wert des Grundstücks 1 als eigene wirtschaftliche Einheit mit ... € und den Wert des Grundstücks 2 ebenfalls als eigene wirtschaftliche Einheit mit ... € fest. Am 9.9.2015 erließ das FA einen geänderten Erbschaftsteuerbescheid. Hierin legte das FA der Steuerfestsetzung die Grundstücke 1 und 2 jeweils als Einzelflächen zugrunde. Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG gewährte es nur noch in Höhe von ... € für das Grundstück 1.

Mit ihrem Einspruch machte die Klägerin geltend, bei den Grundstücken 1 und 2 handele es sich um eine wirtschaftliche Einheit, für die insgesamt der Freibetrag zu gewähren sei. Das FG wies die Klage ab. Es handele sich bei den Grundstücken 1 und 2 nicht um eine wirtschaftliche Einheit. § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG sei dergestalt auszulegen, dass nur das grundbuchmäßig erfasste Grundstück im Sinne des Zivilrechts, auf dem sich das Familienheim befinde, steuerbefreit sei.

Die Klägerin beantragt sinngemäß, die Vorentscheidung aufzuheben und den Erbschaftsteuerbescheid vom 9.9.2015 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 22.8.2016 dahingehend zu ändern, dass zusätzlich für das Grundstück 2 in Höhe von ... € die Steuervergünstigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG gewährt wird. Das FA beantragte, die Revision als unbegründet zurückzuweisen. Der BFH folgte dem Antrag des FA.

Aus den Gründen

Das FG habe im Ergebnis zutreffend entschieden, dass nur das Grundstück 1, auf dem sich das Familienheim befindet, nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG steuerbefreit sei. Nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG sei der Erwerb an einem bebauten Grundstück i.S. des § 181 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 des Bewertungsgesetzes (BewG) durch Erbschaft beim Erwerber, sofern er die Immobilie unverzüglich zu eigenen

Wohnzwecken selbst nutzt (Familienheim) und die Wohnfläche der Wohnung 200 m² nicht übersteigt, steuerfrei. Von der Steuerbefreiung des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG erfasst seien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. Eine nähere Bestimmung, in welchem Umfang der zu der Wohnung gehörende Grund und Boden an der Begünstigung teilhabe, enthalte die Vorschrift nicht. In Betracht komme einerseits das Grundstück im zivilrechtlichen Sinne, d.h. ein vermessener, im Liegenschaftskataster bezeichneter Teil der Erdoberfläche oder andererseits die wirtschaftliche Einheit i.S. des § 2 Abs. 1 BewG. Nach § 12 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 157 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BewG seien im Rahmen der Erbschaftsteuer die Grundbesitzwerte für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens gesondert durch die zuständigen Belegenheitsfinanzämter (§ 152 Nr. 1 BewG) festzustellen. Ihnen obliege zudem die verbindliche Feststellung über die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (§ 157 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BewG). Diese Entscheidung könne daher gemäß § 351 Abs. 2 AO, § 42 FGO nur durch Anfechtung des Wertfeststellungsbescheids angegriffen werden.

Ausgehend von diesen Grundsätzen sei die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG im Streitfall nur für das Grundstück 1, auf dem sich das Familienheim befinde, zu gewähren. Es bedürfe keiner Entscheidung, ob das Grundstück im Sinne des BGB oder des BewG zu verstehen sei. Die Feststellungsbescheide seien nicht nur hinsichtlich der Werte, sondern auch hinsichtlich des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit Grundlagenbescheide für die Erbschaftsteuerbescheide.

BFH, Urteil vom 23. Februar 2021, II R 29/19

■ Überstehende Bauteile einer Nachbarwand

Die Zustimmung zur Errichtung einer Nachbarwand und damit zur Grenzüberschreitung bezieht sich im Zweifel nicht nur auf die Wand selbst, sondern auch auf Bauteile, die deren Abschluss dienen (hier: Dachüberstand) und die Benutzung des überbauten Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, solange von diesem aus nicht an die Wand angebaut worden ist. Von der Zustimmung umfasst ist die spätere Erneuerung solcher Bauteile unter Berücksichtigung der aktuellen bautechnischen Anforderungen und Anschauungen. Soll allerdings an die Nachbarwand angebaut werden, muss der Eigentümer des Grundstücks, von dem aus bereits angebaut ist, die überstehenden Bauteile auf seine Kosten entfernen.

Die Parteien sind Eigentümer angrenzender Grundstücke in Baden-Württemberg. Auf der Grundstücksgrenze befindet sich eine Giebelwand. Sie ist Teil eines Nebengebäudes auf dem Grundstück der Beklagten; auf dem Grundstück des Klägers befindet sich kein Anbau. 2017 ließen die Beklagten das Nebengebäude neu eindecken. Der seitliche Abschluss der Dacheindeckung (sog. Ortgang) ragt über die Giebelwand in den Luftraum des Grundstücks des Klägers hinein. Der zuvor bereits vorhandene Abschluss der Dacheindeckung befand sich ebenfalls im dortigen Luftraum, war aber anders gestaltet.

Der Kläger verlangt von den Beklagten die Beseitigung des Dachüberstandes und die Herausgabe der überbauten Fläche. Das AG hat die Klage abgewiesen. Die Berufung, mit der der Kläger hilfsweise die Feststellung verlangt, dass die Beklagten zur Beseitigung und Herausgabe verpflichtet sind, sobald er mit dem geplanten Anbau an die Giebelwand auf seinem Grundstück beginnt, ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem LG zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seine Anträge weiter. Der

BGH hob das Urteil des LG auf und verwies Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Aus den Gründen

Zutreffend nehme das Berufungsgericht an, dass das Eigentum des Klägers durch den in den Luftraum seines Grundstücks hineinragenden Ortgang beeinträchtigt werde. Nach § 905 Satz 1 BGB erstreckte sich das Recht des Eigentümers eines Grundstücks auch auf den Raum über der Oberfläche. Von Rechtsirrtum beeinflusst sei jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, der Kläger könne die Beseitigung des Ortgangs gemäß § 1004 Abs. 2 BGB nicht verlangen, weil er nach § 7b Abs. 1 NRG BW zu dessen Duldung verpflichtet sei. Nach Satz 1 dieser Vorschrift habe der Eigentümer des Nachbargrundstücks in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende untergeordnete Bauteile, die den baurechtlichen Vorschriften entsprechen, zu dulden, wenn nach den baurechtlichen Vorschriften unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden dürfe und die Bauteile die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigten. Die Vorschrift des § 7b Abs. 1 NRG BW setze das Bestehen einer sog. Grenzwand voraus.

Für die von der Grenzwand zu unterscheidende sog. Nachbar-, Kommuner oder halbscheidige Giebelwand, die auf der Grundstücksgrenze und damit auf beiden Grundstücken stehe, enthalte das Gesetz über das Nachbarrecht in Baden-Württemberg nämlich keine Vorschriften; die Rechtsverhältnisse an einer Nachbar- bzw. halbscheidigen Giebelwand richteten sich daher mangels landesrechtlicher Regelung in Baden-Württemberg ausschließlich nach Bundesrecht. Das gelte nicht nur für die Errichtung einer Nachbarwand, sondern ebenso für die damit zusammenhängende Frage, ob auch andere Bauteile als die Mauer selbst über die Grenze gebaut werden dürfen. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handele es sich bei der hier in Rede stehenden Wand nicht um eine Grenzwand, sondern um eine Nachbarwand. Die Wand sei

nämlich auf der Grundstücksgrenze errichtet und zum wechselseitigen Anbau bestimmt. Das angefochtene Urteil könne daher keinen Bestand haben. Die Sache sei an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da noch weitere Feststellungen erforderlich seien.

BGH, Urteil vom 12. März 2021, V ZR 31/20

■ Mieterhöhungen bei Indexmieten

Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) bestimmt wird (Indexmiete). Dabei bedarf es nicht der Angabe eines Basisjahres und kann auch formularvertraglich erfolgen.

Der Beklagte ist aufgrund Mietvertrags vom 30.3.2007 seit dem 1.5.2007 Mieter einer Wohnung des Klägers in Ravensburg. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt seit Mietbeginn 900 €. Der Formularmietvertrag enthält als Anlage die „Vereinbarung einer Indexmiete gem. § 557b BGB“ mit (auszugsweise) folgendem Inhalt: „Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3 %, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert bestand. (...)“

Gestützt auf diese Vereinbarung machte der Kläger mit Schreiben vom 19.12.2017 (erstmalig) eine Erhöhung der Miete um 120 €/Monat auf 1.020 € ab dem 1.3.2018 geltend. Zur Begründung führte er aus, dass der Verbraucherpreisindex zu Beginn des Mietverhältnisses am 1.5.2007 bei 95,8 Punkten und zum 30.11.2017 bei 109,4 Punkten gelegen habe, was „einer prozentualen Erhöhung von 13,5 %“ (121,50 €) entspreche. Diesem Schreiben war der Verbraucherpreisindex des Sta-

tistischen Landesamts Baden-Württemberg beigefügt.

Da der Beklagte lediglich die (bisherige) Nettokaltmiete von 900 € entrichtete, erhob der Kläger Klage auf Zahlung eines rückständigen Betrags in Höhe von 1.200 €, auf (künftige) Zahlung einer um 120 € erhöhten Miete ab Januar 2019, jeweils nebst Zinsen, sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Mit der Widerklage begehrte der Beklagte die Feststellung, der Kläger sei nicht berechtigt, von ihm eine höhere Miete aufgrund einer Mietanpassung nach der aus seiner Sicht unwirksamen Indexklausel des Mietvertrags zu verlangen.

Das AG gab der Klage mit Ausnahme eines Teils der Zinsforderung statt und wies die Widerklage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten wies das LG zurück. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungs- sowie sein Widerklagebegehren weiter. Der BGH wies die Revision zurück.

Aus den Gründen

Das Berufungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass dem Kläger ein Anspruch auf Zahlung einer um 120 € erhöhten (Nettokalt-)Miete ab dem 1.3.2018 aus § 535 Abs. 2, § 557b Abs. 3 Satz 3 BGB zu stehe. Sowohl die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) als auch die konkrete Mieterhöhungserklärung (§ 557b Abs. 3 BGB) seien wirksam. Damit seien die entsprechenden Leistungsanträge des Klägers im ausgeurteilten Umfang begründet und die auf Feststellung einer fehlenden Berechtigung zur Mietanpassung auf Basis der vertraglichen Vereinbarung gerichtete Widerklage unbegründet.

Die Parteien hätten wirksam eine Indexmiete nach § 557b Abs. 1 BGB vereinbart. Hiernach könnten die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) bestimmt werde (Indexmiete). Dies hätten die Parteien vor-

liegend formularvertraglich (§ 305 Abs. 1 BGB) getan. Entgegen der Ansicht der Revision verstoße diese Klausel nicht gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Berufungsgericht sei im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass die Klausel nicht wegen der fehlenden Angabe eines Basisjahrs des Verbraucherpreisindex intransparent sei. Einer solchen Angabe bedürfe es vorliegend nicht. Aufgrund der Bezugnahme der Mietvertragsparteien auf den jeweils aktuellen Verbraucherpreisindex sei für den Mieter auch ohne ausdrückliche Angabe des Basisjahrs erkennbar, wie die Mieterhöhung im Einzelfall zu berechnen sei.

Der Wirksamkeit der Indexmietklausel stehe auch nicht entgegen, dass in ihr nicht ausdrücklich angegeben sei, ob sich die Bruttomiete oder die Nettokaltmiete (prozentual zum Verbraucherpreisindex) ändere. Das Berufungsgericht habe zutreffend im Wege der Auslegung aus der maßgebenden Sicht des verständigen Mieters insoweit auf die Mietstruktur abgestellt. Damit werde bei einer wie im konkreten Fall vereinbarten Nettokaltmiete mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen lediglich die Nettokaltmiete von der Indexierung erfasst. Die Betriebskostenvorauszahlungen nähmen nicht an der Änderung nach dem Index teil. Zutreffend habe das Berufungsgericht die Klausel auch nicht deshalb als intransparent angesehen, weil in ihr nicht angegeben sei, ob sich die Anpassung der (Nettokalt-)Miete nach dem Jahres- oder dem Monatsverbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts richte. Nach der eindeutigen Auslegung sei der Monatsverbraucherpreisindex maßgebend. Dies folge daraus, dass die Miete, die sich entsprechend dem Verbraucherpreisindex ändere, vorliegend monatlich zu entrichten sei (§ 3 Ziffer 5 des Mietvertrags, § 556b Abs. 1 BGB). Damit korrespondierend führe die Änderungserklärung dazu, dass die geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen sei (§ 557b Abs. 3 Satz 3 BGB).

Das Berufungsgericht habe zu Recht auch die konkrete Mietänderungserklärung des Klägers vom 19. De-

zember 2017 nach § 557b Abs. 3 BGB als wirksam angesehen. Gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB müsse eine Änderung der Indexmiete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei seien die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Diese Voraussetzungen erfülle die vorgenannte Erklärung. Entgegen der Ansicht der Revision sei sie nicht deshalb unwirksam, weil der Kläger ihr den vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ermittelten Index beigefügt habe. Zwar richte sich die Indexmiete allein nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Zur formellen Wirksamkeit der Mietänderungserklärung müsse dieser Index jedoch nicht beigefügt werden.

Schließlich habe das Berufungsgericht die konkrete Berechnung der Mieterhöhung im Ergebnis zu Recht nicht beanstandet. Zwar ergebe sich aus den vom Kläger in der Änderungserklärung zu Grunde gelegten Indexwerten (Basisjahr 2010) Mietbeginn (95,8); November 2017 (109,4; richtig: 109,9) nicht (lediglich) eine Steigerung von 13,5 %, sondern eine solche von über 14 %. Dass der Kläger damit nicht die gesamte mögliche Mieterhöhung geltend mache, stehe der Wirksamkeit seiner Änderungserklärung nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 26. Mai 2021, VIII ZR 42/20

Kein Drittschutz der Natura 2000-Vorschriften zugunsten des Eigentümers geschützter Flächen

Der Eigentümer von Grundstücken, die in einem Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet) liegen, ist nicht berechtigt, einen Verstoß gegen Vorschriften des Gebietsschutzes zu rügen.

Der Kläger wendet sich gegen die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Asphaltmischanlage. Er ist Eigentümer benachbarter

Grundstücksflächen, die zum FFH-Gebiet „Obere Schwentine“ in Schleswig-Holstein gehören. Die Vorinstanzen haben die auf Aufhebung der Genehmigung gerichtete Klage abgewiesen. Auch die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen

Die Vorschriften der EU und des nationalen Rechts über den Schutz von Natura 2000-Gebieten dienen dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zu bewahren oder wiederherzustellen. Einen Bezug zu den Interessen des Einzelnen ließen sie nicht erkennen. Anders als Naturschutzverbände seien Einzelne nicht berechtigt, Verstöße gegen Naturschutzrecht unabhängig von einer Verletzung in eigenen Rechten geltend zu machen. Auch das Grundrecht auf Eigentum gebiete es nicht, die im öffentlichen Interesse erlassenen Schutzvorschriften für Natura 2000-Gebiete zugunsten des Eigentümers unter Schutz gestellter Grundstücke als drittbeschützend auszulegen und ihm ein Klagerecht einzuräumen.

BVerwG, Urteil vom 17. Februar 2021, 7 C 3.20

■ Zeitliche Grenze des Anspruchs auf nahezeitliche Überlassung der Ehwohnung

Ein Ehegatte kann ein Jahr nach Rechtskraft der Scheidung vom anderen die Überlassung der Ehwohnung verlangen, wenn diese im Alleineigentum des anderen Ehegatten steht.

Die Beteiligten bewohnten während ihrer Ehe gemeinsam eine Wohnung, die im Alleineigentum des Antragstellers steht. Seit der Trennung im Jahre 2014 und auch über die seit Dezember 2015 rechtskräftige Scheidung hinaus nutzt die Antragsgegnerin die Wohnung allein. Die Antragsgegnerin war ursprünglich Alleineigentümerin einer anderen, im selben Haus gelegenen Wohnung, die sie im Jah-

re 2016 unentgeltlich auf einen Sohn übertrug. Sie zahlt an den Antragsteller weder Miete oder Nutzungsentschädigung noch trägt sie die verbrauchsabhängigen Kosten. Zahlungsaufforderungen des Antragstellers sind ebenso erfolglos geblieben wie sein Herausgabeverlangen. Der Antragsteller hat beim AG einen auf § 985 BGB gestützten Räumungs- und Herausgabeantrag gestellt. Diesem hat das AG mit einer Räumungsfrist entsprochen. Die Beschwerde der Antragsgegnerin hat das OLG zurückgewiesen. Der BGH wies die dagegen von der Antragsgegnerin eingelegte Rechtsbeschwerde zurück.

Aus den Gründen

Zwar sei der aus dem Eigentum folgende Herausgabeanspruch eines Ehegatten auch nach Rechtskraft der Scheidung nicht durchsetzbar, solange der Anwendungsbereich des § 1568a BGB und damit das Ehwohnungsverfahren eröffnet sei. Ob es sich (noch) um eine Ehwohnung im Sinne des § 1568a BGB handele, sei dabei nach der Situation im Zeitpunkt der Rechtskraft der Ehescheidung zu beurteilen, sodass der Anwendungsbereich des § 1568a BGB immer dann eröffnet sei, wenn es sich bei den Räumen auch während des Getrenntlebens in rechtlicher Hinsicht um die Ehwohnung gehandelt habe.

Diese Sperrwirkung sei im Ergebnis aber durch § 1568 a Abs. 6 BGB zeitlich begrenzt. Denn ein Jahr nach Rechtskraft der Ehescheidung erlöschen nicht nur die Ansprüche auf Eintritt in ein Mietverhältnis oder auf seine Begründung, sondern auch diejenigen auf Überlassung der Ehwohnung, wenn sie nicht vorher rechtshängig gemacht worden sind. Zwar treffe § 1568a Abs. 6 BGB seinem Wortlaut nach keine Regelung für die Ansprüche des Ehegatten auf Überlassung der Ehwohnung nach § 1568a Abs. 1 und 2 BGB. Gleichwohl führe das Erlöschen der auf die Begründung eines Mietverhältnisses bezogenen Ansprüche aus § 1568a Abs. 3 und 5 BGB nach Ablauf der Jahresfrist in Anbetracht von Sinn und Zweck der Regelung und des systematischen Gesamtzusammen-

hangs dazu, dass dann auch der aus § 1568a Abs. 1 oder 2 BGB folgende Überlassungsanspruch nicht mehr geltend gemacht werden könne. Die gesetzliche Regelung sehe im Interesse der Rechtsklarheit als Rechtsfolge ausschließlich die Begründung oder Fortführung eines Mietverhältnisses vor. Nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers solle auch in den Fällen, in denen der zur Überlassung verpflichtete Ehegatte Alleineigentümer der Ehwohnung sei, der Abschluss eines Mietvertrags der Regelfall sein. Ohne die Geltung der Jahresfrist auch für den Überlassungsanspruch wäre dem verpflichteten Eigentümer-Ehegatten aber die Möglichkeit genommen, die vom Gesetzgeber für erforderlich gehaltene Absicherung dieses Überlassungsverhältnisses mittels Mietvertrags durchzusetzen.

Für dieses Auslegungsergebnis sprächen zudem Gründe der Praktikabilität und Rechtssicherheit sowie Sinn und Zweck der Bestimmung, nicht mietvertraglich geregelte Nutzungsverhältnisse nach Möglichkeit zu vermeiden. Belange des Kindeswohls stünden dem nicht entgegen, weil der Zeitraum von einem Jahr ab Rechtskraft der Scheidung jedenfalls ausreichend sei, um eine Wohnungsüberlassung zu beantragen. Schließlich trage eine klare zeitliche Grenze dem Umstand Rechnung, dass sich die Rechtfertigung des mit § 1568a BGB verbundenen Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht des anderen Ehegatten aus der Funktion der Wohnung als Lebensmittelpunkt der Familie ableite.

Im vorliegenden Fall sei die Jahresfrist längst abgelaufen, ohne dass die Antragsgegnerin Ansprüche aus § 1568a BGB gerichtlich geltend gemacht habe. Da ihr auch nicht aus anderen Gründen, etwa einer sonstigen Vereinbarung zwischen den Beteiligten, ein Recht zum Besitz an der Wohnung zustehe, sei sie nach § 985 BGB zur Herausgabe der Wohnung verpflichtet.

BGH, Beschluss vom 10. März 2021, XII ZB 243/20