

# Der Immobilien bewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Bereiche ohne Bebauungsplan

- Wertermittlung in unbeplanten Innenbereichen
- Besonderheiten bei der Bewertung von Grundstücken im Außenbereich
- Höhe der Verkehrswertsteigerung bei energetischer Modernisierung (Fallstudie)

Herausbergemeinschaft



Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der Universität  
Freiburg GmbH

Reguvis

# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen und Leser!



In Deutschland ist der Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien teuer, viel zu bürokratisch und sehr langwierig – Vorwürfe, die in der Bau- und Immobilienbranche meist unisono erhoben werden. Zumindest den Abbau der bürokratischen Hürden im Planungsverlauf will die Bundesregierung nun angehen. Hierzu setzt das Bundesbauministerium auf eine Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), inklusive von Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Entwurf ging Ende Juli als Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung in die Länder- und Verbändeanhörung. Ziel ist die Verabschiedung bis Ende des Jahres im Deutschen Bundestag. „Die Novelle ist umfassend angelegt. Planen, Genehmigen und Bauen werden bürokratieärmer. Das spart Zeit und Kosten. Die Novelle ist damit auch ein kleines Konjunkturprogramm für die Baubranche. Wir vereinfachen die Anwendung des Städtebaurechts durch mehr Praxisorientierung. Gemeinden können besser auf lokale und regionale Veränderungen reagieren und bei Bedarf schneller Baurechte schaffen“, versicherte Bundesbauministerin Klara Geywitz bei der Vorstellung des Gesetzentwurfes.

Der Entwurf sieht vor, dass die Kommunen künftig neu aufgestellte Bebauungspläne im Regelfall innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen. Das Abwägungsmaterial der zu berücksichtigenden Belange ist zwar in einem neu eingefügten § 1c BauGB geregelt, entspricht vom Umfang her aber der Vorgängerversion. Der Umfang des Umweltberichts soll künftig nur noch ein Drittel der Begründung des Bebauungsplans umfassen. Die Prüftiefe soll konzentriert werden auf diejenigen Belange, die tatsächlich auf der abstrakten Ebene (ohne konkretes Vorhaben) bewertbar sind. Was darunter zu verstehen ist, wird allerdings nicht ganz klar. Wie zuvor ist es Aufgabe der Gemeinde, bei jedem Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (umweltbezogene Belange) für die Abwägung erforderlich sind. Hierbei gibt der geplante § 1c Abs. 3 BauGB in zwölf Nummern vor, welche Belange insbesondere zu berücksichtigen sind. Methodisch ist der Umweltbericht weiterhin entsprechend der Gliederung der Anlage 1 zum BauGB aufzubauen. Angesichts der Neigung der Bauverwaltungen, im Hinblick auf die gestiegene Klagebereitschaft und die Angst, vor Gericht zu scheitern, vorab jedes Detail zu prüfen und ihre Entscheidungen auf immer zahlreichere Fachgutachten zu stützen, um Verfahren gerichtsfest zu machen, ist es fraglich, ob die Planungsverfahren tatsächlich deutlich kürzer werden.

Im Rahmen der Baulandumlegung soll in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ein sozialer Flächenbeitrag eingeführt werden (§ 58a BauGB). Besteht in diesen Fällen ein Anspruch der Gemeinde gegen die Eigentümer auf Wertausgleich in Geld, kann sie statt des Geldes eine Fläche verlangen, sofern sie sich dazu verpflichten, auf dieser Fläche sozialen Wohnungsbau zu errichten. Verschärft wird die Regelung zu den kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals, indem die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft einem Kaufvertrag gleichgestellt wird. Das Instrument des Umwandlungsschutzes nach § 250 BauGB wird bis Ende 2027 verlängert. Mit § 19a BauNVO werden neue Regelungen zum Versiegelungsfaktor eingefügt, der die maximal zulässige durchschnittliche Wasserundurchlässigkeit je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks angibt. § 20 Abs. 1 BauNVO trifft neue nähere Bestimmungen, was unter Vollgeschossen zu verstehen ist. Der neu eingefügt § 20a BauNVO definiert die zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe näher. Nicht nur Planer, sondern auch Wertermittler müssen sich nach dem Inkrafttreten mit den umfangreichen neuen Regelungen auseinandersetzen und diese in den Gutachten berücksichtigen.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Gabriele Bobka*

**Wertermittlung in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB** ..... 3

*Gabriele Bobka*

**Besonderheiten bei der Bewertung von Grundstücken im Außenbereich** ..... 9

*Hannah Roeßler und Daniel Piazolo*

**Höhe der Verkehrswertsteigerung bei energetischer Modernisierung: eine Fallstudie** ..... 16

## ANALYSEN UND STUDIEN

*Bundesjustizministerium*

**Entwurf für das Gebäudetyp-E-Gesetz** ..... 22

*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*

**Raumordnungsprognose 2045** ..... 23

*Dr. Manfred Kühn*

**Planungskonflikte und Partizipation: die Gigafactory Tesla** ..... 24

*Cushman & Wakefield*

**Report „Mikroapartments 2024: Eine Assetklasse wird erwachsen“** ..... 27

## AUS DEN VERBÄNDEN

*Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger*

**BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2024** ..... 28

**IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL** ..... 29

**NACHRICHTEN** ..... 33

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

**IMPRESSUM** ..... 26

## Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

### Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,  
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln  
Deutsche Immobilien-Akademie an der  
Universität Freiburg GmbH,  
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

### Kooperationspartner

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

### Chefredakteurin

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

### Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,  
Gesamts Studienleiter der Deutschen  
Immobilien-Akademie (DIA) an der  
Universität Freiburg;  
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Prof. Dr. Marco Wölflé, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Christian Gorber, Vorsitzender IVD Bundes-  
fachausschuss Sachverständige, öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Grundstücksbewertung, Überlingen;  
Hugo W. Sprenker, öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Grund-  
stücksbewertung, Freiburg;  
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
tung, München;  
Thomas Bühnen, Geschäftsführer Deutsche  
Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität  
Freiburg, AIF-IVD Servicestelle für Immobilien-  
sachverständige, Freiburg;  
Dr. Stephan Findeisen, Leiter der Zertifizie-  
rungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG,  
Zertifizierungsstelle für Immobilienmakler-  
und sachverständige, Freiburg.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-  
verband

# Wertermittlung in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB

Der Grundstückszustand spielt bei der Verkehrswertermittlung eine wertrelevante Rolle. Er wird in der ImmoWertV umfassend geregelt und mit der ImmoWertA ergänzend erläutert. In vielen Fällen gibt es nicht für alle innerörtlichen Flächen einer Gemeinde Bebauungspläne. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung gilt es bei der Beurteilung des Grundstückszustands des Bewertungsobjektes die Besonderheiten solcher unbeplanter Innenbereiche, für die kein qualifizierter B-Plan besteht und die auch nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sachgerecht zu berücksichtigen. Raumordnung und Flächennutzungspläne gewinnen in diesen Fällen an Bedeutung. Da den Regelungen in § 34 BauGB gewissermaßen die Funktion eines „Planersatzes“ zukommt, um trotz fehlender Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind die verwendeten Begrifflichkeiten in vielen Fällen durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) geklärt und entsprechend zu beachten. **Der Originalbeitrag umfasst 6 Seiten.**

## Raumordnung und Bauleitplanung

Die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen des Grund und Bodens in Deutschland werden überörtlich und fachübergreifend durch die **Raumordnung** geregelt. Organisatorisch übernehmen Bund, Länder und Kommunen bei der Raumordnung und den daraus abgeleiteten Bauleitplanungen in unterschiedlichen Phasen die rechtliche Steuerung. Auf **Bundesebene** regelt die rechtlichen Grundlagen für die Raumordnung das am 22.3.2023 novellierte **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). Dessen Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Das **Bauplanungsrecht** ist auf Bundesebene insbesondere im **Baugesetzbuch** (BauGB) und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) geregelt.

In den **Bundesländern** konkretisieren die jeweiligen **Raumordnungspläne** und **Regionalpläne** die Vorgaben des ROG für das gesamte jeweilige Landesgebiet sowie für die Regionen, und die jeweiligen **Landesbauordnungen** (LBO) das **Baurecht**. Die in der Landes-

planung getroffenen Zielvorgaben sind für die nachfolgenden Planungsebenen bindend. Um die Raumordnungsplanung schneller, effizienter, robuster und digitaler auszugestalten, legte beispielsweise die baden-württembergische Landesregierung am 23.7.2024<sup>1</sup> einen Gesetzentwurf zur Änderung des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg vor. An die Stelle der Genehmigung der Regionalpläne tritt künftig ein Anzeigeverfahren. Reagiert das zuständige Ministerium nicht innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist, soll der Plan sogar ohne Weiteres in Kraft treten können. Der Entwurf sieht vor, die Fristen für die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den Planentwürfen deutlich zu verkürzen und verbindlich vorzugeben.

Aufgabe der **kommunalen Bauleitplanung** ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan weist in Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet aus. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen

nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (**Bauflächen**), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (**Baugebiete**) sowie nach dem **allgemeinen Maß der baulichen Nutzung** dargestellt werden. Bedeutsam in der Praxis ist die durch § 5 Abs. 2b BauGB eingeräumte Möglichkeit, für die Zwecke des § 35 Abs. 3 Satz 3 oder des § 249 Abs. 2 sachliche **Teilflächennutzungspläne** aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält gem. § 8 BauGB ins Detail gehende rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der in § 9 BauGB formulierte **Katalog der Festsetzungen** ist abschließend. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken und Flächen muss dabei parzellenscharf bestimmt sein. Zudem ist die Gemeinde an die Typisierung der Baugebiete durch die BauNVO gebunden. In der Regel werden auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die BauNVO mit ihren Regelungen in den §§ 16–23 BauNVO bestimmt. Dabei gilt es, diejenige Fassung der BauNVO heranzuziehen, die zum Wirksamwerden des Bebauungsplans galt.

<sup>1</sup> Pressemitteilung der Landesregierung Baden-Württemberg vom 24.7.2024: Planungsverfahren effizienter und flexibler machen.

# Besonderheiten bei der Bewertung von Grundstücken im Außenbereich

Die Wertermittlung von bebauten wie unbebauten Grundstücken im Außenbereich stellt Sachverständige vor Herausforderungen, da sie besonderen rechtlichen Regelungen unterliegen. Zum Außenbereich zählen Flächen, die weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB liegen. Es handelt sich hierbei zwar häufig um Flächen, die land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben bzw. Gartenbaubetrieben dienen, allerdings nicht ausschließlich. In diesem Beitrag stehen die Regelungen des § 35 BauGB im Fokus, die bei der Beurteilung des Grundstückszustands, aber auch bei der Beurteilung der Drittverwendungsfähigkeit eine große Rolle spielen. **(Teil I) Der Originalbeitrag umfasst 7 Seiten.**

## Allgemeines

Der in § 1a Abs. 2 BauGB formulierte **Bodenschutz** gibt der Bauleitplanung vor, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vor allem auf die Innenentwicklung zu setzen, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Baulückenbebauung. Im **Außenbereich** ist eine Bebauung **nur nach Maßgabe des § 35 BauGB zulässig**. Die umfangreichen Regelungen des § 35 BauGB weisen auf die Bedeutung hin, die der Gesetzgeber dem Schutz der meist naturhaft geprägten Flächen, auch als Erholungslandschaft der Allgemeinheit, beimisst. Zudem sollen Gemeinden vor **unangemessenen Infrastrukturkosten** geschützt werden, die für die Erschließung von außerhalb der Ortsteile gelegenen Vorhaben aufgewendet werden müssten.

Zum **Außenbereich** zählen Flächen, die weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB liegen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn **öffentliche Belange nicht entgegenstehen**, die **ausreichende Erschließung gesichert** ist und es dem abschließend zu verstehenden Katalog der in § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 BauGB aufgeführten Zwecken dient. Bei diesen Vorhaben handelt es sich

um **privilegierte Vorhaben**, da sie unter den aufgeführten Voraussetzungen regelmäßig zulässig sind. Daneben regelt § 35 Abs. 4 BauGB begünstigte bzw. **teilprivilegierte Vorhaben**, denen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind. Sowohl privilegierte als auch teilprivilegierte Vorhaben sind nach § 35 Abs. 5 BauGB in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für die sonstigen Vorhaben besteht ein faktisches Bauverbot, da sie nur im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

## Das öffentliche Interesse als Messlatte

Das **öffentliche Interesse** ist die zentrale Stellschraube, an der alle Vorhaben im Außenbereich zu messen sind und dessen Auslegung immer wieder die höchstrichterliche Rechtsprechung beschäftigt. Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses liegt nach § 35 Abs. 3 BauGB vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (Nr. 1),
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht (Nr. 2),
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird (Nr. 3),
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert (Nr. 4),
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet (Nr. 5),
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet (Nr. 6),
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (Nr. 7) oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört (Nr. 8).

Aus dem Wort „insbesondere“ ergibt sich, dass die genannten öffentlichen Belange nicht abschließend sind. Um **schädliche Umwelteinwirkungen** auszuschließen bzw. zu minimieren, können Kommunen im Rahmen der sog. **Konzentrationsflächenplanung** durch Flächennut-

# RECHT AKTUELL

## ■ Umlage von Prozesskosten der in einem Beschlussklageverfahren unterlegenen Gemeinschaft auf die obsiegenden Wohnungseigentümer

**Prozesskosten, die der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt werden, gehören zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Daher sind sie, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen. Dies führt dazu, dass auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren muss.**

Die drei Klägerinnen sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Eigentümerinnen jeweils einer der insgesamt acht Wohnungseigentumseinheiten. In der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 2019 ist geregelt, dass die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt werden. Im Jahr 2021 fochten die Klägerinnen bei dem AG einen von den Eigentümern gefassten Beschluss an (im Folgenden: Vorprozess). Das AG gab der Klage statt und verurteilte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu, die Kosten des Vorprozesses zu tragen. Im April 2022 beschlossen die Eigentümer, diese Kosten durch eine Sonderumlage zu finanzieren. Hierfür sollte je Wohnungseigentumseinheit ein Betrag in Höhe von 799,21 € gezahlt werden, mithin auch von jeder der Klägerinnen. Gegen diesen Beschluss wenden sich die Kläger mit ihrer Anfechtungsklage, die vor dem AG keinen Erfolg hatte. Auf die Berufung einer der Kläger gab das LG der Klage

statt. Dagegen wendet sich die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der von dem LG zugelassenen Revision. Der BGH gab der Revision statt und stellte die amtsgerichtliche Entscheidung wieder her, so dass die Anfechtungsklage endgültig abgewiesen wurde.

### Aus den Gründen

Der Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Nach dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel seien die Prozesskosten des Vorprozesses auch auf die obsiegenden Anfechtungsklägerinnen umzulegen. Die Gemeinschaftsordnung sei dahin auszulegen, dass mit dem dort verwendeten Begriff der Verwaltungskosten auf die entsprechende, aktuell geltende gesetzliche Regelung Bezug genommen werde. Ob die Kosten des Vorprozesses zu den Verwaltungskosten gehörten, sei daher nach dem im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zu beurteilen. Die umstrittene Frage, ob hiernach Prozesskosten, die in Beschlussklageverfahren der unterlegenen Gemeinschaft auferlegt wurden, auf alle Miteigentümer einschließlich der obsiegenden Kläger umzulegen sind, bejahte der BGH.

Beschlussklagen seien seit dem 1.12.2020 nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG). Damit seien auch Kosten, die der Gemeinschaft in einem Beschlussklageverfahren auferlegt würden, Verwaltungskosten der Gemeinschaft, an denen sämtliche Wohnungseigentümer unabhängig von ihrer Parteistellung im Prozess zu beteiligen seien. Eine einschränkende Auslegung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG unter Wertungsgesichtspunkten komme nicht in Betracht. Zwar sei nicht von der Hand zu weisen, dass diese Kostenfolge –

insbesondere in kleinen Gemeinschaften – potenzielle Beschlusskläger von einer Klage abhalten könne, allerdings fehle es an einer planwidrigen Regelungslücke. Es könne nicht angenommen werden, dass der Gesetzgeber übersehen habe, dass § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG aufgrund der nunmehrigen Parteistellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Beschlussklagen auch die Kosten des obsiegenden Beschlussklägers erfasse. Auch die Rechtskraft der Kostenentscheidung des Vorprozesses habe keinen Einfluss auf den anzuwendenden Umlageschlüssel. Ob materiell-rechtliche Erstattungsansprüche der obsiegenden Beschlusskläger gegen die Gemeinschaft denkbar seien, ließ der BGH offen, weil derartige Ansprüche im Rahmen der Beschlussfassung über eine Sonderumlage grundsätzlich nicht berücksichtigt werden müssten.

Der BGH entschied zudem, dass der Beschluss auch nicht wegen eines Ermessensausfalls ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche. Zwar eröffne § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Möglichkeit, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von dem vereinbarten bzw. gesetzlichen Verteilungsschlüssel abweichende Verteilung zu beschließen. Eine derartige Entscheidung bedürfe aber einer gesonderten Beschlussfassung vor Erhebung der Sonderumlage. Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolge oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werde, entspreche es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den geltenden Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden. Ein Ermessen für die Anwendung eines anderen Kostenverteilungsschlüssels habe den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung über die Sonderumlage daher nicht zugestanden. Der BGH klärte zudem, dass ein solcher Beschluss auch nicht deswegen

ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche, weil den Wohnungseigentümern nicht bewusst gewesen sei, dass sie vorab einen anderen Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Denn die Wohnungseigentümer dürften sich ohne Weiteres an ihre Vereinbarungen halten und ihre Beschlüsse auf deren Grundlage fassen; sie seien nicht gehalten, vor jeder Beschlussfassung mögliche Änderungen der geltenden Vereinbarungen in Betracht zu ziehen.

**BGH, Urteil vom 19.7.2024,  
V ZR 139/23**

## ■ Ausnahmen bei Eigenbedarfskündigungen

**Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) sowie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind ausschließlich diejenigen Personen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Cousins zählen hierzu nicht.**

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, begehrt nach Anspruch einer Kündigung wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter von den Beklagten die Räumung und Herausgabe einer an diese vermieteten Wohnung. Die Klägerin hatte das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, nach deren Überlassung an die Beklagten erworben und ist dadurch als Vermieterin in das bestehende Mietverhältnis eingetreten. Zum damaligen Zeitpunkt hatte die Klägerin zwei Gesellschafter, die Cousins waren.

Die Beklagten haben die Kündigung für unwirksam gehalten und sich hierbei auf die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin vom 13.8.2013 berufen. Hiernach kann sich eine Personengesellschaft, an die vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an

den Mieter veräußert worden ist, erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Veräußerung für eine Kündigung der Wohnung gegenüber dem Mieter auf berechnete Interessen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB berufen. Diese Kündigungsbeschränkung gilt indes dann nicht, wenn die im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs vorhandenen Gesellschafter derselben Familie angehören. Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, dass dies (auch) bei Cousins der Fall sei und deshalb die Kündigungsbeschränkung im Streitfall nicht eingreife. Das AG hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das LG das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und der Räumungsklage stattgegeben. Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann sich die Klägerin auf die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB berufen, so dass die zehnjährige Kündigungsbeschränkung nicht gelte. Die beiden Gesellschafter der Klägerin im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs gehörten als Cousins, zwischen denen hier eine enge soziale Bindung bestanden habe, einer Familie im Sinne von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB an. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

### Aus den Gründen

Den Begriffen „Familie“ in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB und „Familienangehörige“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB komme dieselbe Bedeutung zu und hiervon seien ausschließlich diejenigen Personen umfasst, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zustehe. Ein entfernterer Verwandter, der – wie ein Cousin – nicht nach § 383 ZPO, § 52 StPO zur Zeugnisverweigerung berechtigt sei, gehöre somit auch dann nicht zu dem von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Personenkreis, wenn zwischen ihm und dem Vermieter eine enge persönliche Bindung bestehe. Ebenso gelte die Privilegierung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit zwischen den Mitgesellschaftern nicht, wenn das Verwandtschaftsverhältnis zwischen ihnen so entfernt sei,

dass es sie nicht zur Zeugnisverweigerung nach § 383 ZPO, § 52 StPO berechtige.

Mit der Privilegierung von Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB habe der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass innerhalb einer Familie aufgrund enger Verwandtschaft typischerweise ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität bestehe, das die Ermöglichung einer Kündigung zu Gunsten Familienangehöriger rechtfertige. Auch die Privilegierung von Familienangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB beruhe auf der Überlegung, dass aufgrund der engen persönlichen Bindung ein legitimes Interesse an der (zeitnahen) Geltendmachung des Eigenbedarfs bestehe. Der vom Gesetzgeber bezweckten Privilegierung von Familienangehörigen in den vorgenannten Bestimmungen liege mithin eine typisierende Betrachtungsweise dahingehend zugrunde, dass zwischen den hiervon umfassten Personen auf Grund einer familiären Beziehung eine besondere persönliche Nähebeziehung anzunehmen sei. Vor diesem Hintergrund bedürfe es für den vom Gesetzgeber privilegierten Personenkreis des (zusätzlichen) Vorliegens eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses nicht. Auch scheide eine Erweiterung dieses geschützten Personenkreises auf Grund einer einzelfallbezogenen Prüfung des Vorliegens einer besonderen sozialen Nähe angesichts der dem Gesetz zu Grunde liegenden typisierenden Betrachtungsweise aus.

Entscheidend sei damit letztlich, für welchen Personenkreis der Gesetzgeber durch die Verwendung des Begriffs der Familie eine typischerweise vorliegende besondere soziale Bindung angenommen habe. Im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB habe der Gesetzgeber dies nicht näher konkretisiert. Er habe eine solche Bewertung jedoch im Rahmen der ebenfalls auf der persönlichen Nähebeziehung und Verbundenheit gründenden Gewährung eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen vorgenommen. Dort habe er objektive Kriterien nach dem Grad der familiären Beziehung aufgestellt und hier-

durch den Personenkreis definiert, innerhalb dessen nach seiner Auffassung typischerweise eine persönliche Nähebeziehung bestehe. Es sei sachgerecht, diese gesetzgeberischen Wertungen auch für die ebenfalls in der persönlichen Verbundenheit begründeten Privilegierungen von Familienangehörigen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB heranzuziehen.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze komme eine Anwendung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB im Streitfall nicht in Betracht. Denn den im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs an dem streitgegenständlichen Grundstück vorhandenen beiden Gesellschaftern der Klägerin stehe als Cousins und damit als Verwandte in der Seitenlinie im vierten Grad ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 383 ZPO, § 52 StPO nicht zu. Sie gehörten somit nicht zu derselben Familie im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB.

**BGH, Urteil vom 10.7.2024, VIII ZR 276/23**

## ■ Aufrechnung der Kautionsrückzahlung mit verjährten Schadensersatzforderungen

**Eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung ist regelmäßig auch dann möglich, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersatzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatz in Geld statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat.**

Die Klägerin begehrte nach Beendigung des Wohnungsmietvertrags und Rückgabe der Wohnung am 8.11.2019 die Rückzahlung der von ihr geleisteten Barkautions in Höhe von rund 780 €. Der beklagte Vermieter rechnete mit Schreiben vom 20.5.2020 über die Kautionsabrechnung ab und

erklärte die Aufrechnung mit – streitigen – Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache in einer das Kautionsguthaben übersteigenden Höhe. Die Klägerin berief sich insoweit auf Verjährung. Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Nach Auffassung des Berufungsgerichts scheidet die vom Beklagten erklärte Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache daran, dass diese im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung bereits verjährt gewesen waren. Zwar stehe die Verjährung der Aufrechnung gemäß § 215 Alt. 1 BGB nicht entgegen, wenn die Forderung in dem Zeitpunkt, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt gewesen sei. Diese Ausnahme greife vorliegend jedoch nicht ein, da eine Aufrechnungslage in unverjährter Zeit mangels Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen nicht bestanden habe. Der Anspruch auf Rückzahlung einer Barkautions als Geldforderung und der auf Naturalrestitution gerichtete Anspruch auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache seien nicht gleichartig. Zwar könne der Gläubiger eines Schadensersatzanspruchs wegen Beschädigung einer Sache nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB statt der Naturalrestitution den hierfür erforderlichen Geldbetrag verlangen und so die Gleichartigkeit der Forderungen herstellen. Dies erfordere jedoch die Ausübung der dem Gläubiger diesbezüglich zustehenden Ersatzungsbefugnis noch innerhalb der Verjährungsfrist. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg.

### Aus den Gründen

Eine von den Parteien im Wohnraummietverhältnis getroffene Barkautionsabrede sei typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer feh-

lenden Ausübung der Ersatzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern solle. Das Berufungsgericht habe bei seiner Beurteilung maßgeblich auf die für Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gesetzlich vorgesehene kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten (§ 548 Abs. 1 BGB) abgestellt, innerhalb derer eine Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen noch nicht bestanden habe. Dabei habe das Berufungsgericht jedoch die beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietverhältnisses im Falle der Vereinbarung einer Barkautions nicht hinreichend berücksichtigt. Eine vom Mieter gestellte Barkautions diene gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser solle sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können. Soweit die Aufrechnung im Hinblick auf das bestehende Erfordernis der Gleichartigkeit der beiden Forderungen voraussetze, dass der Vermieter die ihm bezüglich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache zustehende Ersatzungsbefugnis ausübe, um Schadensersatz in Form eines Geldbetrags verlangen zu können, habe der Mieter regelmäßig kein Interesse daran, dass dies noch in unverjährter Zeit erfolge. Die isolierte Ausübung der Ersatzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist wäre insofern ein lediglich formaler Schritt im Vorfeld zu der für beide Parteien letztlich maßgeblichen Abrechnung des Vermieters über die Barkautions, die ihrerseits nach der Rechtsprechung des Senats nicht in jedem Fall innerhalb der kurzen Verjährungsfrist zu erfolgen habe. Da die Aufrechnung des Vermieters hiernach nicht an der Verjährung scheitere, habe der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses die erforderlichen Feststellungen dazu treffen könne, ob die von dem beklagten Vermieter behaupteten Schadensersatzansprüche bestünden.

**BGH, Urteil vom 10.7.2024, VIII ZR 184/23**



## ■ Neue Grundsteuer: Aussetzung der Vollziehung einer Grundsteuerwertfeststellung im sogenannten Bundesmodell

**Die Bewertungsvorschriften der §§ 218 ff. des Bewertungsgesetzes i.d.F. des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 26.11.2019 sind bei der im Aussetzungsverfahren gemäß § 69 Abs. 3 der Finanzgerichtsordnung gebotenen summarischen Prüfung verfassungskonform dahin auszulegen, dass auf der Ebene der Grundsteuerwertfeststellung im Einzelfall der Nachweis eines niedrigeren (gemeinen) Werts erfolgen kann. Hierfür ist regelmäßig der Nachweis erforderlich, dass der Wert der wirtschaftlichen Einheit den festgestellten Grundsteuerwert derart unterschreitet, dass sich der festgestellte Wert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist.**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Beschlüssen vom 27.5.2024 in zwei Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu den Bewertungsregelungen des neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen. Da deswegen bereits Zweifel an der Höhe der festgestellten Grundsteuerwerte bestanden, war vom BFH nicht mehr zu prüfen, ob die neue Grundsteuer grundsätzlich verfassungsrechtlichen Zweifeln bezüglich der zugrundeliegenden Bewertungsregeln unterliegt.

In beiden Streitfällen hatten die Antragsteller beim Finanzgericht (FG) erfolgreich beantragt, die Grundsteuerwertfeststellungen für ihre Wohnimmobilien von der Vollziehung auszusetzen. Die angefochtenen Bescheide waren auf der Grundlage der Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts durch das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 ergangen (sog. Bundesmodell), das in mehreren Bundesländern Anwendung fin-

det. Danach wird die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die ab dem 1. Januar 2025 von den Gemeinden erhoben wird, durch Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 als einheitlichen Hauptfeststellungsstichtag ermittelt. Die für die Feststellung des Grundsteuerwerts maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften enthalten nach der gesetzgeberischen Konzeption aus Gründen der Automatisierung und Bewältigung der Neubewertung von über 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten eine Vielzahl von Typisierungen und Pauschalierungen.

Das FG hatte ernstliche Zweifel sowohl an der einfachrechtlichen Rechtmäßigkeit der angefochtenen Grundsteuerwertbescheide als auch an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsvorschriften und gewährte deshalb die beantragte Aussetzung der Vollziehung. Die gegen die Entscheidungen des FG erhobenen Beschwerden des FA hat der BFH in seinen Beschlüssen als unbegründet zurückgewiesen.

### Aus den Gründen

Nach Auffassung des BFH bestehen bereits einfachrechtliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der streitigen Grundsteuerwertfeststellungen in Bezug auf die Höhe der festgestellten Grundsteuerwerte. Diese Zweifel ergäben sich daraus, dass den Steuerpflichtigen bei verfassungskonformer Auslegung der Bewertungsvorschriften die Möglichkeit eingeräumt werden müsse, bei einer Verletzung des Übermaßverbots einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, auch wenn der Gesetzgeber einen solchen Nachweis nicht ausdrücklich geregelt habe. Der Gesetzgeber verfüge gerade in Massenverfahren der vorliegenden Art über einen großen Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum. Das Übermaßverbot könne jedoch verletzt sein, wenn sich der festgestellte Grundsteuerwert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweise. Dies setze nach der bisherigen Rechtsprechung zu anderen typisierenden Bewertungsvorschriften voraus, dass der festgestellte Wert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteige.

In beiden Streitfällen kam der BFH zu dem Ergebnis, es sei bei summarischer Prüfung nicht auszuschließen, dass die Antragsteller jeweils aufgrund einzelfallbezogener Besonderheiten den erfolgreichen Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts ihrer Grundstücke mit der erforderlichen Abweichung zu den festgestellten Grundsteuerwerten führen könnten. Eine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts sei damit nicht verbunden.

**BFH, Beschlüsse vom 27.5.2024, II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV)**

## ■ Mietvertragskündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung

**Bei einem Verkauf verhindert ein Mietverhältnis die Verwertung dann, wenn infolge der Vermietung ein Verkauf zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen nicht möglich ist oder sich kein Interessent für die vermietete Wohnung findet. Die Erheblichkeitsgrenze, bei der von einem wesentlichen Nachteil im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gesprochen werden kann, ist bei einem Mindererlös von 15 % bis 20 % anzusetzen.**

Der Kläger begehrt von den Beklagten die Räumung und Herausgabe eines Einfamilienhauses. Mit schriftlichem Mietvertrag vom 18.12.2007 mieteten die Beklagten von dem Kläger die streitgegenständliche Immobilie mit Mietbeginn am 15.3.2008 an. Die aktuelle Nettomiete beträgt monatlich 2.110,97 €. Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.2.2022 erklärte der Kläger die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 30.11.2022 wegen wirtschaftlicher Verwertung. Der Kläger behauptet, dass er durch das bestehende Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Immobilie gehindert sei. Im Falle der Veräußerung der streitgegenständlichen Immobilie sei in vermietetem Zustand ein Verkaufspreis von maxi-

mal 1,3 Mio. € und in unvermietetem Zustand ein Verkaufspreis von 1,75 Mio. € erzielbar. Dies bedeute, dass der Kläger im Falle der Veräußerung der streitgegenständlichen Immobilie bei Fortbestehen des Mietverhältnisses mit den Beklagten einen Mindererlös in Höhe von 25,71 % im Verhältnis zum zu erwartenden Erlös bei Veräußerung nach beendetem Mietverhältnis hinnehmen müsse. Ferner behauptet der Kläger, dass im Falle einer baurechtlich genehmigten Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem mitvermieteten rückwärtigen Grundstücksbereich ein Gewinn in Höhe von 400.000,00 € entstehe und damit die Verlustquote insgesamt 48,57 % betrage. Der Kläger habe bereits intensive Verkaufsbemühungen unternommen. Er sei finanziell auch auf die möglichen Erlöse durch den Verkauf des Mietobjekts in unvermietetem Zustand und die gleichzeitige Realisierung des Bauvorhabens für den Ankauf einer Immobilie im Ausland zur Verwirklichung eines Lebensraumes angewiesen.

Der Kläger beantragte die Räumung und Herausgabe der Immobilien, die Beklagten die Ablehnung der Kündigung. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens vom 17.11.2023, das in der mündlichen Verhandlung vom 20.3.2024 mündlich erläutert wurde. Das AG urteilte, dass der Kläger vorliegend gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Mietobjekts aus § 546 Abs. 1 BGB hat, da das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die ordentliche Kündigung des Klägers vom 24.2.2022 unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist gemäß § 573c Abs. 1 BGB zum 30.11.2022 wirksam beendet worden ist.

### Aus den Gründen

Die Kündigung sei formgerecht gemäß § 568 Abs. 1 BGB erklärt worden. Aus dem Kündigungsschreiben vom 24.2.2022 ergebe sich eindeu-

tig, dass diese Kündigung allein auf eine wirtschaftliche Verwertung der Immobilie gestützt werden solle. Die Voraussetzungen eines Kündigungsgrundes nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB seien vorliegend ebenfalls erfüllt, da der Kläger zur Überzeugung des Gerichts durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der Bestand des Mietverhältnisses mit den Beklagten hindere insoweit die klägerseits schlüssig dargelegte Verwertung durch die geplante Veräußerung der streitgegenständlichen Immobilie. Bei einem Verkauf verhindere das Mietverhältnis die Verwertung dann, wenn infolge der Vermietung ein Verkauf zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen nicht möglich sei, oder sich kein Interessent für die vermietete Wohnung finde. Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses müsse der Vermieter selbst erhebliche Nachteile erleiden. Dabei sei allerdings nicht allein die Sicht des Vermieters relevant, sondern es seien die für den konkreten Vermieter entstehenden Nachteile im Lichte der Sozialpflichtigkeit des Eigentums abzuwägen. Es genüge einerseits nicht „irgendein“ Nachteil des Vermieters, während andererseits auch nicht erforderlich sei, dass der Nachteil so gravierend ausfalle, dass der Vermieter in seiner Existenz gefährdet sei. Letztlich dürften die Einbußen keinen Umfang annehmen, der die Nachteile weit übersteige, die dem Mieter durch den Verlust der Wohnung entstünden.

Nach den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der Sachverständigen, denen sich das Gericht aus eigener Überzeugung anschließen, betrage der Verkehrswert der streitgegenständlichen Immobilie ohne weitere Bebauung im frei verfügbaren Zustand 1.614.000 € und in vermietetem Zustand 1.182.000 €. Als Wertermittlungsstichtag der Bewertung sei der Ablauf der Kündigungsfrist zum 30.11.2022 zugrunde zu legen, da die Verwertungskündi-

gung ein zukunftsbezogener Tatbestand sei, so dass die Kündigungsvoraussetzungen nicht nur zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung vorlägen, sondern auch bei Ende des Mietverhältnisses noch vorhanden sein müssten.

Dabei habe die Sachverständige H. U1. im Rahmen der mündlichen Erläuterung ihres schriftlichen Sachverständigengutachtens auch überzeugend ausgeführt, dass der Verkehrswert des vermieteten Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren zu bestimmen sei, wobei der rückwärtige Grundstücksteil als Gartenland berücksichtigt werde, da dieser im Falle einer Vermietung auch nicht anders nutzbar sei. Im Falle eines frei verfügbaren Grundstücks sei der Verkehrswert dagegen nach dem Sachwertverfahren zu bestimmen, wobei insoweit der rückwärtige Grundstücksteil als Bauland zu bewerten sei, da ein Käufer im frei verfügbaren Zustand das Grundstück auch entsprechend nutzen könne. Der von der Sachverständigen ermittelte Mindererlös von 432.000 €, mithin ca. 26,77 %, sei auch als erheblich anzusehen, da die Erheblichkeitsgrenze, bei der von einem wesentlichen Nachteil im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gesprochen werden könne, bei einem Mindererlös von 15 % bis 20 % anzusetzen sei. Dabei sei regelmäßig auch nicht auf die Vermögensverhältnisse des Vermieters abzustellen, da der Nachteil – bezogen auf das konkrete Objekt – für den vermögenden Vermieter nicht geringer ausfalle, als für den wirtschaftlich schwächeren Vermieter.

Die Beklagten hätten keinen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt und auch nicht näher dargelegt, dass die Kündigung für sie eine Härte im Sinne von § 574 BGB bedeute. Nach alledem sei die Räumungsklage begründet.

**AG Dachau, Endurteil v.  
10.5.2024, 4 C 240/22**