

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Wertermittlung aktuell

- Neue Wege in der Immobilienbewertung
- Mietwert-Analyse mit Hilfe einer Mietwert-Datenbank
- Coworking abseits der Metropolen

6

2021

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Das Thema Inflation, das in den vergangenen Jahren in der öffentlichen Diskussion kaum eine Rolle spielte, ist plötzlich wieder omnipräsent. Erinnerungen werden wach an die Hyperinflation zu Beginn der 1920er Jahre, auf deren Höhepunkt 1923 ein Brot 1 Mrd. Mark kostete, und die Geldentwertung nach dem Zweiten Weltkrieg, die erst 1948 mit der Währungsreform ihr Ende fand. In beiden Fällen verlor das Geld seine Funktion als allgemeines Zahlungs- und Wertaufbewahrungsmittel. Die im Oktober und September vom Statistischen Bundesamt gemeldeten Inflationsraten von 4,5 bzw. 4,1 % sind mit Blick auf die Historie natürlich nicht besorgniserregend. Allerdings gab es in Deutschland zuletzt im Dezember 1993 mit +4,3 % eine ähnlich hohe Inflationsrate. Destatis führt die aktuelle Inflation vor allem auf Effekte wie die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020, den Preisverfall der Mineralölprodukte im Vorjahr und krisenbedingte Effekte, wie die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, zurück.

Die Risiken für eine echte Inflationswelle mit dauerhaft hohen Raten steigen, sofern sich eine Lohn-Preis-Spirale mit der Kombination von steigenden Inflationserwartungen und kräftigen Lohnzuwächsen in Gang setzt. Schon heute sehen die Finanzvorstände von über 150 großen Unternehmen, die für den aktuellen CFO Survey von Deloitte befragt wurden, den Fachkräftemangel als größte Gefahr für ihr Unternehmen. Infolge des demografischen Wandels mit einer Verringerung der erwerbstätigen Bevölkerung um bis zu 6 Mio. Menschen bis 2035 könnte dieses Risiko weiter steigen. Etabliert sich auf dem Arbeitsmarkt die Erwartung dauerhaft steigender Preise, setzen Gewerkschaften höhere Löhne durch. Höhere Lohnkosten holen Unternehmen wiederum durch höhere Erlöse bzw. steigende Preise herein.

Inflationäre Prozesse werden in erheblichem Maß durch Interventionen der Geldpolitik beeinflusst. Noch gehen die Notenbanken davon aus, dass die aktuell hohen Inflationsraten in erster Linie die Folge von Basis- und Sondereffekten sind, die im kommenden Jahr sukzessive auslaufen. Die US-Notenbank FED verkündete in ihrem jüngsten Zinsentscheid einen strafferen geldpolitischen Ausblick mit der Aussicht auf mehr Leitzinserhöhungen bis Ende 2024. Die EZB verfolgt ihr Ziel der Preisstabilität jedoch mit Blick auf den gesamten Währungsraum und verkündete im Juli als neue geldpolitische Strategie ein symmetrisches Inflationsziel von 2 % in der mittleren Frist. Deutliche Zinserhöhungen dürften angesichts der sich nur langsam erholenden Wirtschaft in der EU daher auch mittelfristig sehr moderat ausfallen.

Auch wenn die Inflation auf den Immobilienmärkten aktuell noch auf Gelassenheit stößt, darf der Einfluss steigender Inflationsraten nicht unterschätzt werden. Der Verfall der Kaufkraft besitzt angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien besondere Relevanz, da sich die Prozesse der Geldentwertung im Zeitablauf kumulieren. In der Ertragswertermittlung geht es im Kern darum, einen Strom zukünftiger Geldeinheiten mit einem Betrag gegenwärtiger Geldeinheiten zu vergleichen. Die adäquate Anpassung der nominalen Mieten an die steigenden Inflationsraten ist jedoch ebenso fraglich wie die risikogewichtete Änderung des Diskontierungssatzes. Um so wichtiger ist es bei inflationären Prozessen, bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aktuelle Inflationserwartungen und Risiken einzupreisen und hinsichtlich Lage und Vertragstyp Objekte heranzuziehen, deren Mieten sich in vergleichbarer Weise an die Inflation anpassen lassen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Neue Wege in der Immobilienbewertung 3

Rolf Schubert

Mietwert-Analyse für Wohnungen und Häuser mit einer Mietwert-Datenbank – Teil 2 7

Florian Hackelberg, Pauline Mause

Coworking abseits der Metropolen – Eine Analyse der Entwicklung in Niedersachsen 12

Gabriele Bobka

60 Jahre Frankfurter Gutachterausschuss 19

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

Logistikimmobilien im Aufwind 21

Gabriele Bobka

14. Deka-Immobilien Symposium 23

Bulwiengesa, Berlin Hyp, Bremer, Garbe Industrial Real Estate und Savills Immobilien Beratung

Logistik und Immobilien 2021 – Schwerpunkt Werte 24

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 28

NACHRICHTEN 33

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 6

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

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

Kooperationspartner

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

Chefredakteurin

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

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
Hugo W. 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
KOLN 1928
IVD Bundes-
verband

Neue Wege in der Immobilienbewertung

Im kommenden Jahr kommen auf Wertermittler zahlreiche Neuerungen zu. Neben der ImmoWertV 2021, die zum 1. Januar 2022 in Kraft tritt, dürfte in der ersten Jahreshälfte auch die ImmoWertA fertiggestellt werden. Die neuen Regelungen betreffen auch die Wertermittlung von Erbbaurechten, bei denen im Hinblick auf die andauernde Niedrigzinsphase die Ermittlung des angemessenen Erbbauzins eine wertrelevante Rolle spielt. Die Grundsteuerreform 2022 und das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz stellen nicht nur die Gutachterausschüsse vor Herausforderungen, sondern regeln auch die Anforderungen an die Qualifizierung von Sachverständigen und ihrer Gutachten beim Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts. Die Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen gab der Diskussion um den „merkantilen Minderwert“ neuen Raum. Auf dem 6. Kölner Wertermittlertag der Reguvis Fachmedien erläuterten Experten Details der neuen Regelungen und diskutierten mit den Teilnehmern die Auswirkungen auf die Praxis.

Die neue ImmoWertV 2021 und ihre Bedeutung für die Wertermittlerpraxis

„Die noch geltende ImmoWertV 2010 beschränkte sich auf elementare Grundsätze der Verkehrswertermittlung. Detaillierte Regelungen zur Bodenrichtwertermittlung und den einzelnen Wertermittlungsverfahren erfolgten in Einzelrichtlinien. Die neue ImmoWertV 2021 führte nicht nur die bisherigen Richtlinien zusammen, sondern schuf ein umfassenderes Regelwerk“, führte Dr. **Daniela Schaper**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung, aus. Während die ImmoWertV 2021 am 1.1.2022 in Kraft träte, stünde die finale Ausgabe der ImmoWertA mit den Anwendungshinweisen noch aus. Die Fertigstellung sei für die erste Jahreshälfte 2022 geplant. Auch die Überarbeitung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 stehe noch aus und müsse spätestens bis zum 31.12.2024 erfolgen.

Mit der ImmoWertV 2021 ziele der Gesetzgeber auf eine höhere Verbindlichkeit ab. Der Grundsatz der Modellkonformität sei explizit in der Verordnung verankert und die Modellansätze für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verbindlich vorgegeben. Der Gesetzgeber habe den Gutachterausschüssen aufgegeben, ihre Modelle und Modellparameter präzise zu beschreiben. Dazu gehöre auch die klare Formulierung der berücksichtigten allgemeinen Grundstücksmerkmale. Die

Anforderungen an die Transparenz der Datenermittlung und Ableitung seitens der Gutachterausschüsse erweiterten sich damit. Schaper bemängelte hier die fehlende Regelung der Referenzkonformität.

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestehe für den Sachverständigen neben der Heranziehung der normierten Verfahren mit § 6 ImmoWertV 2021 eine Exit-Klausel mit der Möglichkeit, auch andere Verfahren anzuwenden, sofern er dies im Einzelfall begründen könne. Alle Daten, die Verwendung in der Wertermittlung fänden, seien gem. § 9 ImmoWertV 2021 im Hinblick auf Eignung, Aktualität, Repräsentativität und die sachgerechte Anpassungsfähigkeit entsprechend der Modellbeschreibung zu überprüfen. Um die Vergleichbarkeit von Bodenrichtwerten zu vereinheitlichen, seien ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse nur noch mit 75 % ihrer Fläche auf die wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) anzurechnen, gar keine Berücksichtigung mehr fänden Kellergeschosse, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich seien. Problematisch gestalte sich diese Regelung z.B. bei hochwertigen Verkaufsflächen im Untergeschoss in innerstädtischen Einzelhandelslagen. Allerdings schreibe § 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 vor, die WGFZ zu ermitteln, wenn „ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend“ sei.

„Meiner Einschätzung nach werden wir erst in einigen Jahren die gesamten Auswirkungen der ImmoWertV

2021 sehen. Denn es dürfte geraume Zeit dauern, bis Gutachterausschüsse ordnungskonforme Daten flächendeckend bereitstellen können“, stellte Schaper fest. Somit müssten Wertermittler auch weiterhin die regionalen Modelle und Besonderheiten beachten. Für Sachverständige bestünde zwar die Möglichkeit, aus dem Gerüst der ImmoWertV auszubrechen, allerdings stellten Gerichte im Zweifel auf die Regelwerke des Gesetzgebers als „Stand der Technik“ ab. Zudem böten Abweichungen eine offene Flanke für die Verteidigung von Gutachten. Dennoch empfahl Schaper Sachverständigen, dort wo es notwendig sei, mit einer entsprechenden Begründung die sachgerechte Vorgehensweise für eine marktnahe Bewertung zu wählen.

Erbbaurechte – Schwache Datenlage, belastbarer Verkehrswert

„Das Erbbaurecht wird in der Regel über eine feste Laufzeit geschlossen. Zwischen Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber besteht für die Laufzeit des Erbbaurechts in der Regel ein Zahlungsfluss, der Erbbauzins“, berichtete **Albert M. Seitz**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung. Im Zusammenhang mit der Bewertung von Erbbaurechten existierten bisher verschiedene Erbbauzinsbegriffe. „Die ImmoWertV 2021 verwendet nun den Begriff angemessener Erbbauzins(satz)“, so Seitz. Bei dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins handele es sich um den Erbbauzins, der basierend auf den vertrag-

lichen Vereinbarungen und gesetzlichen Beschränkungen höchstmöglich erzielbar sei. Die Praxis zeige, dass Abweichungen zwischen tatsächlichem Erbbauzins und vertraglich und gesetzlich erzielbarem Erbbauzins sowohl in die eine als auch in die andere Richtung nicht unüblich seien. Dessen Ermittlung sei daher in Abhängigkeit von den vertraglichen Vereinbarungen oftmals mit einem großen Zeitaufwand verbunden, da sich Vereinbarungen zur Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherungsklauseln) bedingt durch die lange Laufzeit des Erbbaurechts auf veraltete, nicht mehr veröffentlichte Datensätze bezögen. Gleiches gelte für die durch Rechtsprechung formulierten Reglementierungen zur Höhe des Erbbauzinses.

In Zeiten der Niedrigzinsphase lägen die historischen Erbbauzinssätze mit einer Spanne von 4 bis 5 % über den Kapitalmarktzinssätzen. Wie also reagiert der Markt? Dieser Frage sei er im März/April 2021 mittels einer Umfrage nachgegangen, an der sich 17 Gutachterausschüsse in Hessen, 31 Kommunen und zwölf Kirchengemeinden beteiligt hätten. Während die Bodenwerte zwischen 1962 und 2019 um das 25-Fache pro Jahr gestiegen seien, habe der Verbraucherpreisindex lediglich um das 4,2-Fache zugelegt. Die meisten kommunalen Erbbaurechtsgeber (13) hätten einen Erbbauzins von 4 % im individuellen Wohnungsbau und im Geschosswohnungsbau angegeben. Die kirchlichen Erbbaurechtsgeber tendierten mehrheitlich für 4 % im individuellen Wohnungsbau und für 4 bzw. 5 % im Geschosswohnungsbau. In manchen Städten hätten kommunale Erbbaurechtsgeber die Niedrigzinsphase durch die Einräumung temporärer schuldrechtlicher Reduzierungen berücksichtigt. Andere hätten angegeben, ihre Vergaberichtlinien zu überdenken. Tatsächliche Absenkungen wie in Hamburg seien selten.

Bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbauerechten bestünden verschiedene Bewertungsverfahren und -modelle in der Sachverständigentätigkeit, unter anderem die finanzmathematische Methode nach WertR06, das Vergleichsverfahren nach WertR06, das Münchner Modell in Anlehnung an BelWertV und das Ertragswert-/Sachwertverfahren nach Kröll/Hausmann/Rolf. Bei allen Verfahren spiele der Einfluss des

Erbbauzins eine große Rolle. Bei der finanzmathematischen Methode erweise sich die Marktanpassung mittels Erbbauerechtfaktor als Knackpunkt in der Wertermittlung. Ein Fehler in der Berechnung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses auf den Bodenwertanteil des Erbbauerechts schlage unmittelbar mit dem Faktor des jeweiligen Barwertfaktors für die Kapitalisierung durch. Beim unmittelbaren Vergleichsverfahren nach WertR06 wirke sich die Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses bereits bei der Auswahl der Kaufpreise aus. Auch bei der Wertermittlung nach dem Münchner Modell sowie dem Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren nach Kröll/Hausmann/Rolf wirke er sich unmittelbar mit dem Faktor des jeweiligen Barwertfaktors für die Kapitalisierung aus. In Abhängigkeit von der Höhe der Marktanpassung könne der Werteeinfluss verstärkt oder abgeschwächt werden.

In den neuen Regelwerken ImmoWertV 2021 und ImmoWertA seien die Wertermittlung von Erbbauerecht und Erbbaugrundstück in den §§ 48–52 geregelt. Die Neuerungen umfassten begriffliche Veränderungen, Klarstellungen, Präzisierungen und Ergänzungen bzw. Änderungen. So spreche die Verordnung nicht mehr vom angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, sondern vom angemessenen Erbbauzins. Beide Beträge könnten, müssten aber nicht übereinstimmen. Statt vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins heiße es künftig erzielbarer Erbbauzins. In der finanzmathematischen Methode biete § 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021 beim objektspezifisch angepassten Erbbauerechtfaktor eine Öffnungsklausel. Stünden keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, könnten sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung seien zu dokumentieren. Die Begriffe „Bodenwertanteil“ und „Gebäudewertanteil“ entfielen. Der jeweiligen Kapitalisierung und Abzinsung seien geeignete Zinssätze und Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Grundsatz der Modellkonformität könne übergangsweise eine modifizierte Anwendung in der Wertermittlung erfordern.

Der merkantile Minderwert

„Merkantile Wertminderung ist ein völlig überschätztes Phänomen“, stellte Prof. **Wolfgang Kleiber**, Lead Partner Valeuro Kleiber und Partner Grundstückssachverständigen-gesellschaft, fest. Allgemeine auf Dauer bestehende lagebedingte Wertminderungen von Grundstücken in einem Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet, Vorrang-, Vorbehalts-, Eignungs- und Heilquellengebiet, die nicht in einem Zusammenhang mit einem behobenen Schaden stünden, könnten begrifflich nicht mit einem „merkantilen Minderwert“ belegt werden. Auch wertmindernde Lasten und Beschränkungen gehörten nicht unter dem Begriff des „merkantilen Minderwerts“ subsumiert. Es handle sich vielmehr um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die wie andere rechtliche Gegebenheiten auch allenfalls als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu qualifizieren seien. „Der merkantile Minderwert ist in Deutschland ein juristisches Axiom. Anderen Ländern wie den Niederlanden, Großbritannien, Spanien, Portugal und Finnland ist der merkantile Minderwert fremd“, so Prof. Kleiber. Unter einem merkantilen Minderwert (im engeren Sinne) verstehe die Rechtsprechung die Wertminderung einer Sache, die ihr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgrund eines aufgetretenen, aber inzwischen in technisch einwandfreier Weise vollständig behobenen Mangels in der allgemein verbliebenen Befürchtung beigemessen werde, dass er neben verborgen gebliebenen Schäden oder Folgeschäden trotz unbegründetem Verdachts wieder auftreten könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet sei. Der BGH habe den merkantilen Minderwert wiederholt auch als eine im Marktgeschehen sich abbildende „psychologische Größe“ und als Vertrauensschaden bezeichnet. Als weitere Voraussetzung müsse der Schaden erheblich sein. Bagatellfälle würden in der Rechtsprechung ausgeschlossen. In der Verkehrswertermittlung müsse ein merkantiler Minderwert jedoch auch dann Berücksichtigung finden, wenn der aufgetretene Mangel am Wertermittlungstichtag (noch) nicht oder nur teilweise in (technisch) einwandfreier

Weise behoben worden sei. Der merkantile Minderwert sei von der Art und dem Umfang des Schadens sowie dem Risiko und der Wahrscheinlichkeit eines Wiederauflebens des Schadens abhängig. Ausgehend vom Zeitpunkt der Schadensbehebung schwinde der merkantile Minderwert mit der Zeit, in der sich die technisch einwandfreie Schadensbehebung auch als beständig erwiesen habe. Ein merkantiler Minderwert könne nicht eigenständig gehandelt und als solcher nicht losgelöst vom Grundstück ermittelt werden. Im Kern gehe es um eine den Verkehrswert mindernde Eigenschaft, also um eine „merkantile Wertminderung“. Wertermittler seien gut beraten, zur Ermittlung der Schadensbeseitigungs- und Folgekosten, des Risikos und der Eintrittswahrscheinlichkeit auch im Sinne des Kompetenzerhaltungsgebots entsprechende Spezialisten hinzuzuziehen.

Nur Mut! – Die Freiheiten des Sachverständigen

„Trotz Pflicht zur Modellkonformität genießen Gutachter sachverständige Freiheiten, insbesondere wenn keine für die Wertermittlung geeignete Daten zur Verfügung stehen“, erläuterte **Ullrich Werling**, zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypoZert und Partner bei Werling + Schleaf Immobiliensachverständige. Er forderte die Sachverständigen zu mehr Mut auf. So stelle sich bei einem Ferienhaus die Frage, ob es sich um ein Renditeobjekt oder selbstgenutztes (Wohn-)Eigentum handle und ob es gewerblich oder wohnungswirtschaftlich betrieben werde. Anhand eines Beispiels zeigte Werling auf, dass gegenüber einem über den Vergleichswert ermittelten Verkehrs-/Marktwert von 350.000 € der Beleihungswert unter Berücksichtigung aller Vorschriften einer vorsichtigen Bank lediglich 120.000 € betragen könne. Er empfahl, sich nicht von der Sprachverwendung der BelWertV verwirren zu lassen und sich die Immobilie genau anzusehen. Die Verfahrenswahl in der Beleihungswertermittlung hänge bei einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung von der Eignung zur Eigennutzung und der dauerhaften Nachfrage von Eigen-

nutzern ab. Es komme dagegen nicht darauf an, wie die Immobilie zum Wertermittlungstichtag genutzt werde. Der Sachverständige sei daher gefordert, die Kriterien der BelWertV zur Verfahrenswahl selbst zu prüfen.

Als weiteren Problemfall ging Werling auf Micro- und Studentenapartments ein. Es handle sich zwar um eine Form der Wohnnutzung, allerdings seien in den Mieten i.d.R. alle Betriebskosten enthalten, Bruttomieten daher marktüblich. Zudem würden die Mieten pro Objekt und nicht nach Quadratmetern ausgewiesen. Angaben zu ortsüblich erzielbaren Erträgen bezögen sich daher auch auf derartige Mieten. Ein im Hinblick auf die Modellkonformität erfolgreicher Umweg über eine Quadratmeter-Netto-Kaltmiete sei daher überflüssig und nicht marktgerecht. Es gebe genügend Vergleichs-Brutto-Mieten und auch § 11 Abs. 1 BelWertV biete die Möglichkeit, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bei der Ermittlung des Reinertrags anzusetzen. Für eine 25 m² große Wohnung könne im Mittel von Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 2.000 € p.a. ausgegangen werden. BWK-Anteile am Rohertrag von über 30 % seien nicht ungewöhnlich. In zwei weiteren Beispielen ging Werling auf die Besonderheiten von mehreren Eigentumswohnungen eines Eigentümers in einem Objekt und von Villengrundstücken mit Personalwohnungen ein.

Möglichkeiten und Grenzen von Sekundärdaten im Rahmen der Wertermittlung

„Ohne Daten lassen sich keine Immobilienwerte ermitteln. Je höher die Zahl der Immobilientransaktionen ausfällt, umso besser gestaltet sich die Datengrundlage“, sagte Prof. Dr. **Werner Pauen** von der International School of Management (ISM). Die Digitalisierung treibe die Datengewinnung und deren Auswertung. Deutschland hinke im Bereich Digitalisierung allerdings anderen Ländern hinterher. Statistische Analyseverfahren könnten ebenso wie automatisierte Verfahren Orientierungsgrößen bieten, aber nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzen. Die Wertermitt-

lungsbranche verfüge bereits über einen sehr hohen Erkenntnisstand über einzelne Zusammenhänge. Diese gelte es jedoch besser zu koordinieren und den Methodenwerkzeugkasten zu standardisieren. Dabei seien Scheingenauigkeiten anhand komplexer Funktionszusammenhänge zu vermeiden. Für Grundstücksarten mit geringen Transaktionszahlen empfahl Prof. Pauen die Schaffung übergreifender Datenpools. Zudem bedürfe es einer verstärkten interdisziplinären Forschung.

Aktuelles aus Rechtsprechung, Finanzverwaltung und Gesetzgebung

„Bei der steuerlichen Bedarfsbewertung von Immobilien wenden die Behörden eine weitgehend automationsgestützte Bewertung an“ berichtete **Wilfried Mannek**, Regierungsdirektor im Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie komme bei der Erbschafts-, Schenkungs- und Grunderwerbssteuer zur Anwendung. Die pauschalierte Bewertung nach dem Bewertungsgesetz erhöhe das Wertniveau der Grundstücke und führe zu einer gewissen Streubreite der Ergebnisse. Im Rahmen der Öffnungsklausel bestehe für den Steuerpflichtigen die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten den niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Dabei gelte es für Sachverständige, mit Steuerberatern zusammenzuarbeiten. In der Bedarfsbewertung kämen je nach Grundstücksart das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren zum Einsatz.

Innerhalb des Ertragswertverfahrens spielten die Liegenschaftszinssätze eine große Rolle. § 188 BewG regle, dass dabei die von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze anzuwenden seien. Stünden keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, gälten die in § 188 BewG aufgeführten Sätze. Das BFH habe in seinem Urteil vom 18.9.2019 (II R 13/16) Liegenschaftszinssätze für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaftsteuer als geeignet definiert, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllten. Sie müssten für den Zeitraum berechnet sein,

der den Bewertungsstichtag umfasse. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung oder der Veröffentlichung durch den Gutachterausschuss komme es dagegen für die zeitliche Anwendung nicht an. „Das Urteil steht im Widerspruch zur aktuellen Verwaltungsauffassung, die jedoch auch ihrerseits Anlass zu Fragen gibt“, sagte Mannek. Das Urteil des BFH führe dazu, dass bei einem konkreten Bewertungsstichtag zwei verschiedene Grundstücksmarktberichte anzuwenden seien. Dies dürfte dem Steuerpflichtigen in der Praxis nur mit erheblichem Diskussionsaufwand zu erläutern sein und sei im Ergebnis unbefriedigend. „Um dies zu vermeiden, begrüße ich eine gesetzliche Änderung. Ziel der gesetzlichen Regelung soll sein, dass – unabhängig vom Tag der Bearbeitung im Finanzamt – stets derselbe Grundstücksmarktbericht anzuwenden ist“, so Mannek. Die Finanzverwaltung habe auf das Urteil am 23.9.2020 mit einem Nichtanwendungserlass reagiert, sodass das Urteil über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden sei. Im Vorgriff auf eine mögliche gesetzliche Neuregelung sei R B 188 Abs. 3 Satz 2 ErbStR 2019 dahingehend auszulegen, dass die Liegenschaftszinssätze anzuwenden seien, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet würden, der vor dem Kalenderjahr ende, in dem der Bewertungsstichtag liege. Mit dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz vom 16.7.2021 sei diese Regelung vom Gesetzgeber aufgegriffen und in § 188 Abs. 2 Satz 1 für die Liegenschaftszinssätze und in § 191 Abs. 1 für die Sachwertfaktoren entsprechend geregelt worden.

Unterschiedliche Auffassungen zwischen BFH und Finanzverwaltung gäbe es auch im Hinblick auf die notwendige Qualifikation von Sachverständigen zur Feststellung des niedrigeren gemeinen Werts. Während die Finanzverwaltung auf den Grundsatz „Qualität vor formeller Qualifikation“ setze, halte der BFH mit seinem Urteil vom 5.12.2019 (II R 9/18) weiterhin an der formellen Qualifikation fest. Das Gutachten müsse demnach vom örtlich zuständigen Gutachter-

ausschuss oder einem ö.b.u.v. Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erstellt worden sein. Ob das Gutachten den Nachweis erbringe, unterliege der freien Beweiswürdigung des FA und des FG. Der Nachweis sei erbracht, wenn dem Gutachten ohne weitere Beweiserhebung gefolgt werden könne. Die Finanzverwaltung wende das BFH-Urteil in dieser engen Form nicht an, sondern lasse auch mängelfreie Gutachten von nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken zu (Nichtanwendungserlass vom 2.12.2020). Diese Sicht habe der Gesetzgeber mit dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz in der Änderung von § 198 GrStRefUG übernommen. Anerkannte Zertifizierungsstellen seien unter www.dakks.de aufgeführt. Zu ihnen gehöre u.a. die DIA Consulting AG DIAZert sowie die HypZert GmbH.

Die Grundsteuerreform 2022 stelle die Gutachterausschüsse vor große Herausforderungen, da § 247 BewG festschreibe, dass die für die Bewertung unbebauter Grundstücke notwendigen Bodenrichtwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln seien. Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittle sich durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert. Soweit in den §§ 243–262 sowie den Anlagen 36–43 nichts anderes bestimmt sei, würden Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt. „Mit dieser Formulierung wird deutlich, dass der Gesetzgeber eine weitgehend unkorrigierte Übernahme des Bodenrichtwerts bei der Grundsteuer anstrebt“, stellte Mannek fest. Individuelle Besonderheiten blieben unberücksichtigt. Der Gesetzgeber habe damit von seiner weitgehenden Typisierungsbefugnis Gebrauch gemacht.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis
ISSN 1862-0930

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

Verlag

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Jörg Mertens

Reguvis

www.reguvis.de

Chefredakteurin

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

Redaktion im Verlag

Christiane Schilling
Telefon: 0221/9 76 68-126
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: christiane.schilling@reguvis.de

Manuskripte

Manuskripte sind in elektronischer Form unmittelbar an die Schriftleitung oder an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Verlag und Schriftleitung behalten sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor. Der Autor/Die Autorin versichert, alleinige/r Inhaber/in der urheberrechtlichen Nutzungsrechte an dem Beitrag inklusive aller Abbildungen zu sein und keine Rechte Dritter zu verletzen.

Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor/die Autorin dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst alle Verwertungs-, Verbreitungs- und Vervielfältigungsformen Print und Online insgesamt oder in Teilen sowie das Recht zu Übersetzungen, zur Einspeicherung, Verarbeitung und Verbreitung in eigenen und fremden Datenbanken, zur Speicherung und Vervielfältigung im Wege elektronischer Verfahren sowie zur Lizenzvergabe.

Urheber- und Verlagsrechte

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

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 20. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellung/Kündigung

Inland: Einzelheft 25,30 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 154,30 € inkl. MwSt., Versandkosten, Online-Archiv und App. Auslandspreise und Abonnementpreise für Studenten, Mitglieder der DIA und des IVD auf Anfrage. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Abo-Service

Ralf Heitmann
Telefon: 0221/9 76 68-306
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: ralf.heitmann@reguvis.de

Anzeigenleitung

Hans Stender, Anschrift wie Verlag
Telefon: 0221-9 76 68-343
Telefax: 0221-9 76 68-288
E-Mail: hans.stender@reguvis.de
Mediadaten: www.reguvis.de/Infothek/Mediadaten/

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 16 vom 1.1.2021

Satz

Reermers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klingner Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

60 Jahre Frankfurter Gutachterausschuss

Mit den von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen verfügt Deutschland im Prinzip über eine breite Datenbasis zur Abbildung der Immobilienmärkte. Die Aufgaben und Anforderungen an die Gutachterausschüsse haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert, wie die virtuelle „Geburts-tagsfeier“ zum 60-jährigen Bestehen des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main verdeutlichte. Immobilienbewerter benötigen Marktdaten, die aktuell, vergleichbar, nachvollziehbar, vollständig und kostenfrei sind – Herausforderungen, die mehr qualifiziertes Personal, einheitliche Standards bei der Datenerhebung- und Auswertung und engere Kooperationen der Markakteure erfordern.

„1885 bis 1959 wurden die Kauffälle noch von der Preisprüfungsbehörde in Buchform und Kaufpreiskarten geführt. 1960 bis 1972 übernahm dann der Gutachterausschuss die Aufgabe und wechselte zu Randloch- und Kaufpreiskarten. Der Einsatz von EDV-Anwendungen erfolgte erst ab 1973“, ließ **Michael Debus**, Leiter der Geschäftsstelle beim Gutachterausschuss Frankfurt am Main, die Arbeitstechniken der vergangenen Jahrzehnte Revue passieren. „Veränderungen zeichnen auch den Weg der Bodenrichtwertkarten. Wiesen diese 1965 noch lagetypische Bodenrichtwerte aus, folgten seit 1976 zonale Bodenrichtwerte, die ab 2020 flächendeckend, also auch für Gemeinbedarfsflächen, erhoben wurden. Nur für die Landebahnen des Frankfurter Flughafen stehen diese noch aus“, so Debus. Die Entwicklung des Geldumsatzes zwischen 1984 und 2020 spiegle ein Auf und Ab, beeinflusst insbesondere von der Entwicklung des Büroinvestmentmarktes. Im Segment der Gewerbeimmobilien hingen Anzahl und Umsatz der Transaktionen stark von Großinvestitionen ab. So betrage 2021 der Anteil der Großtransaktionen an den Transaktionen zwar nur 45,5 %, ihr Anteil am Umsatz aber 93,9 %. Die Netto-Anfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien seien seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gesunken, die absoluten Preise für Neubaeigentumswohnungen dagegen zwischen 2010 und 2020 um 91 % auf 619.000 € gestiegen. Trotz weniger starker Schwankungen in diesem Teilmarkt sei die Erwartung dauerhaft

steigender Preise risikobehaftet. Käufer reagierten schon heute auf die steigenden Preise mit einer Reduzierung der Fläche. So liege die durchschnittliche Größe der Wohnungen mit 71 m² um 27 % niedriger als noch 2010. Im Zuge der bundesweit einheitlichen Besteuerungsgrundlage für die Erbschafts- und Schenkungssteuer kämen auf die Gutachterausschüsse höhere Anforderungen an die Bodenrichtwertermittlung zu. Die neue ImmoWertV und die ImmoWertA forderten eine bundesweite Harmonisierung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und anderer wertrelevanter Daten. Notwendig sei die Erstellung eines Immobilienmarktberichts Deutschland mit vollständigen Umsatzzahlen und Preisangaben, der Aufbau einer landesweit, ggf. bundesweit einheitlichen Kaufpreissammlung und der Ausbau der Kooperation mit Hochschulen, IHK, Berufsverbänden und Zertifizierungsstellen, auch im Hinblick auf die Weiterbildung und Rekrutierung von Mitarbeitern.

Der Frankfurter Stadtrat und Planungsdezernent **Mike Josef** hob die Bedeutung des Gutachterausschusses für die Abbildung des Frankfurter Immobilienmarktes hervor. Wertvolle Hilfestellung leiste der Gutachterausschuss auch bei besonderen Bewertungsfällen wie städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, PPP-Projekten und Infrastrukturprojekten. Aktuell bewegten Frankfurt die Themen Baulandbeschluss, Milieuschutz, öffentlich geförderter Wohnungsbau und die Baulandentwicklung.

„Ziel der Gutachterausschüsse ist die Schaffung von Transparenz auf den

Immobilienmärkten. Diesem Ziel dienen auch die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Immobilienmarktberichte – vorausgesetzt diese werden auch veröffentlicht“, stellte Prof. Dr. **Gerrit Leopoldsberger**, Geschäftsführender Gesellschafter der Grundstückssachverständigen-gesellschaft Dr. Leopoldsberger + Partner, fest. Laut einer Umfrage veröffentlichten nur 67 % der Gutachterausschüsse jährlich, immerhin noch 17 % alle zwei Jahre, einen Immobilienmarktbericht. Sachverständige für Immobilienbewertung benötigten als Marktbeobachter Marktdaten, die aktuell, vergleichbar, nachvollziehbar, vollständig und kostenfrei seien. Zudem seien große Auswertungsbezirke und kaum zu interpretierende Grafiken wenig hilfreich. Das Angebot der Gutachterausschüsse befriedige diese Nachfrage aktuell nur bedingt.

„Die Baby-Boomer verabschieden sich ab 2025 in den Ruhestand. Die Gutachterausschüsse müssen sich neu definieren, um nicht ebenfalls in den Ruhestand verabschiedet zu werden“, brachte **Peter Ache**, Leiter des AK 6 „Immobilienwertermittlung“ des DVW, die Anforderungen auf den Punkt. Zur Schaffung von Transparenz auf den Immobilienmärkten bedürfe es neben Verkäufen von Immobilien, Geldumsatz und Preisen auch der Aufnahme des Vermietungsmarktes und der Share Deals. Die Gutachterausschüsse verfügten über Datenbanken mit jährlich insgesamt rd. 1 Mio. Datensätzen. Derzeit seien die Bundesländer gem. § 199 BauGB für die Organisa-

tion der Gutachterausschüsse zuständig. Die Organisation inkl. der Datenhaltung und -erfassung sei dadurch sehr inhomogen, die Standardisierung gering. Das führe dazu, dass die Grundstücksmarktberichte eine zurückliegende Datenbasis offerierten. So basiere der Grundstücksmarktbericht 2021 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse auf Daten der Jahre 2009 bis 2020. In einem transparenten Grundstücksmarkt müssten die Transaktionsdaten für jedermann offen zugänglich sein und auch Daten zu Mieten, Pachten und Share Deals umfassen. Die Analyseergebnisse seien mit Methode, verwendetem Datenmaterial und dem Modell zu veröffentlichen. Da es sich bei Immobilienkaufpreisdaten um Geodaten handle, gelte es, diese unter dem Dach der Geodatenzugangsgesetze des Bundes und der Länder zu implementieren. „Die Bereitstellung von Daten ist keine Einbahnstraße, daher sollten auch andere professionelle Marktteilnehmer ihre Daten zur Verfügung stellen“, so Ache. Gutachterausschüsse seien eine sehr gute Sache, allerdings müssten sie sich jetzt neu erfinden. Die Digitalisierung könne helfen, Informationen zeitnah zur Verfügung zu stellen und dadurch schnelle Entscheidungen und Reaktionen auf Veränderungen zu ermöglichen. Notwendig sei zudem die Schaffung bundesweiter Standards für einheitliche Daten und Märkte von der Orts- bis zur Bundesebene.

Unterschiedliche Entwicklung der Asset-Klassen

„Die Corona-Pandemie bremste temporär das dynamische Wachstum im deutschen Büromarkt. Der Flächenumsatz sank 2020 gegenüber dem Vorjahr um ca. 34 %, das Transaktionsvolumen der Office-Investments um 36 %. Nichtsdestotrotz lag der Anteil von Büros am Investmentvolumen auch während der Pandemie auf einem Niveau von über 40 %“, berichtete **Manuel Westphal**, Head of Valuation Services bei BNP Paribas Real Estate Consult. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung gehe er von einer kontinuierlichen Erholung der Flächenumsätze bis 2023 und trotz Pre-Corona-Bauprojekten nur von moderat

steigenden Leerstandsdaten aus. Diese führten in Verbindung mit steigenden Grundstücks- und Baukosten zu weiter steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten. Entscheidender Treiber der Büroflächennachfrage bleibe, unabhängig von einzelnen Trends, die wirtschaftliche Entwicklung (BIP). Büroinvestmentmärkte stünden weiter im Fokus der Investoren, allerdings sei eine noch stärkere Konzentration auf zentrale Lagen und Flächenqualitäten zu erwarten.

„Bis 2019 stieg die Attraktivität von und damit das Interesse an Hotelinvestments kontinuierlich. Mit rd. 5 Mrd. € Investmentvolumen wurde das zweitbeste jemals registrierte Resultat erzielt“, sagte Westphal. Der Hotelmarkt zähle zusammen mit dem stationären Non-Food-Einzelhandel zu den am härtesten von Corona betroffenen Bereichen. Mit Impffortschritt und sich entspannender Corona-Lage habe sich die Lage entspannt. Dennoch habe die Krise zu Veränderungen geführt. Viele neue Verträge enthielten „Force Majeure“-Klauseln, um sich gegen unvorhersehbare und unabwendbare Ereignisse abzusichern und Hybridverträge gewannen gegenüber Pachtverträgen ebenso an Bedeutung wie die Bonität, Erfahrung und Größe der Betreiber. Aufgrund der neuen Vertragsgestaltungen würden Hotelimmobilien im Anlagemarkt künftig teilweise neu eingeordnet und fielen wieder stärker in das Engagement von Spezialinvestoren und -finanzierern.

„Die Asset-Klassen Wohnen, Logistik, Healthcare und Alternatives profitieren weiterhin von steigenden Produktallokationen. Der Lagerflächenumsatz in Europa lag im ersten Halbjahr 2021 ca. 44 %, in Deutschland mit 3,5 Mio. m² rd. 17 % über dem 5-Jahresdurchschnitt“, erläuterte **Patrick Metzger**, Lead Director bei JLL. Der im Vergleich zu Europa niedrigere Umsatz gründe vor allem im Produktmangel und den nur begrenzt verfügbaren Entwicklungsgrundstücken. Nachfragetreiber seien der E-Commerce, aber auch die infolge von Re- und Near-Shoring erhöhte Lagerhaltung. Veränderte Technologie, Automatisierung und Robotik veränderten das Gebäudedesign. E-Commerce erhöhe die Nachfrage nach unterschiedlichen Arten von Logistikimmobilien. Zukünftig bestehe

eine hohe Nachfrage nach großen Abwicklungszentren, Paketumschlagzentren, mechanischen Verteilzentren, Zustelldepots, kleinteiligen Paketzentren, Anlagen für den Online-Lebensmittelhandel sowie Anlagen für den Großartikelhandel. Urbane Logistik erhöhe die Erwartungen an das Mietwachstum und führe zu neuen Gebäudekonzeptionen, einschließlich mehrstöckiger Gebäude in ausgewählten Großstädten. Striktere Vorgaben in Ballungsräumen hinsichtlich der Verringerung von Kohlendioxidemissionen und Verbesserung der Luftqualität forcierten weitere Veränderungen, darunter hyperlokale Abwicklungszentren und Lieferungen per Lastenfahrrad. Logistikimmobilien hätten sich als institutionelle Anlageklasse etabliert. Es sei von einem beschleunigten Mietpreiswachstum von rd. 4 % p.a. auszugehen. Erhöhter Anlagedruck und veränderte Portfolioallokationen stabilisierten die Spitzenrenditen im Bereich von 3 %.

„Die Anlageklasse Einzelhandel verliert dagegen an Attraktivität“, so Metzger. In den Anlageportfolios würden Einzelhandel und Hotels vermehrt aussortiert. Allerdings gelte es, die Einzelhandelstypen differenziert zu betrachten. Tief greifende strukturelle Veränderung des Einzelhandelsbereichs könnten bisher nicht vollständig abgeschätzt werden. Seit Beginn der Corona-Pandemie seien die Mieten zwischen 5 % und 25 % gesunken. Spitzenmieten in Highstreet-Lagen und in Fachmarktzentren zeigten inzwischen jedoch Anzeichen einer Stabilisierung. Einzelhandelsimmobilien blieben eine herausfordernde Anlageklasse mit uneinheitlicher Investorennachfrage. Während die Renditeanforderungen für Sekundärlagen oder Shoppingcenter deutlich stiegen, verteuerten sich Fach- und Supermärkte sowie Highstreet-Objekte auf Rekordniveau. Zu beobachten sei eine Konsolidierung und Optimierung von Filialnetzen, das Aufkommen neuer Formate und Innovationen sowie ein Trend zu flexibleren Vertragsstrukturen. Insgesamt werde künftig vermutlich weniger Fläche benötigt. Die Flächennachfrage von Einzelhändlern verlagere sich auf erlebnisorientierte Einkaufsmöglichkeiten und bequem erreichbare Einzelhandelslagen.

Gabriele Bobka

Logistikimmobilien im Aufwind

Die Logistikbranche boomt, Investoren holen die Asset-Klasse aus ihrem Nischendasein und das Transaktionsvolumen lässt die Segmente Einzelhandel und Hotels hinter sich. Die Corona-Pandemie offenbarte die Schattenseiten der Globalisierung und die Systemrelevanz der Branche. Verbraucher fordern volle Regale und die Lieferung bestellter Ware möglichst noch am gleichen Tag und ohne Lieferkosten. Beim Bau neuer Logistikzentren und höherem Lieferverkehr zeigen Anwohner jedoch häufig ein ähnlich gespaltenes Verhalten wie beim Bau dringend benötigter Wohnungen: Neubau sehr gerne, aber nicht in meiner Nachbarschaft. Zudem steigt insbesondere in den Ballungszentren die Flächenkonkurrenz der verschiedenen Nutzungen. Wie Investoren, Projektentwickler, Logistiker und Wirtschaftsförderer diese Hürden meistern und welche Trends sich in der Branche abzeichnen, zeigte der 10. Deutsche Logistikimmobilien-Kongress von Heuer Dialog.

„Der Wirtschaftsbereich Logistik wird wie alle anderen von Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Arbeitsumfeld und Globalisierung mit all ihren Risiken und Chancen getrieben“, stellte Prof. Dr. **Christian Kille** vom Institut für angewandte Logistik an der Hochschule Würzburg-Schweinfurt fest. Infolge der Corona-Pandemie und aufgrund explodierender Frachtkosten vollziehe sich derzeit eine Regionalisierung der Globalisierung. Der „Amazon-Effekt“ führe zu einer Dezentralisierung in zahlreiche Logistikketten, künftig passiere mehr Logistik vor Ort. Damit rückten auch Lagerhäuser näher an die Städte. Trotz ihrer zentralen Rolle bei der Versorgung von Bevölkerung, Produktion und Handel bestünden nach wie vor Vorbehalte gegen Ansiedlungsvorhaben aus dem Logistikbereich. Häufig träten die Potenziale einer Logistiksiedlung in den Hintergrund. „Bei Ansiedlungen und Projektentwicklungen sei es entscheidend, sich um die Gegebenheiten vor Ort zu kümmern“, so Prof. Kille. Neben der Realisierung konkreter Konzepte in den Bereichen Verkehr und Nachhaltigkeit gelte es, die Bevölkerung einzubinden, für eine architektonische Integration der Logistikimmobilie in die Landschaft zu sorgen und auf die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie zu achten. Der Einfluss künftiger Nutzer auf ein Ansiedlungsprojekt stelle Entwickler im Bereich Logistik vor Herausforderungen, da je nach Logistikprojekt der schlussendliche Nutzer der Immobilie nicht von Beginn an feststehe.

Logistikimmobilienmarkt Deutschland

„Die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen steigt seit Jahren. Mit einem Flächenumsatz von knapp 3,6 Mio. m² wurde im ersten Halbjahr 2021 ein neuer Rekordwert aufgestellt“, führte **Christopher Raabe**, Managing Director und Head of Logistics & Industrial bei BNP Paribas Real Estate, aus. Der deutsche Logistikmarkt zeichne sich durch eine zentrale Lage in Europa, leistungsfähige Häfen und eine gut ausgebaute Infrastruktur, einen großen Absatzmarkt, gut ausgebildete Fachkräfte, einen starken industriellen Sektor und ein sicheres Investitionsumfeld aus. Die Logistikbranche habe die Corona-Krise besser verkraftet als die meisten anderen Wirtschaftsbereiche und profitiere langfristig von strukturellen Anpassungsprozessen, wie die weiter rasant wachsende Bedeutung des E-Commerce und der City-Logistik sowie neuen Anforderungen an Produktionsunternehmen. Die großen Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart hätten mit gut 1,58 Mio. m² das Vorjahresergebnis um 58 % übertroffen. Auch außerhalb der Top-Standorte habe der Umsatz zugelegt, wenn auch mit knapp 17 % etwas moderater. Besonders stark von der anziehenden Nachfrage hätten die Regionen in der zweiten Reihe profitiert, die mit 869.000 m² ihren Umsatz binnen Jahresfrist verdoppelt hätten. Probleme bereite die

mangelnde Produktverfügbarkeit in attraktiven Lagen. Hinzukomme eine Zunahme der Nutzungskonkurrenz. Dies führe zu steigenden Bodenpreisen, insbesondere in den Big-7-Städten. Wesentliche Treiber der starken Nachfrage seien der weiterwachsende E-Commerce, die positive Entwicklung des Lebensmittelhandels, der Übergang vom Prinzip Just-in-Time zu Just-in-Case sowie die spürbar an Bedeutung gewinnende Last-Mile-Logistik. „Da die Logistikmärkte kaum negative Auswirkungen der Corona-Pandemie gespürt haben, überrascht es nicht, dass die Mietpreise tendenziell steigen. Den stärksten Anstieg verzeichnete Köln mit knapp 4 % auf aktuell 5,80 €/m², gefolgt von München mit knapp 3 % auf 7,20 €/m²“, so Raabe. Eine vergleichbare Entwicklung sei auch bei den Durchschnittsmieten zu beobachten gewesen. Auch auf dem Investmentmarkt setze sich die Erfolgs-Story von Logistikimmobilien fort. Mit 4,23 Mrd. € hätten sie einen Anteil von 18 % am Transaktionsvolumen erzielt, was dem zweitbesten Wert aller Zeiten entspreche. Die Renditen näherten sich denen im Office-Segment.

Panel Asset-Klasse Logistik: Das neue Gold im Depot

„Der Logistik-Boom ist nur zum Teil Pandemie-bedingt. Die Asset-Klasse profitierte deutlich vom Schwächeln anderer Segmente“, sagte **Maria Teresa Dreö-Tempsch**, Vorstand

der Berlin Hyp, in einem Panel. „Der Flächenmangel wirkt sich positiv für die Eigentümer aus, die sich inzwischen nicht mehr auf fertiggestellte Objekte konzentrieren, sondern früher in die Wertschöpfungskette einsteigen“, berichtete **Robert Schneider**, Managing Director der Barings Real Estate. Dr. **Gerhard Molt**, Partner und Head of Real Estate Germany bei Eversheds Sutherland, wies auf die in Deutschland bestehende Schriftformklausel bei Immobilientransaktionen hin, die sich bei noch nicht bestehenden Produkten als schwierig gestalten. „Niemand weiß schon heute, welche Fertigungstiefe in der Industrie in 30 Jahren vorherrscht. Daher muss die Drittverwendungsfähigkeit genau geprüft werden, auch wenn das zusätzliche Kosten verursacht“, stellte **Johannes Nöldeke**, Geschäftsführer der Bright Industrial Investment, fest. „Bei der Finanzierung von Logistikimmobilien spielen deren Nachhaltigkeit neben der Lage eine große Rolle“, so Dreo-Tempsch. Bei der Berlin Hyp gebe es basierend auf der gesetzlichen Regulatorik klare Richtlinien für die Nachhaltigkeit des Portfolios. „Nur 1 % der Hallen, die heute fertiggestellt werden, verzichten komplett auf fossile Energie. Heute gebaute Hallen stehen aber in 30 bis 40 Jahren immer noch. Die Technik für CO₂-neutrales Bauen ist vorhanden, kostet aber mehr Geld“, gab Nöldeke zu bedenken. Eigentümer zeigten vielleicht Interesse an der Übernahme der Mehrkosten, Entwickler orientierten sich jedoch an der erzielbaren Rendite. „Das Umdenken hat bereits begonnen, da der Markt Energieineffizienz zunehmend weniger akzeptiert“, erwiderte **Felix Zilling**, Geschäftsführer der Deutschen Logistik Holding. Das sei teilweise auch den höheren Betriebskosten geschuldet, da Mieter auch im Gewerbebereich mit den Gesamtkosten rechneten, so Molt. „Niedrige Betriebskosten wirken sich auch positiv bei der Finanzierung aus, da mehr Mittel für die

Bedienung des Kredits übrigbleiben“, ergänzte Dreo-Tempsch.

ESG – Was treibt die Immobilienbranche an?

„Die seit dem 10. März 2021 in allen EU-Ländern unmittelbar geltende Offenlegungsverordnung schreibt bestimmten Unternehmen des Finanzsektors vor, offenzulegen, inwieweit ihre Produkte soziale und ökologische Kriterien sowie Standards guter Unternehmensführung beachten“, führte Dr. **Nicole Braun**, Head of Sustainability der Catella Real Estate, aus. Danach seien alle im Vertrieb befindlichen Produkte danach zu klassifizieren, ob es sich um Non-ESG-Produkte (Art. 6), Produkte, die ökologische und/oder soziale Merkmale bewerben (Art. 8) oder Produkte, die mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen eine nachhaltige Investition anstreben und diese mit konkreten Zielen verknüpfen, messen und nachverfolgen (Art. 9), handle. Neben der gesetzlichen Regulatorik stärke auch die steigende Nachfrage von Investoren und Nutzern und die Furcht vor „Stranding Assets“ mit der Folge sinkender Ertragskraft und Marktwerten die Bedeutung der Nachhaltigkeit. Detailliert ging Braun auf das Nachhaltigkeitskonzept des Unternehmens ein. Nachhaltigkeit bei Logistikimmobilien setze sich aus mehreren Faktoren zusammen, ergänzte ihre Kollegin **Sandra Martel** aus dem Asset Management Logistics der Catella Real Estate. Neben baulichen Maßnahmen mit nachhaltigen Materialien nannte Braun die Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Mietvertragsgestaltung (Green Leases), die Verbesserung des Nutzerumfelds, Transparenz in der Immobilienverwaltung und ein nachhaltiges Asset Management.

Nachhaltigkeit im Hallenbau

„Die Pandemie hat den E-Commerce-Sektor stark beflügelt und er

wird perspektivisch weiterwachsen. Die jahrelang praktizierte und perfektionierte Just-in-Sequence-Logistik hat in der Pandemie ihre Grenze gefunden. Vor diesem Hintergrund wird die Nachfrage nach Lagerflächen insbesondere an der letzten Meile steigen“, erläuterte **Mike Flörke**, Niederlassungsleiter und Hallen-Spezialist beim Bau- und Dienstleistungsunternehmen Goldbeck. Im Kampf gegen den Klimawandel spiele auch die Logistikimmobilie eine wichtige Rolle. Neue Technologien und Anforderungen der Gesellschaft sowie der Kunden erhöhten die Komplexität bei der Entwicklung von Logistikimmobilien. Es gelte, den gesamten Lebenszyklus in den Blick zu nehmen, Ressourcen zu schonen und Ökologie, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit optimal zu verbinden. Das bedeute, neben dem Bau auch einen energieeffizienten Betrieb, alternative Energiequellen und im Sinne von „cradle-to-cradle“, sogar einen möglichen Rückbau mit recyclingfähigen Bauteilen in die Planung miteinzubeziehen. Künftig sei auch mehr Kreativität in der Hallenarchitektur gefragt, da Hallen immer auch Teil einer Kulturlandschaft seien. In der Gebäudeautomation von Logistikimmobilien stecke ein hohes Einsparungs- und Wertschöpfungspotenzial. In Zukunft passten sich Licht und Temperatur automatisch den Umfeldbedingungen an, Roboter fänden eigenständig ihren Weg durch die Hochregallager und alle Technologien kommunizierten kontinuierlich mit der Cloud, um Daten jederzeit einsehen, analysieren und weiterverwerten zu können. Bei den smarten Hallen biete sich aktuell die Chance, zwei Megatrends schlau miteinander zu kombinieren: Digitalisierung und Nachhaltigkeit.

Projektbeispiele und eine virtuelle Besuchertour bei Amazon zeigten die Vielfalt und Besonderheiten von Logistikimmobilien auf.

14. Deka-Immobilien Symposium

„Immobilien stehen weiterhin im Spannungsfeld zwischen niedrigen Zinsen, der Corona-Pandemie und dem Thema Nachhaltigkeit“, führte Dr. **Matthias Danne**, stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der DekaBank, auf dem 14. Immobilien Symposium der DekaBank aus. Die weitere Entwicklung gestalte sich unsicher. Das niedrige Zinsniveau katalysiere die Nachfrage und bestimme damit die Immobilienpreise. Corona führe zu einer veränderten Differenzierung der Asset-Klassen. „Der Run auf die Segmente Wohnen und Logistik mit Renditen von nur noch 3 % stimmt mich angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien nachdenklich“, so Danne. Das Thema Nachhaltigkeit werde die Branche noch lange beschäftigen, Performance kosten und zumindest temporär die Werte drücken.

„Die Weltwirtschaft ist durch die Corona-Pandemie aus dem Tritt geraten. Die schnelle globale Erholung der Wirtschaft habe zu einer starken Nachfrage nach Rohstoffen und Vorleistungsgütern geführt. Die Rückkehr zur Produktionsnormalität gestaltet sich jedoch aufgrund der Liefer- und Transportengpässe schwieriger als gedacht“, führte Dr. **Ulrich Kater**, Chefvolkswirt der DekaBank, aus. Hinzu kämen fehlende Container, technische Ursachen und der Mangel an Personal. Viele Unternehmen hätten auf der Basis falscher Erwartungen in der Hochzeit der Pandemie die Produktion herunter- und die Läger leergefahren. Die Lieferketten müssten erst wieder ins Laufen kommen. Logistische Engpässe im Welthandel hätten für einen Preisauftrieb gesorgt. Dennoch gehe der Aufschwung voran. „Wir rechnen in diesem Jahr im Euroland mit einem BIP-Wachstum von 4,8 % und 2022 mit einem Plus von 3,9 %“, so Kater. Die Liefer- und Transportengpässe führten zur Steigerung der Verbraucherpreise. Es handle sich jedoch um zeitlich befristete stärkere Preisanstiege. So habe die Normalisierung der Energiepreise nach dem Einbruch 2020 zu hohen Zuwachsraten geführt. „In Deutschland sorgen zudem die zwischenzeitliche Mehrwertsteuersenkung und die CO₂-Steuer für Inflations sprünge“, sagte Kater. Die Notenbanken regierten trotz der aktuell hohen Inflationsraten nach wie vor entspannt. Die Aussagekraft der Zahlen sei vor dem Hintergrund der pandemiebedingten Verzerrungen in der Konjunktur immer noch sehr begrenzt. Die tatsächlichen Nach-Corona-Trends bei Wachstum und Inflati-

on würden erst nach 2022 sichtbar werden. In Deutschland sei die Inflationsrate perspektivisch deutlich höher als die kurzfristigen Zinsen. Der reale Zins bleibe langfristig niedrig, was die Nachfrage nach Immobilien und in der Folge die Preise weiter in die Höhe treibe.

„Aktuell wird das Homeoffice-Risiko von den Investoren als relativ gering eingeschätzt“, berichtete Prof. Dr. **Thomas Beyerle**, Managing Director der Catella Property Valuation, als Ergebnis einer Investorenbefragung. Nur ein geringer Teil der Unternehmen plane die Reduzierung von Büroflächen. Vielmehr gehe es um die Etablierung neuer Bürokonzepte mit dem Fokus auf Flexibilität und mehr Raum für Austausch. Hybride Arbeitskonzepte stellten eine sinnvolle Ergänzung dar. „Wir sehen eine zunehmend divergierende Entwicklung bei Büroobjekten, die maßgeblich durch die zukünftige Entwicklung im Bereich Homeoffice geprägt ist“, sagte Prof. Beyerle. Die Nachfrage nach Top-Objekten in den Bestlagen mit hoher Flexibilität, guter Ausstattung, Zertifizierungen und auf dem neuesten Stand der Technik werde wohl weiterhin sehr hoch bleiben und ein adäquates Miet- und Kaufpreiswachstum erfahren. Core+-Objekte mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietverträgen blieben auch abseits der Top-Lagen gefragt. Die Risiken nähmen aber zu und die für Investmententscheidungen ausschlaggebenden Lage- und Qualitätsfaktoren der Objekte sowie der Mietermix gewannen an Bedeutung. Veraltete Objekte in Randlagen verlören tendenziell an Anziehungs-

kraft. Hier seien Konsolidierungen zu erwarten und Mietzahlungen zunehmend kritisch zu hinterfragen. Bisher hätten die umfangreichen wirtschaftspolitischen Maßnahmen, vermehrte Untervermietungen und Incentives einen Einbruch an den Vermietungsmärkten verhindert. Bei anstehenden Mietprolongationen werde der Homeoffice-Effekt jedoch zunehmend quantifizierbar, der in Verbindung mit der Aufhebung der Corona-Hilfen in steigendem Druck auf die Durchschnittsmieten mündeten. „Langfristig sehen wir einen Rückgang der Büronachfrage um 5–10 % – und das nennen wir einen Effizienzsprung“, schloss Prof. Beyerle.

„Corona verursacht keine Trendbrüche, sondern verstärkt bereits vorhandene Trends“, erläuterte **Carolin Wandzik**, Geschäftsführerin des Gewos Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung. Unter dem Druck hoher Mieten und Wohnungspreise ziehe es Familien schon seit Jahren raus aus den Städten, wo Immobilien deutlich günstiger seien und es mehr Häuser im Grünen gebe. Diese Suburbanisierung setze sich mit einem erweiterten Radius fort. Gut angebundene Klein- und Mittelstädte seien die Gewinner. Die 2020 leicht gesunkene Nachfrage in den A-Städten basiere vor allem auf der temporär verringerten Zuwanderung aus dem Ausland und ändere nichts an der weiterhin starken Nachfrage in den Metropolen. Allerdings könne sich der Abstand beim Preis- und Mietniveau zwischen Stadt und Umland verringern. Die von der Corona-Pandemie gestärkte Flexibilisierung und

Digitalisierung der Arbeitswelten führten zur Reflexion über die Wohnlage und die Wohnpräferenzen seitens der Nachfrager. Die Standortnachteile der Zentralorte in ländlichen Räumen nivellierten sich.

„Die Transformation des innerstädtischen Einzelhandels ist ein virulentes Thema, für das es keine Patentlösung gibt“, stellte **Leif Krägenau**, Teamleiter Standort und Immobilie der BBE Handelsberatung, fest. Das veränderte Kundenverhalten sei nicht erst seit Beginn der Pandemie zu beobachten, sondern lediglich der Beschleuniger ohnehin bestehender Megatrends. So hätten stationäre, modeorientierte Bekleidungs-, aber auch Schuhhändler schon vor Corona die schlechtesten Prognosen gehabt und erlitten auch nach Einbeziehung des Corona-Effekts die höchsten kumulierten Umsatzverluste

bis Ende 2021. Die Innenstadt und dort besonders Highstreet-Lagen, die von großflächigen Leitbetrieben, wie Warenhäusern oder Textilfilialisten, dominiert würden, stelle das Herzstück des stationären Einzelhandels dar. Allerdings stehe der Einzelhandel dort seit Jahren unter Druck und insbesondere kleine Fachbetriebe und selbstständige Kaufleute schlossen vermehrt ihre Läden, obwohl sie vielerorts den besonderen Reiz dieser Lagen ausmachen. Um die Aufenthaltsqualitäten der Innenstädte zu erhalten und zu stärken, sei ein proaktives Handeln von Kommunen, Handel und Immobilieneigentümern dringend geboten. Notwendig sei der Mut zu neuen Ideen und ein attraktiver und breiter Funktionsmix, der als identitätsstiftender Mittelpunkt der Stadt fungiere und wahrgenommen werde.

„Gebäude sind der Schlüssel für den Klimaschutz. Leider unternimmt die Immobilienbranche bisher nicht genug zum Schutz des Klimas. Wir müssen uns auf eine Zukunft einstellen, für die wir nicht auf bisherige Erfahrungen zurückgreifen können“, stellte Dr. **Christine Lemaitre**, Geschäftsführer der Vorstand der DGNB, fest. Eine GBC-Studie zur Marktfähigkeit der Taxonomie-Kriterien für Gebäude habe anhand von 62 Gebäuden mit 24 Marktteilnehmern gezeigt, dass die Kriterien durchaus marktfähig seien. Der Bau nachhaltiger Gebäude sei nicht teurer, allerdings bedürfe es einer besseren Planung und einer frühen Einbindung aller Akteure. Bei der Berücksichtigung des ganzen Lebenszyklus einer Immobilie weise eine aufgerüstete und optimierte Bestandsimmobilie eine bessere Energiebilanz als ein Neubau auf.

Bulwiengesa, Berlin Hyp, Bremer, Garbe Industrial Real Estate und Savills Immobilien Beratung

Logistik und Immobilien 2021 – Schwerpunkt Werte

Die Corona-Krise ließ die Logistikbranche zwar kurzzeitig innehalten, diese setzte aber ihren Wachstumskurs schnell und unbeeindruckt fort. Die Investitionen in Logistikimmobilien erreichten 2020 mit etwas weniger als 5 Mrd. € in etwa das Niveau der beiden vorangegangenen Jahre. Mit 3,7 Mio. m² blieb die Summe der neu fertiggestellten Logistikflächen durch verzögerte Baustarts hinter dem Vorjahreswert (4,9 Mio. m²) zurück. Die starke Neubauaktivität wird 2021 und 2022 für neue Rekordfertigstellungsvolumen von je über 5 Mio. m² sorgen. Seit 2019 profitieren auch periphere Logistikstandorte von der steigenden Nachfrage. Ihr Anteil am gesamten Fertigstellungsvolumen steigt von 14 % im langjährigen Durchschnitt auf 20 % im laufenden Jahr. Zu diesen und weiteren Ergebnissen kommt die neue Studie „Logistik und Immobilien 2021“. Die diesjährige Ausgabe geht der Frage nach dem Wert der Logistikimmobilien nach und wie sich dieser Wert im Laufe der vergangenen Jahre verändert hat.

Die Corona-Pandemie hat die gesellschaftliche Wahrnehmung von Logistik verändert. Grenzschließungen, Unterbrechungen der Lieferketten, Containerengpässe – es wurde klar, wie wichtig eine funktionierende Logistikwirtschaft für die moderne Gesellschaft doch ist. Zweifelsohne steht die Logistik für einen elementaren Teil unserer Infrastruktur. Doch welchen gesellschaftlichen Mehrwert bietet sie?

Das Paketaufkommen der deutschen Kurier- und Paketdienste erreicht Jahr für Jahr neue Rekordmarken. Das Jahr 2020 hat dieser Nachfrage mit einem Sprung von +10 % im Vergleich zum Jahr 2019 aufgrund veränderter Konsummuster im Zuge von Lockdown und Homeoffice einen weiteren Schub verliehen. Bis 2025 wird das Sendungsvolumen voraussichtlich auf rund 5,7 Mrd. Sendungen steigen.

Ein zentrales Element in der Wertbestimmung einer Logistikimmobilie ist immer auch der Standort, mit dem diese unabdingbar verbunden ist. Da Lagen, die hoch in der Nachfragegunst liegen, nicht beliebig vervielfältigt werden können, sind starke Preisanstiege der Grundstücke an den Top-Standorten eine häufige Konsequenz. Der Fokus der Nachfrage nach Logistikflächen lag in den vergangenen Jahren vor al-

RECHT AKTUELL

■ Dauerhaftes Nutzungsverbot durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer können die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht mit einem Mehrheitsbeschluss aus Gründen der Verkehrssicherheit dauerhaft verbieten, wenn auch das Sondereigentum infolge des Verbots nicht mehr genutzt werden kann.

Das Verfahren betrifft ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes, über 40 Jahre altes und stark sanierungsbedürftiges Parkhaus. Drei der insgesamt elf Ebenen des Parkhauses stehen als eigene Teileigentumseinheit im Sondereigentum der Klägerin. Sie vermietet ihre Einheit an ein benachbartes Hotel. Die übrigen Ebenen mit den Einheiten der Beklagten sind seit Jahren außer Betrieb. Nachdem das Bauordnungsamt Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforderungen angefordert hatte, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die Ebenen, die zu der Einheit der Klägerin gehören, nicht mehr genutzt werden dürfen. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinschaft eine Sanierung bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgelehnt hatte, wurde der Klägerin gestattet, die brandschutztechnischen Mängel selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen; erst nach Vorlage entsprechender Nachweise sollte sie die Nutzung wieder aufnehmen dürfen. Die Beschlussmängelklage der Klägerin hat das AG abgewiesen. Ihre Berufung war erfolglos. Mit der von dem LG zugelassenen Revision wollte die Klägerin erreichen, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen

Im Grundsatz könnten die Wohnungseigentümer im Rahmen der

ordnungsmäßigen Verwaltung ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen. Das komme aber jedenfalls dann nur aus zwingenden Gründen und in engen Grenzen in Betracht, wenn dadurch die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder – wie hier – sogar vollständig ausgeschlossen werde. Denn nach der Rechtsprechung des BGH seien die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Sie könnten sich nicht darauf berufen, dass ihnen die damit einhergehenden Kosten nicht zuzumuten seien. Dieser Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen könnten sich die Wohnungseigentümer auch nicht durch ein mehrheitlich verhängtes dauerhaftes Nutzungsverbot entziehen. Als solches wirke sich der angefochtene Beschluss faktisch aus, weil die Beseitigung der Brandschutzmängel der Klägerin überantwortet worden sei. Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könne nur dann rechtmäßig sein, wenn, wie es das Berufungsgericht für richtig halte, eine Sanierungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ausgeschlossen wäre; dann müsste die Gefahrenabwehr durch Stilllegung des Gemeinschaftseigentums erfolgen. Der BGH hat nun geklärt, dass die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrührten, durch die genannte Vorschrift nicht begrenzt würden. Zerstört im Sinne von § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) sei ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch

punktueller Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben sei. Das ergebe sich schon aus dem Wortlaut der Norm mit dem Zusammenhang von Zerstörung, Wiederaufbau und Versicherungsleistung. Nach dem normalen Sprachgebrauch sei ein Gebäude nur dann zerstört, wenn seine Nutzbarkeit ganz oder teilweise aufgehoben sei, nicht hingegen deshalb, weil eine Sanierung hohe Kosten verursache. Bestätigt werde diese Sichtweise dadurch, dass das Gebäude „zu mehr als der Hälfte seines Werts“ zerstört sein müsse, damit der Anspruch auf Wiederaufbau ausgeschlossen sei. Bei einem punktuellen Ereignis wie einem Flutschaden beziehe sich der Wertvergleich auf den realen Gebäudewert vor und nach der Zerstörung. Bei einem Sanierungsstau fehle es schon an einem konkreten Zeitpunkt, auf den ein „Vorher-Nachher-Vergleich“ realer Werte bezogen werden könnte.

Eine analoge Anwendung der Norm scheidet ebenfalls aus. Das Gesetz enthalte keine planwidrige Regelungslücke. Der in § 22 Abs. 4 WEG aF geregelte Ausschluss des Wiederaufbaus stehe in engem Zusammenhang mit der Aufhebung der Gemeinschaft, die das Gesetz grundsätzlich ausschließe (§ 11 WEG aF). Eine erleichterte Aufhebung der Gemeinschaft bei Überalterung des Gebäudes oder Unrentabilität der Sanierung sei im jüngsten Gesetzgebungsverfahren ausgiebig diskutiert worden, ohne dass dies in der zum 1.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgegriffen worden wäre. Zudem lasse sich die Zerstörung eines Gebäudes auch nicht mit einem Sanierungsstau vergleichen. Gerade Brandschutzmängel, marode Leitungen oder energetische Defizite ließ sich bei älteren Gebäuden häufig nur mit sehr hohem Sanierungs-

aufwand beheben; trotzdem könne sich eine Sanierung als rentabel erweisen. Erst recht lasse sich die Angemessenheit der Rechtsfolge des § 22 Abs. 4 WEG aF bei einem Sanierungsstau bezweifeln. Insbesondere bei Wohngebäuden erscheine es nämlich wenig überzeugend, einen Mehrheitsbeschluss über die Sanierung ab dem Erreichen einer Wertgrenze zu untersagen, obwohl die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Nutzbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft sicherstellen möchte. Die mit dem Ausschluss des Wiederaufbaus zusammenhängende rechtspolitische Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinschaft gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer beendet werden könne, dürfe nicht durch richterliche Rechtsfortbildung, sondern nur durch den Gesetzgeber entschieden werden.

BGH, Urteil vom 15.10.2021 – V ZR 225/20

■ Erweiterung des Verkehrsflughafens München

Das BVerfG nahm eine Verfassungsbeschwerde einer anerkannten Umwelt- und Naturschutzvereinigung nicht zur Entscheidung an, die sich gegen den Planfeststellungsbeschluss für die Erweiterung des Verkehrsflughafens München durch Anlage und Betrieb einer dritten Start- und Landebahn sowie gegen die dazu ergangenen gerichtlichen Entscheidungen richtete.

Der Beschwerdeführer im Verfahren 1 BvR 2374/15 ist eine anerkannte Umweltvereinigung und in Bayern anerkannte Naturschutzvereinigung sowie Eigentümer durch das Vorhaben unmittelbar in Anspruch genommener Grundstücke. Die Einwendungen des Beschwerdeführers richten sich unter anderem gegen das dem angegriffenen Planfeststellungsbeschluss zugrundeliegende Luftverkehrsprognosegutachten sowie dessen gerichtliche Kontrolle. Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, der Bayerische

Verwaltungsgerichtshof verletze die Rechtsschutz- und Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG. Das BVerfG nahm Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung an.

Aus den Gründen

Die Möglichkeit einer Verletzung der Rechtsschutz- und Eigentumsgarantie aus Art. 19 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 GG wegen einer unzureichenden Kontrolle der Grundlagen der Luftverkehrsprognose sei nicht hinreichend dargelegt. Der Beschwerdeführer habe es versäumt, alle Schriftstücke, deren Kenntnis für eine Beurteilung der Berechtigung der geltend gemachten Rüge erforderlich sei, mit der Verfassungsbeschwerde vorzulegen oder zumindest ihrem wesentlichen Inhalt nach wiederzugeben. Die fehlenden Unterlagen wären hier erforderlich gewesen, um beurteilen zu können, ob die Kenntnis der nicht öffentlich zugänglichen Datengrundlagen unter Berücksichtigung ihres Umfangs und ihrer Bedeutung für die volle gerichtliche Nachprüfung der Tatsachengrundlagen und der Geeignetheit der Methode der beanstandeten Prognose unentbehrlich, oder aber in Einklang mit Art. 19 Abs. 4 GG angenommen werden durfte, dass diese Kenntnis verzichtbar gewesen sei.

Eine Verletzung der Rechtsschutz- und Eigentumsgarantie von Art. 19 Abs. 4 GG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 GG sei auch nicht hinreichend dargelegt, soweit der Bayerische Verwaltungsgerichtshof für die gerichtliche Nachprüfung und Beurteilung der Verkehrsprognose allein auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abgestellt und die nach diesem Zeitpunkt eingetretenen, vom Beschwerdeführer geltend gemachten und im Widerspruch zu der Prognose stehenden Entwicklungen nicht berücksichtigt habe. Werde bei der Entscheidung über die Klage gegen einen Planfeststellungsbeschluss auf den Zeitpunkt des Erlasses abgestellt, schließe das den Schutz eines Enteignungsbetroffenen für den Fall, dass seine – durch den Planfeststellungsbeschluss dem

Grunde nach ermöglichte – Enteignung aufgrund nachträglich eingetretener Änderungen der Sach- oder Rechtslage nicht mehr dem Gemeinwohl dienen würde, nicht aus. Dass hier etwa ein verwaltungsverfahrensrechtlicher Schutz von vornherein nicht zu erlangen gewesen wäre, habe der Beschwerdeführer nicht hinreichend substantiiert vorgebracht, und dies sei auch nicht ersichtlich.

BVerfG, Beschluss vom 1.6.2021 – 1 BvR 2374/15

■ Nutzungsentschädigung bei Nichtherausgabe der gekündigten Wohnung

Im Falle einer Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter besteht ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung in Höhe der „Marktmiete“, d.h. derjenigen Miete, die im Falle einer Neuvermietung erzielt werden kann. Die konkrete Höhe dieser „Marktmiete“ kann im Zweifel durch das Gericht auch im Wege einer Schätzung auf der Grundlage eines Zuschlags von 10 % zu den Werten des örtlichen Mietspiegels ermittelt werden (§ 546a BGB).

Das beklagte Ehepaar war seit dem 1.11.2011 Mieter einer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48,75 m². Die vereinbarte Miete betrug zuletzt 334 € brutto im Monat, wovon 250 € auf die Nettokaltmiete und 84 € auf die Betriebskostenvorauszahlung entfiel. Die beklagten Mieter kündigten mit Schreiben vom 27.9.2018 das Mietverhältnis fristgemäß zum 31.12.2018. Der Mietvertrag schloss eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB aus. Einer der Mieter – der Ehemann – teilte den Vermietern mit Schreiben vom 1.11.2018 mit, dass er seine Kündigung vom 27.9.2018 „zurückzuziehen“ wolle. Dieses Schreiben unterzeichneten die Vermieter zwar, allerdings blieb zwischen den Parteien streitig, ob aufgrund dessen das Mietvertragsverhältnis unverändert

fortbestehen sollte oder nicht. Die Vermieter machten geltend, dass eine Rücknahme der Kündigung als zugangsbedürftige einseitige Willenserklärung unwirksam sei. Zur Fortsetzung des Mietverhältnisses hätte es einer Vereinbarung aller Mieter und aller Vermieter bedurft. Eine solche Vereinbarung sei hier jedoch nicht geschlossen worden. Die Mieter gaben die Wohnung zum 31.12.2018 nicht zurück, die vereinbarte Miete von 334 € wurde bis zum 31.12.2018 vollständig bezahlt. Die Räumung erfolgte dann zum 7.6.2019. Die Vermieter forderten die Mieter mit Schriftsatz vom 12.3.2019 auf, unverzüglich bis spätestens zum 20.3.2019 die Mietsache zu räumen und an die Vermieter herauszugeben. Gleichzeitig kündigten sie an, für die Zeit der Vorenthaltung der Mietsache beginnend ab dem 1.1.2019 eine Nutzungsentschädigung in Höhe der zu erzielenden Marktmiete von 7,00 €/m² geltend zu machen, insgesamt 425,25 € je Monat. Die vollständige Übergabe der Wohnung erfolgte am 7.6.2019. Das AG gab der Klage weitestgehend statt.

Aus den Gründen

Den Klägern stehe gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldern ein Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung von insgesamt 567,91 € zu. Es lasse sich vorliegend nicht feststellen, dass zwischen den Klägern und den Beklagten ein neuer Mietvertrag bzw. ein Vertrag über die Fortsetzung des alten Mietvertrages zustande gekommen sei. Grundsätzlich sei ein die Vertretung kennzeichnender Zusatz erforderlich, wenn nur ein Ehegatte den Vertrag unterzeichne, denn es bedürfe der Klarstellung, ob dieser nur für sich allein oder auch als Vertreter seines Ehepartners handle. Räume der Mieter nach einer Kündigung die Wohnung nicht, müsse der Vermieter nach allgemeinen Regeln zwar der Fortsetzung des Mietverhältnisses wirksam widersprechen (§ 545 BGB), jedoch könne der Vermieter die Wirkung des § 545 BGB schon im Mietvertrag – so wie hier unstreitig geschehen – ausschließen, so dass der Vermieter anschließend gemäß § 546a BGB eine Nutzungsentschädigung verlangen und dabei gemäß

§ 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB statt der vereinbarten Miete auch die ortsübliche Marktmiete, d.h. diejenige Miete, die im Falle einer Neuvermietung zu erzielen wäre, begehren könne. Die konkrete Höhe der „Marktmiete“ sei durch das Gericht im Wege einer Schätzung auf der Grundlage eines Zuschlags von 10 % zu den Werten des örtlichen Mietspiegels zu ermitteln.

AG Brandenburg, Beschluss vom 16.6.2021 – 31 C 51/20

■ **Klage gegen Höchstspannungsfreileitung in Krefeld**

Das BVerwG hat eine Klage der Stadt Krefeld gegen eine Höchstspannungsfreileitung abgewiesen.

Der angegriffene Beschluss genehmigt Bau und Betrieb einer 380-kV-Höchstspannungsfreileitung zwischen den Punkten Fellerhöfe und St. Tönis. Für die etwa 7,3 km lange Leitung sollen 23 Masten mit einer Höhe zwischen 57,6 m und 71,5 m neu errichtet werden. Auf ihrem nördlichen Teilstück soll die Leitung östlich einer Bestandsleitung in der Nähe der Wohnbebauung verlaufen. Die Stadt Krefeld ist Eigentümerin mehrerer zum Wohnen genutzter Grundstücke in diesem Bereich, die für Schutzstreifen in Anspruch genommen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hatte einen ersten Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2012 für rechtswidrig und nicht vollziehbar erklärt (BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 – 4 A 1.13 – BVerwGE 148, 353), weil keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden war. Die Behörde holte diese Prüfung in einem ergänzenden Verfahren nach, das sie im Juni 2019 mit einem Planergänzungsbeschluss abschloss. Die gegen diesen Beschluss gerichtete Klage der Stadt Krefeld blieb erfolglos.

Aus den Gründen

Beachtliche Verfahrensfehler habe das Bundesverwaltungsgericht nicht festgestellt. Dass in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

der Unterlagen die Angabe einer Internet-Adresse fehlte, bleibe rechtlich folgenlos. Im ergänzenden Verfahren habe kein Erörterungstermin durchgeführt werden müssen. Die Abwägungsentscheidung verletze die Stadt Krefeld nicht in eigenen Rechten. Die Planung habe sich gegen eine Führung der Leitung westlich der Bestandstrasse entscheiden dürfen. Denn die planfestgestellte Trasse sei durch eine frühere Leitung vorbelastet gewesen, könne in einem engen Verbund mit einer Bestandstrasse geführt werden und bedürfe keiner technisch aufwändigen Leitungskreuzung. Diesen Gesichtspunkten habe die Behörde gegenüber den Belangen der Stadt Krefeld als Grundeigentümerin den Vorrang einräumen dürfen. Weiterer Ermittlungen habe es insoweit nicht bedurft. Zur Geltendmachung von Belangen der Wohnbevölkerung sei die Stadt Krefeld nicht berufen gewesen.

BVerwG, Urteil vom 7.10.2021 – 4 A 9.19

■ **Regelungsbefugnis grenzüberschreitender Wärmedämmung**

Landesrechtliche Regelungen, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, sind mit dem Grundgesetz vereinbar.

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Nordrhein-Westfalen, die jeweils mit vermieteten Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Die Giebelwand des vor mehreren Jahrzehnten errichteten Gebäudes der Klägerin steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, während das Gebäude der Beklagten etwa 5 m von der Grenze entfernt ist. Gestützt auf die Behauptung, eine Innendämmung ihres Gebäudes könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, verlangt die Klägerin von den Beklagten, dass diese die grenzüberschreitende Außendämmung der Giebelwand der Klägerin gemäß § 23a NachbG NW dulden. Das AG hat der Klage nach Beweisaufnahme stattgegeben. Auf

die Berufung der Beklagten hat das LG die Klage abgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der zugelassenen Revision. Die Revision hatte Erfolg. Der BGH hob das Urteil auf und folgte der Sicht des AG. Die Beklagten müssen es nun also dulden, dass die Klägerin die Wärmedämmung anbringt.

Aus den Gründen

Von seinem rechtlichen Standpunkt aus hätte das Berufungsgericht, das die einschlägige landesrechtliche Norm des § 23a NachbG NW für verfassungswidrig gehalten habe, keine Sachentscheidung treffen dürfen. Gerichte seien dazu verpflichtet, Gesetze anzuwenden (Art. 20 Abs. 3 GG). Halte ein Gericht ein entscheidungserhebliches Gesetz für verfassungswidrig, so sei es gemäß Art. 100 Abs. 1 GG dazu verpflichtet, das Verfahren auszusetzen und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einzuholen. Denn nur das BVerfG sei dazu befugt, ein nachkonstitutionelles Gesetz für nichtig zu erklären (sog. „Verwerfungsmonopol“).

Der BGH seinerseits sehe keinen Anlass für eine Vorlage an das BVerfG gemäß Art. 100 Abs. 1 GG, weil er § 23a NachbG NW für verfassungsgemäß halte. Die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für Regelungen dieser Art, die in mehreren Landesnachbargesetzen enthalten seien, sei gegeben. Allerdings unterfalle das private Nachbarrecht als Teil des bürgerlichen Rechts gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Für eine Gesetzgebung der Länder sei daher gemäß Art. 72 Abs. 1 GG nur Raum, wenn der Bund die Materie nicht erschöpfend geregelt habe. Aber selbst bei umfassender Regelung der Materie durch den Bund könnten die Länder Gesetze erlassen, soweit das Bundesgesetz Regelungsvorbehalte zugunsten des Landesgesetzgebers enthalte.

Das Nachbarrecht des Bundes regle in § 912 BGB, unter welchen Voraussetzungen ein rechtswidriger Überbau auf das Nachbargrundstück im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes geduldet werden müsse. Im Umkehrschluss ergebe sich daraus, dass ein vorsätzlicher Überbau im Grundsatz nicht hingenommen werden müsse.

Allerdings erlaube der in Art. 124 EGBGB enthaltene Regelungsvorbehalt den Erlass neuer (vgl. dazu Art. 1 Abs. 2 EGBGB) landesgesetzlicher Vorschriften, welche das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch „anderen“ als den im BGB bestimmten Beschränkungen unterwerfen. Die bislang umstrittene Frage, wann eine „andere“ Beschränkung vorliege, so dass die Gesetzgebungskompetenz der Länder bestehe, lasse sich, wie der BGH nun grundsätzlich geklärt habe, nur auf der Grundlage einer vergleichenden Gesamtwürdigung der bundes- und landesrechtlichen Regelungen bestimmen. Das Landesrecht dürfe Beschränkungen vorsehen, die dieselbe Rechtsfolge wie eine vergleichbare nachbarrechtliche Regelung des Bundes anordneten, aber an einen anderen Tatbestand anknüpften und einem anderen Regelungszweck dienten. Allerdings gelte es dabei, die Grundkonzeption des Bundesgesetzes zu wahren.

Daran gemessen seien die landesrechtlichen Regelungen zur nachträglichen Wärmedämmung als „andere“ Beschränkung anzusehen, so dass die Gesetzgebungskompetenz der Länder gegeben sei. Zwar bestehe die Rechtsfolge wie bei § 912 BGB in der Pflicht zur Duldung eines Überbaus. Aber obwohl die landesrechtlichen Regeln einen vorsätzlichen Überbau erlaubten, bezögen sie sich tatbestandlich auf eine spezifische bauliche Situation, die sich von der in § 912 BGB geregelten Errichtung des Gebäudes unterscheide. Sie setzten nämlich voraus, dass die Dämmung eines an der Grenze errichteten Gebäudes erst im Nachhinein erforderlich werde, und zwar durch neue öffentlich-rechtliche Zielvorgaben oder jedenfalls durch die Veränderung allgemein üblicher Standards infolge der bautechnischen Fortentwicklung. Landesrechtliche Normen dieser Art änderten gerade nichts daran, dass Neubauten – der Grundkonzeption des § 912 BGB entsprechend – so zu planen seien, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befinde. Dementsprechend unterschieden sich die jeweiligen Regelungszwecke. Das Überbaurecht des § 912 BGB solle die Zerstörung wirt-

schaftlicher Werte verhindern, und zwar nicht nur im Individualinteresse des Überbauenden, sondern auch im volkswirtschaftlichen Interesse. Die Beseitigung eines versehentlichen Überbaus bei der Errichtung eines Gebäudes lasse sich nämlich häufig nicht auf den überbauten Teil beschränken und solle nicht den Abriss eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils nach sich ziehen. Dagegen gehe es bei den Regelungen zur nachträglichen Wärmedämmung nicht darum, ob im Nachhinein ein Abriss erfolgen solle oder nicht. Sie setzten früher an und sollten dem Grundstückseigentümer von vornherein einen bewussten und geplanten Überbau zu dem spezifischen Zweck der nachträglichen energetischen Gebäudesanierung ermöglichen, wenn die Grenzbebauung die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks erforderlich mache. Damit würden ebenfalls öffentliche Interessen verfolgt, aber andere als im Rahmen des § 912 BGB. Die energetische Gebäudesanierung solle nämlich zur Energieeinsparung führen, die schon wegen der nunmehr durch das Klimaschutzgesetz vorgegebenen Verminderung von Treibhausgasemissionen im allgemeinen Interesse liege.

Auch in materieller Hinsicht bestünden keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 23a NachbarG NW. Der Landesgesetzgeber habe den ihm bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) zustehenden Gestaltungsspielraum eingehalten, indem er differenzierte Vorgaben zu Inhalt und Grenzen der Duldungspflicht vorgesehen habe. Die Regelung erweise sich insbesondere als verhältnismäßig. Die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks sei erforderlich, wenn eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden könne. Die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne werde schon dadurch gewahrt, dass die Überbauung die Benutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen dürfe und ein finanzieller Ausgleich erfolgen müsse.

BGH, Urteil vom 12.11.2021 – V ZR 115/20