

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Umlegungsgebiete

- Wertermittlung bei Baulandumlegungen
- Besonderheiten bei der Bewertung von Grundstücken im Außenbereich (Teil II)
- 9. Kölner Wertermittlertag 2024

6
2024

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Die diesjährige Bauministerkonferenz (BMK) fand am 26. und 27. September 2024 in Passau statt und beschäftigte sich vor allem mit dem Thema Wohnungsbau. Die Forderungen richteten sich an Bund und EU. „Die 145. Bauministerkonferenz war sehr grundsätzlich. Grundsätzlich und klar in Richtung Europäischer Union, was deren Versuche angeht, zunehmenden Einfluss auf das Wohnungswesen der Mitgliedstaaten zu bekommen“, stellte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, fest. „Anstatt in einzelnen Fachdisziplinen immer neue Exzellenzen zu fordern und zu fördern, sind alle Regelwerke und Prozesse hinsichtlich ihrer Kostenwirkung zu untersuchen und gegebenenfalls anzupassen. Das gilt für überhöhte DIN-Normen bis hin zu einer wirksamen Anpassung des BGB. Bei der Erreichung der Klimaziele haben wir einen entscheidenden Wendepunkt erreicht: Statt den Fokus weiter einseitig auf die teure Dämmung der Gebäudehülle zu legen, fordert die BMK den Bund auf, im Gebäudeenergiegesetz die Dekarbonisierung der Wärme- und Energieversorgung zukünftig zu priorisieren und in diesem Sinne die Spielräume in der Umsetzung der europäischen Vorgaben zu nutzen. Nur so können wir in dem erforderlichen Tempo die ökologischen Anforderungen mit denen der sozialen Gerechtigkeit vereinen“, lautete das Fazit von Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die BMK hob hervor, dass vorhandene Regelwerke (DIN-Normen, BGB, Förderprogramme) und Planungsprozesse reformiert werden müssten, um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. Wichtig sei, mehr Anreize in der Förderung zu setzen und das BGB anzupassen, um den Weg frei für innovative Lösungen zu machen. Sie forderte die Bundesregierung auf, den Kommunen weitere Instrumente für eine vereinfachte Planung zur Verfügung zu stellen und sich dafür einzusetzen, dass die Umsetzung der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur den Wohnungsbau nicht behindere oder verhindere. Unter anderem dürfe die EU-Verordnung nicht dem Baulandmobilisierungsgesetz Deutschlands zuwiderlaufen. Die BMK sprach sich gegen jede weitere Verschärfung der Wohngebäudestandards im Neubau und im Bestand aus. Bei der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sollten alle auf EU-Ebene bestehenden Spielräume genutzt und der Fokus auf die Treibhausgas-Emissionen über den Lebenszyklus eines Gebäudes gelegt werden. Dies gelte auch für die Bestimmungen, die derzeit die Banken bei der Kreditfinanzierung limitierten. Für ausreichend bezahlbaren Wohnraum bedarf es nach Ansicht der Länder verlässlicher und ausreichend ausgestatteter Förderprogramme des Bundes. Die BMK appelliert an den Bund, die Abstimmung der Verwaltungsvereinbarungen „Sozialer Wohnungsbau“ und „Junges Wohnen“ zügig voranzutreiben und den Ländern die Entwürfe vorzulegen. Eine weitere Erhöhung des Ko-Finanzierungsanteils der Länder auf 50 % der Bundesmittel lehnt die BMK ab. Da der Bund mit einer hohen Finanzierungslücke kämpft, die Länder in zahlreichen Bereichen ihre Hausaufgaben bei der Zahlung von Investitionskosten noch nicht gemacht haben, die Wirtschaft schwächelt und sich Deutschland weiter als Vorreiter in Sachen Bürokratie betätigt, dürften auch in den kommenden Jahren zu wenige, insbesondere bezahlbare Wohnungen gebaut werden mit der Folge weiter steigender Mieten. Es bleibt abzuwarten, wann Politiker das ökonomische Prinzip von Angebot und Nachfrage endlich verstehen und einen entsprechenden Richtungswechsel vollziehen.

Zum Jahresausklang darf ich Ihnen allen ein friedliches Weihnachtsfest und ein frohes neues Jahr 2025 wünschen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka
Wertermittlung bei gesetzlichen Baulandumlegungen 3

Gabriele Bobka
Besonderheiten bei der Bewertung von Grundstücken im Außenbereich 12

Gabriele Bobka
9. Kölner Wertermittlertag 2024..... 19

ANALYSEN UND STUDIEN

Deutsche Hypo – Nord/LB Real Estate Finance
Shopping-Center – fit für die Zukunft?..... 26

Stadt Nürnberg, Küspert & Küspert
Marktbericht Immobilien Nürnberg 2024 27

MLP, IW
Sinkende Bautätigkeit, steigende Kosten: Studierende konkurrieren um immer weniger Wohnraum..... 29

apoprojekt, bulwiengesa
Rund ein Drittel der Büroflächen in den sieben A-Städten ist sanierungsbedürftig 30

Hahn Gruppe
Retail Real Estate Report 2024/2025 31

Terranus
Branchen Monitor 2024 32

Bulwiengesa, Berlin Hyp
Potenzial zur Nachverdichtung von Bestandsimmobilien der 1950er- und 1960er-Jahre..... 34

AUS DEN VERBÄNDEN

gif, IREBS
Die Soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft..... 35

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 28

Der Immobilienbewerter
 Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

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

Kooperationspartner

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

Chefredakteurin

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

Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,
 Gesamtstudienleiter der Deutschen
 Immobilien-Akademie (DIA) an der
 Universität Freiburg;
 Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher
 Leiter des Center for Real Estate Studies
 (CRES);
 Prof. Dr. Marco 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



Wertermittlung bei gesetzlichen Baulandumlegungen

Baulandumlegungen gelten als probates Mittel, um bei der Neuausweisung von Bebauungsplänen sowie bei der Erschließung neuer Flächen Gebiete so auszugestalten, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Zu unterscheiden sind die gesetzliche und die private Umlegung. Das Gesetz stellt neben dem umfassenden Verfahren der amtlichen (städtebaulichen) Umlegung für einfache Fälle auch ein vereinfachtes Verfahren zur Verfügung. Zahlreiche Kommunen nutzen das Instrument im Rahmen ihrer Baulandmodelle, mit denen sie bei der Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für den Wohnungsbau die Planungsbegünstigten an den durch die kommunale Bauleitplanung verursachten Kosten und Lasten beteiligen. Bei den gesetzlichen Umlegungen konzentriert sich die Verkehrswertermittlung vor allem auf die Einwurfs- und Zuteilungswerte. Umlegungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen und in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten weisen weitere Besonderheiten auf und werden hier nicht behandelt. **(Teil I) Der Originalbeitrag umfasst 9 Seiten.**

Bei der Neuausweisung von Bebauungsplänen sowie bei der Erschließung neuer Flächen weisen die Zuschnitte und Grenzen der Grundstücke nicht immer eine baulich sinnvolle Flächeneffizienz auf. Zur **Erschließung** oder **Neugestaltung** von Gebieten können daher bebaute und unbebaute Grundstücke gem. § 45 BauGB durch **Umlegung** in einer Weise neu geordnet werden, dass in dem Gebiet nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dabei sind in der Regel auch die Flächen für Straßen und Wege, Parkplätze und Grünflächen, also für die Erschließungsanlagen, sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ausprägungen, Abläufe und Rechtsfolgen des Instruments Umlegung regeln die §§ 45–84 BauGB. Zu unterscheiden sind die **gesetzliche** und die **private** Umlegung. Im Gegensatz zum amtlichen Verfahren löst die freiwillige Baulandumlegung eine Grunderwerbsteuerpflicht aus. Es ist mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar, dass der Übergang von Grundeigentum anlässlich einer amtlichen Baulandumlegung dagegen von der Grunderwerbsteuer ausgenommen ist, bestätigte 2015 ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG).¹ Beide Umlegungsarten weisen in städtebaulicher Hinsicht zwar eine gleiche Zielrichtung auf, unterscheiden sich jedoch in ihrem Verfahren und hinsicht-

lich der Freiwilligkeit der Teilnahme. Diese Unterschiede sind von solchem Gewicht, dass der Gesetzgeber die beiden Umlegungsarten im Hinblick auf den Charakter der Grunderwerbsteuer als Rechtsverkehrsteuer unterschiedlich behandeln darf. Die Grunderwerbsteuerpflicht im Rahmen einer Umlegung gilt auch bei einem Grundstückserwerb durch einen interkommunalen Zweckverband, wenn der Zweckverband nicht als Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks am Umlegungsverfahren teilgenommen hat, urteilte der Bundesfinanzhof (BFH) im Mai 2024.² Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. b GrEStG ist der nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 GrEStG steuerbare Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz in seiner jeweils geltenden Fassung von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, wenn der neue Eigentümer in diesem Verfahren als Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks Beteiligter ist. Das gilt bis zur Höhe des Sollanspruchs. In diesen Fällen ist auch der den Sollanspruch auf Zuteilung übersteigende Teil der Zuteilung (Mehrzuteilung) ausgenommen, wenn der Wert des dem neuen Eigentümer zugeteilten Grundstücks seinen sich aus dem Wert des eingebrachten Grundstücks ergebenden Sollanspruch auf Zuteilung nicht um mehr als 20 % übersteigt.

Das Gesetz stellt neben dem in den §§ 45–79 BauGB geregelten **umfassenden** Verfahren der amtlichen

(städtebaulichen) Umlegung für einfache Fälle ein **vereinfachtes** Verfahren (§§ 80–84 BauGB) zur Verfügung. Weitere Besonderheiten gelten für Umlegungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen und in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

Die gesetzlichen Umlegungsverfahren

Das umfassende Verfahren nach den §§ 45 bis 79 BauGB

Grundsätze und Verfassungsmäßigkeit

Die gesetzliche Baulandumlegung dient primär dem privaten Interessenausgleich unter den beteiligten Grundstückseigentümern, zugleich aber auch dem öffentlichen Interesse an der Nutzung des Bodens. Die Umlegung bedarf bestimmter planungsrechtlicher Voraussetzungen. Sie kann nach § 45 BauGB entweder

1. im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** im Sinne des § 30 BauGB oder
2. innerhalb eines **im Zusammenhang bebauten Ortsteils** im Sinne des § 34 BauGB

durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem **einfachen Bebauungs-**

¹ BVerfG, Beschluss vom 24.3.2015, 1 BvR 2880/11.

² BFH, Urteil vom 15.5.2024, II R 4/22.

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 II) Der Originalbeitrag umfasst 7 Seiten.**

Teil I des Beitrags ging bereits auf die Privilegierung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ein, die die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Windenergie oder Wasserenergie umfassen. Nachdem erst im vergangenen Jahr das Wind-an-Land-Gesetz, mit dem Herzstück **Windenergieflächenbedarfsgesetz** (WindBG), in Kraft getreten ist, stehen nun erneut Änderungen zur **Umsetzung der EU-Richtlinie 2023/2413 in den Bereichen Windenergie an Land und Solarenergie sowie für Energiespeicheranlagen am selben Standort** in deutsches Recht im Raum. Die Bestimmungen der Richtlinie, die Änderung der EU-Richtlinie 2018/2001, der EU-Verordnung 2018/1999 und der EU-Richtlinie 98/70/EG sowie die Aufhebung der EU-Richtlinie 2015/652 umfasst, sind von den Mitgliedstaaten grundsätzlich bis zum 21.5.2025 umzusetzen. Der von der Regierung vorgelegte Entwurf eines entsprechenden Umsetzungsgesetzes durchläuft gerade das parlamentarische Verfahren. Die Neuregelungen führen zu Änderungen im Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG), im Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV), im Raumordnungsgesetz (ROG), im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023). Die wesentlichen Inhalte des Gesetzentwurfs lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Planerische Ausweisung von Beschleunigungsgebieten:** Im

BauGB sowie im ROG soll eine Verpflichtung geregelt werden, sogenannte Beschleunigungsgebiete für erneuerbare Energie nach Artikel 15c der Richtlinie (EU) 2018/2001 auszuweisen. § 249a BauGB sieht vor, dass Windenergiegebiete im Flächennutzungsplan verpflichtend zugleich als Beschleunigungsgebiete auszuweisen sind, wenn die Voraussetzungen dieses Absatzes vorliegen.

- **Genehmigungsverfahren in Beschleunigungsgebieten:** Für Vorhaben im Bereich Windenergie an Land in den Beschleunigungsgebieten werden die Anforderungen an die Genehmigungsverfahren im Windenergieflächenbedarfsgesetz geregelt. Die Erleichterungen der Richtlinie (EU) 2018/2001 im Bereich der Umweltverträglichkeitsprüfung, bei der Prüfung nach § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes, bei der artenschutzrechtlichen Prüfung und bei der Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaftungszielen des Wasserhaushaltsgesetzes werden umgesetzt.
- **Genehmigungsverfahren auch außerhalb von Beschleunigungsgebieten:** Von der EU-Richtlinie 2018/2001 vorgesehene Beschleunigungsmaßnahmen für alle Vorhaben, auch außerhalb von Beschleunigungsgebieten, werden im BImSchG umgesetzt.

Zu den geplanten Änderungen im BauGB, die den Außenbereich betreffen, zählt beispielsweise das **Re-**

powering von Bestandsanlagen, für die § 245e Abs. 3 BauGB bzw. § 249 Abs. 3 BauGB zusätzliche Erleichterungen vorsehen. Die in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB vorgesehene und gemäß § 245e Absatz 1 BauGB im Überleitungszeitraum noch fortgeltende Ausschlusswirkungen können Repoweringvorhaben nicht entgegengehalten werden. Selbst wenn in einer Region die nach WindBG auszuweisenden Flächenziele bereits erreicht sind und damit nach dem Bedarfsgesetz ausreichende Flächen für die Windenergie zur Verfügung stehen, darf sich das Repowering nach § 249 Abs. 3 BauGB auch außerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete vollziehen. § 249b Abs. 1 BauGB räumt Gemeinden zudem die Möglichkeit ein, im Flächennutzungsplan Solarenergiegebiete darzustellen. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich geeignete Bereiche im Außenbereich für Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie für Vorhaben zur Speicherung von Energie und können in Flächennutzungsplänen – und im Falle des Gebrauchsmachens von der Länderöffnungsklausel auch in Raumordnungsplänen – ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen werden. In **Solarenergiegebieten** ist ein Vorhaben nach § 249b Abs. 32 BauGB zulässig, wenn

1. das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widerspricht,
2. öffentliche Belange, soweit sie nicht bereits bei der Darstellung

9. Kölner Wertermittlertag 2024

Die Bewertung von Immobilien gewinnt zunehmend an Komplexität. Märkte und Rahmenbedingungen unterliegen immer schnelleren Änderungen. Dabei lässt die tägliche Arbeit Sachverständigen kaum Zeit, sich vertieft in die Materie einzuarbeiten und fachlich auf dem Laufenden zu bleiben. Kompakt aufbereitete Vorträge und der Austausch mit den Kollegen bieten hierfür wertvolle Unterstützung. Auf dem 9. Kölner Wertermittlertag von Reguvis Fachmedien informierten die Referentinnen und Referenten in ihren Vorträgen über aktuelle Entwicklungen bei der steuerlichen Bedarfsbewertung von Grundstücken, die neueste Rechtsprechung im Bereich Gewerberaummieten, KI in der Praxis der Wertermittlung, den Einfluss der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden auf die Immobilienwerte, erste Erfahrungen mit ImmoWertV und ImmoWertA sowie den aktuellen Sachstand der neuen Normalherstellungskosten (NHK). Die Referenten setzten sich kritisch mit den aktuellen Herausforderungen für die Wertermittlerpraxis auseinander und tauschten sich zu diesen in einer lebhaften Diskussionsrunde aus.

Aktuelle Themen bei der steuerlichen Bedarfsbewertung von Grundstücken

„Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seinen Beschlüssen die Aussetzung der Vollziehung bei der Grundsteuer nach dem Bundesmodell gewährt und die Finanzverwaltungen etwas fassungslos zurückgelassen. Auf Immobilienbewerter wird trotz 36 Millionen wirtschaftlicher Einheiten keine Auftragswelle zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes zurollen“, stellte **Wilfried Mannek**, Regierungsdirektor, Referent im Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, fest. Mit den Beschlüssen vom 27.5.2024 (II B 78/23 und II B 79/23) habe der BFH in zwei Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (Aussetzung der Vollziehung) im Wege der verfassungskonformen Auslegung der Regelungen des Bewertungsgesetzes (BewG) entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen im Hinblick auf das Übermaßverbot die Möglichkeit zu stehe, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen. Nur wenn zur Abwendung eines Verstoßes gegen das Übermaßverbot die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung der Bewertungsvorschriften oder einer Billigkeitsmaßnahme bestehe, seien die pauschalierenden und typisierenden Bewertungsvorschriften nicht verfassungswidrig. Das Übermaßverbot könne insbesondere dann verletzt sein, wenn sich der nach den

§§ 218 ff. BewG festgestellte Grundsteuerwert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweise. Nach der Rechtsprechung des BFH setze dies regelmäßig voraus, dass der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteige.

„Die Finanzverwaltung hat am 24.6.2024 mit koordinierten Erlassen auf die Beschlüsse des BFH reagiert und festgestellt, dass zur verfassungskonformen Anwendung der Bewertungsvorschriften zur Feststellung von Grundsteuerwerten ein für die gesamte wirtschaftliche Einheit nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert anzusetzen ist, wenn der nach den §§ 218 ff. BewG ermittelte Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 227 BewG) um mindestens 40 % übersteigt“, führte Mannek aus. Dabei treffe den Steuerpflichtigen die Nachweislast und nicht eine bloße Darlegungslast für einen niedrigeren gemeinen Wert. Als Nachweis könne in entsprechender Anwendung des § 198 Abs. 2 BewG ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen. Das Gutachten sei für die Feststellung des Grundbesitzwerts nicht

bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthalte das Gutachten Mängel, sei es zurückzuweisen. Ein Gegengutachten durch das Finanzamt sei nicht erforderlich. Zur Ordnungsmäßigkeit eines Sachverständigengutachtens gehörten methodische Qualität und eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch ein Gutachten gälten die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften.

Eine weitere Nachweismöglichkeit biete ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis, sofern die maßgeblichen Verhältnisse unverändert seien. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts von erbaurechtsbelasteten Grundstücken gälten diese Grundsätze entsprechend. In diesen Fällen sei für das Erbaurecht und das Erbbaugrundstück ein Gesamtwert zu ermitteln, der zu ermitteln wäre, wenn die Belastung mit dem Erbaurecht nicht bestünde. In Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sei zum Nachweis ein Gesamtwert für den Grund und Boden sowie für das Gebäude zu ermitteln.

Im Hinblick auf die Beschlüsse des BFH vom 27.5.2024 sei ab sofort Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung von Bescheiden über die Feststellung des Grundsteuerwerts zu entsprechen, wenn und soweit schlüs-

sig dargelegt werde, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mindestens 40 % übersteige. Der Steuerpflichtige müsse die Aussetzung der Vollziehung substantiiert begründen, die Vorlage eines Verkehrswertgutachtens sei zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht erforderlich. Für die Finanzverwaltungen bestünden keine Bedenken, als Ergebnis der summarischen Prüfung vorbehaltlich anderweitiger Erkenntnisse 50 % des Grundsteuerwerts von der Vollziehung auszusetzen. Allerdings solle die Aussetzung der Vollziehung angemessen befristet und der Steuerpflichtige zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts innerhalb dieser Frist aufgefordert werden. Infolge dieser Aussetzung sei auch die Vollziehung des hierauf beruhenden Grundsteuermessbescheides (ggf. anteilig) auszusetzen, und zwar unabhängig davon, ob auch gegen diesen Grundsteuermessbescheid ein Einspruch mit Antrag auf Aussetzung der Vollziehung anhängig sei. Die betroffenen Kommunen seien über die Aussetzung zu unterrichten.

„Es ist davon auszugehen, dass auch der Gesetzgeber im Bund auf die BFH-Beschlüsse reagieren wird. Nordrhein-Westfalen hat bereits eine eigenständige Rechtsgrundlage im Grundsteuergesetz (GrStG NRW) geschaffen, die den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts auf der Basis eines Sachverständigen-gutachtens zulässt. Ebenfalls als Nachweis geeignet ist ein Kaufpreis um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022“, berichtete Mannek. NRW habe den Kommunen zudem eine Option zu differenzierenden Hebesätzen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bei der Grundsteuer B eingeräumt, um diesen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung mehr Entscheidungsspielräume im Hinblick auf die lokalen Gegebenheiten zu ermöglichen.

Nutzungsrechte gehörten bei der Feststellung des Grundsteuerwerts nicht zum Grundvermögen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen. „Die zu erwartende bundesgesetzliche Regelung sollte sicherstellen, dass Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen auch bei dem Nach-

weis des niedrigeren gemeinen Werts sowohl mittels Verkehrswertgutachtens als auch mittels Kaufpreises für Zwecke der Grundsteuer nicht zu berücksichtigen sind“, so Mannek.

Gewerberaummiete: relevante Themen für die Wertermittlung

„Bei Gewerbeimmobilien üben die Mietverträge einen entscheidenden Einfluss auf den Immobilienwert aus“, stellte Dr. **Rainer Burbulla**, Rechtsanwalt und Partner der Langguth & Burbulla Rechtsanwälte, fest. Dabei komme der Schriftform eine hohe Bedeutung zu. „Mit dem am 26.9.2024 verabschiedeten Bürokratieentlastungsgesetzes IV gilt künftig für Mietverträge das Erfordernis der Textform statt der bisher üblichen Schriftform“, berichtete Burbulla. Der Textform genüge auch eine elektronische Erstellung und Übermittlung, etwa per Computerfax, E-Mail, SMS, Mobile Instant Messenger oder in den sozialen Netzwerken. Für bestehende Mietverträge gelte eine zwölfmonatige Übergangsfrist, während der das alte Recht fortgelte, § 550 BGB anwendbar bleibe.

Gemäß § 550 BGB gelte ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen werde, auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung sei jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Die Folgen eines Schriftformverstößes regle § 542 Abs. 1 BGB, nachdem bei nicht bestimmter Mietzeit jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen könne. Das bedeute im Fall von Gewerbeimmobilien gem. § 580 a Abs. 2 BGB, dass die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig sei. Die erforderliche Schriftform übernehme eine Schutz- und Beweisfunktion für die Vertragsparteien und diene dem Schutz eines Grundstückserwerbers hinsichtlich des Umfangs der übernommenen mietvertraglichen Verpflichtungen. „Das künftig geltende Textformerfordernis dürfte den Erwerberschutz deutlich einschränken. Ein Erwerber müsste sich durch sämt-

liche elektronischen Kommunikationsverläufe ‚durchwühlen‘. Konsequenz dürfte sein, dass in Grundstückskaufverträgen umfangreichere Regelungen zu Gewährleistungs- und Garantiekatalogen im Hinblick auf Mietverträge vereinbart werden. Zudem dürften die Due-Diligence-Prüfungen umfangreicher werden“, so Burbulla. Auch künftig seien die Parteien eines Gewerberaummietvertrages gut beraten, an der bisherigen (Schriftform-)Praxis festzuhalten.

Als weiteres Thema griff der Referent Zweck und Auswirkungen von Mieterdienstbarkeiten auf. Die Mieterdienstbarkeit biete eine sinnvolle Möglichkeit zur Absicherung des Mieters im gewerblichen Mietrecht. Sie schütze den Gewerberaummieter vor einer vorzeitigen Beendigung der Nutzung aufgrund einer Kündigung des Mietvertrages, die in der Sphäre des Vermieters ihren Ursprung habe. Die Mieterdienstbarkeit stelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) dar. Mit diesen könnten Grundstücke in der Weise belastet werden, dass zugunsten eines Berechtigten ein bestimmtes Nutzungsrecht am Grundstück in das Grundbuch eingetragen werde. Als dingliches Recht wirke die (Mieter-)Dienstbarkeit gegenüber jedermann. Zur Anwendung kämen Mieterdienstbarkeiten vor allem bei einem Schriftformmangel oder bei einer Insolvenz des Vermieters. Bei der Zwangsversteigerung werde der Ersterher mit dem Zuschlag und nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch Eigentümer des Grundstücks (§ 90 ZVG) und trete entsprechend § 566 i.V.m. § 578 Abs. 2 Satz 1 BGB und § 57 ZVG in die Rechtsstellung des gewerblichen Vermieters ein, wie bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb. Nach § 57 ZVG gelte der im Kaufrecht maßgebliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ für den Erwerb eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung entsprechend. Da aber das Bestehen eines Miet- oder Pachtvertrages der Erzielung eines angemessenen Erlöses Schwierigkeiten bereiten könne, sei dem Ersterher – anders als dem rechtsgeschäftlichen Erwerber (§ 566 BGB) – in § 57 a ZVG die Befugnis eingeräumt, ein bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis unter Ein-

haltung der gesetzlichen Frist für den ersten Termin nach dem Zuschlag zu kündigen. Das Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG zähle zu den gemäß § 82 ZVG in dem Zuschlagsbeschluss aufzunehmenden gesetzlichen Versteigerungsbedingungen, die als Teil der Zuschlagserteilung Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers maßgebend prägen. Damit verdränge der Hoheitsakt des Zuschlags insoweit das Zivilrecht. Vor diesem Sonderkündigungsrecht könne ein Gewerberaummieter schuldrechtlich nicht geschützt werden, allerdings bestehe die Möglichkeit eines dinglichen Schutzes durch Bestellung einer Mieterdienstbarkeit.

Der Mieter sei durch eine erstrangige Eintragung der Mieterdienstbarkeit vor dem Grundpfandrecht des Grundpfandrechtsgläubigers optimal abgesichert, da sie im Falle der Zwangsversteigerung bestehen bleibe. Allerdings ergebe sich umgekehrt für den Grundpfandrechtsgläubiger das Problem, dass im Falle der Zwangsversteigerung der Interessenkreis eingeschränkt werde. Eine dem Grundpfandrecht im Rang vorgehende Mieterdienstbarkeit könne insoweit auch zur Wertminderung bei Ermittlung des Beleihungswerts des Grundstücks führen, denn sie sei beim Wertgutachten gemäß § 5 Abs. 4 BelWertV meistens wertmindernd zu berücksichtigen.

Sei die Mieterdienstbarkeit nachrangig zur Grundschuld und werde die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld heraus betrieben, falle die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht in das geringste Gebot und würde bei Erteilung des Zuschlags erlöschen (§ 52 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Im Hinblick auf dieses Risiko seien Mieter in der Regel mit einem Nachrang zur Grundschuld nur dann einverstanden, wenn Grundpfandrechtsgläubiger – meist die Bank – im Gegenzug eine „Liegenbelassungserklärung“ abgeben. Bei dieser handle es sich um eine dreiseitige Vereinbarung zwischen Eigentümer, Mieter und dem Grundpfandrechtsgläubiger, in der sich der Grundpfandrechtsgläubiger dazu verpflichte, den Fortbestand der Mieterdienstbarkeit als Versteigerungsbedingung feststellen zu lassen. Im Gegenzug verpflichteten sich der Ei-

gentümer und der Mieter, die Inhalte des Mietvertrages sowie der Mieterdienstbarkeit nicht ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers zu ändern. Allerdings handle es sich hierbei nur um eine schuldrechtliche Abrede mit den entsprechenden Risiken für den Mieter.

„Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung sowie Erneuerungen führen schon begriffsmäßig immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten“, leitete der Rechtsanwalt auf seinen dritten Themenkomplex über. Gesetzlich sei der Vermieter verpflichtet, die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Erhaltungspflicht bzw. Erhaltungslast gehöre zum Leitbild der Miete, sei aber überwiegend auf den Mieter abwälzbar und umfasse die Schönheitsreparaturen, Wartungs- und Pflegemaßnahmen sowie sonstige Reparaturen am und im Mietobjekt. Die aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB resultierende Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts umfasse auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Es sei zulässig, den Mieter entweder zur Kostenerstattung zu verpflichten, was regelmäßig vereinbart werde, wenn es auch um Kosten für den Erhalt von Gemeinschaftsflächen gehe, oder die Ausführung bzw. Vornahme durch den Mieter zu vereinbaren. In der Praxis werde aus den verwendeten Klauseln oftmals nicht deutlich, ob nur eine Kostenübernahme erfolgen solle oder aber der Mieter selbst verpflichtet sei, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

In Anlehnung an § 28 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung umfasse die Instandhaltung Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssten, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Instandsetzung beziehe sich auf Reparatur und Wiederbeschaffung, wenn das Objekt oder einzelne Ausstattungsteile schadhaft geworden seien. Nach der Definition

des BGH umfasse die Instandsetzung auch (unregelmäßige) Reparaturarbeiten und die Kosten der Wiederbeschaffung, beispielsweise durch den Austausch „verbrauchter“ Teile. Der Begriff der Wartung sei umstritten. Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung stellten Wartungskosten – im Unterschied zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten – wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen dar, welche der Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienten.

Die Überwälzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf den Mieter sei als Individualvereinbarung grundsätzlich zulässig. Grenzen ergäben sich aus der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) und einem Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Auch im Rahmen von AGB-Klauseln könnten dem Mieter Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts auferlegt werden, soweit diese durch den Mietgebrauch veranlasst und dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen seien. Voraussetzung sei jedoch, dass die Mieträume dem Mieter bei Vertragsbeginn in ordnungsgemäßem Zustand übergeben würden. Häufig entstünden dabei Probleme durch eine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Mieters für vor Mietbeginn vorhandene Schäden, für Gemeinschaftsflächen oder überhaupt nicht mitgenutzte Bereiche oder das Fehlen einer höhenmäßigen Begrenzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Die zulässige Höhe dieser Kappungsgrenze sei höchstrichterlich (noch) nicht geklärt. Sie dürfe prozentual von der monatlichen oder jährlichen Netto- oder Bruttomiete als an der Miete orientierter Maximalbetrag oder Fixbetrag vereinbart werden.

„Auch die Begriffe ‚Dach und Fach‘ führen häufig zu Auslegungsschwierigkeiten, da sie nicht klar abgegrenzt sind. Deshalb empfiehlt es sich, das Begriffspaar im Mietvertrag zu definieren“, sagte Burballa. Als mögliche Formulierung skizzierte er: „Dem Vermieter obliegt auf eigene Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach. Dach bedeutet insbesondere Dachkonstruktion mit Eindeckung und den dazugehörigen

Klempnerarbeiten einschließlich etwaiger Vor- und Nebendächer, nicht jedoch etwaige Dachterrassen und Dachterrassenanschlüsse. Fach bedeutet insbesondere tragende Rohbaukonstruktionen (einschließlich tragenden Innenwänden, Stützen, Fundament, Hallensohle und Außenfassade, Außenfenster sowie alle in der Wand verlaufenden Installationen, Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie gebäudeabschließende Teile und Schornsteine, nicht jedoch die Mieterfassade sowie Eingangs- und zur Mietfläche gehörende Schaufensteranlagen und Mietereinbauten, auch wenn sie Bestandteil des Gebäudes sind.“

KI in der Praxis der Wertermittlung – wie künstliche Intelligenz unsere Arbeitsweise verändert

„Künstliche Intelligenz (KI) wird die Arbeit von Sachverständigen nicht ersetzen, kann diese aber unterstützen“, lautete die Erfahrung von **Anne Brakhoff**, zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, Partnerin im Sachverständigenbüro Beier & Partner. So könne KI standardisierte Texte, wie Protokolle oder Stellungnahmen, automatisch generieren und relevante Informationen und Daten automatisiert aus Dokumenten extrahieren und diese strukturieren. Mit Machine Learning könnten zudem Vorhersagemodelle trainiert und Bilder automatisch analysiert werden, um z.B. Anomalien zu erkennen. Spezielle KI-Tools unterstützen den Sachverständigen in seinem Tagesplan, bei der effektiven Routenplanung bei aufeinanderfolgenden Besichtigungsterminen oder bei der Erstellung von Präsentationen.

Als Praxisbeispiel demonstrierte Brakhoff die Analyse einer Kaufpreissammlung und eines Besichtigungsprotokolls. Der Auftrag an die KI habe dabei gelautet, zu analysieren, inwiefern die Stichprobe in der Kaufpreissammlung hinreichend genau mit dem Objekt aus dem Besichtigungsprotokoll übereinstimme. Der Einsatz von KI berge allerdings auch Risiken im Hinblick auf den Datenschutz. Das Vorgehen der KI lasse sich nicht transparent nachvollziehen

und diese erlaube sich „Notlügen“, wenn sie keine Antwort finde.

Nachhaltigkeit und energetische Beschaffenheit von Gebäuden – Auswirkungen auf die Immobilienwerte?

„Die Entwicklungen hin zur Energieeffizienz im Gebäudebereich sieht in Deutschland ganz gut aus, der Endenergieverbrauch hat sich von 183,34 kWh/m²a im Jahr 2008 auf 163,04 kWh/m²a im Jahr 2019 reduziert“, stellte Prof. Dr. **Werner Pauen**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, fest. Allerdings entspreche ein solcher Verbrauch lediglich der Energieklasse D, ein Gebäude der Energieklasse A verbräuche mit 30 bis 50 kWh/m²a, Energieklasse A+ sogar noch weniger. Ausgehend davon, dass 32 Mio. Wohnungen in Deutschland noch mit fossilen Brennstoffen beheizt würden, habe der Gesetzgeber mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachtende Fristen für den Umstieg auf erneuerbare Energien vorgegeben. Weitere Vorgaben kämen vonseiten der Immobilienfinanzierer, sei es im Rahmen der EU-Offenlegungsverordnung oder dem stärkeren Einbezug von ESG-Kriterien auf Ebene der Kreditinstitute. Dies könne sich auf die Finanzierungskonditionen auswirken. Die veränderten Rahmenbedingungen spielten auch für die Immobilienmärkte eine Rolle. Die CO₂-Besteuerung, die Bestandteil des Klimapakets sei, treffe vor allem fossil beheizte Gebäude. Sie sei bei vermieteten Wohngebäuden im Rahmen eines Stufenmodells zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen, mit dem die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermietenden und Mietenden an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche geknüpft werde. Zur Stärkung der erneuerbaren Energien hätten zahlreiche Bundesländer eine Solarpflicht eingeführt. Zur Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden dienten die Energieausweise. „Es ist empfehlenswert für Sachverständige, sich bei der Wertermittlung intensiv in die verschiedenen Ausweise einzuarbeiten“, empfahl Prof. Pauen. Auch im Bereich der Gewerbeimmobilien sei das Investitionsvolumen in „Green Building“ in den

vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Dennoch bleibe in der Verkehrswertermittlung die Makro- und Mikrolage sowie die Bevölkerungsentwicklung mitentscheidend.

In der Forschung seien Auswirkungen der Energieeffizienz auf den Verkehrswert, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, nachgewiesen. Der Tenor der Forschungsarbeiten laute, dass insbesondere ein positiver Zusammenhang von energetischer Beschaffenheit bzw. „Nachhaltigkeit“ und Rohertrag bestehe. Eine Methodik beziehe die Faktoren Nachhaltigkeit bzw. Energieeffizienz verfahrensspezifisch ein und berücksichtige sie, soweit noch nicht erfasst, aber verfahrensrelevant als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG). Es gebe einen ganzen Strauß von gesetzlichen Anforderungen, der sich auf die Wertermittlung auswirke. Es sei Aufgabe der Gutachterausschüsse, bei Verkäufen die energetische Ausstattung im Fragebogen gezielter zu erfassen. Investitionen in Nachhaltigkeit ließen sich zumindest im Wohnbereich nur begrenzt auf die Mieten umlegen. Orientiere sich der Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ermittlung des Rohertrags an der ortsüblichen Miete gem. Mietspiegel, werde ggf. bereits hierdurch ein Aufschlag/Abzuschlag auf die ortsübliche Miete bei der Berechnung des Rohertrages berücksichtigt. Die energetische Beschaffenheit sei überwiegend durch das Baujahr abgedeckt. Investitionen in die Gebäudehülle ließen sich im Rahmen einer modifizierten Restnutzungsdauer berücksichtigen. Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigten aktuell in ihren Spannen bzw. Gebäudestandards explizit noch die energetische Ausstattung.

Die ImmoWertA sehe die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 Nummer III insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie habe unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür seien die Qualität der verwen-

deten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant seien, von Bedeutung. Der energetische Zustand werde beispielsweise im Energieausweis und dort insbesondere durch den Endenergiebedarf beschrieben. Künftig bedürfe es seitens der Gutachterausschüsse Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen, die das Thema energetische Ausstattung, Beschaffenheit und Standards abbildeten. „Meine Befürchtung ist, so schnell wird das nicht gehen. Daher brauchen wir als Ausweg den Energieausweis, entsprechende Zertifikate oder Ratings“, lautete die Prognose von Prof. Pauen. Die energetische Beschaffenheit gewinne künftig an Bedeutung.

Die neuen NHK – aktuelle Sachlage

„In den Anfängen der Immobilienbewertung bis ins 19. Jahrhundert standen die Wiederbeschaffungskosten eines Gebäudes im Vordergrund. Es wurde versucht, den Wert einer Immobilie durch die Summe der Baukosten zu ermitteln, die notwendig wären, um das Gebäude in seinem gegenwärtigen Zustand neu zu errichten. Diese Methodik war stark kostenorientiert und spiegelte die tatsächlichen Bauaufwendungen wider, ohne dabei den Einfluss von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen“, berichtete **Andreas Jardin**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung. „Das Sachwertverfahren sage aus, was es gekostet habe, nicht jedoch, was es wert ist“, laute die Kritik am Sachwertverfahren. Es baue auf unrealistischen Kostenkennwerten auf. „Können wir also auf das Sachwertverfahren verzichten?“, laute eine häufig gestellte Frage. In Bereichen, in denen Vergleichswerte und Erträge fehlten, könne das Sachwertverfahren durchaus gute Dienste leisten. Die Novellierung der ImmoWertV habe das Sachwertverfahren in die Verordnung integriert. Neu sei die Verbindlichkeit der Modelle. „Die Modellbeschreibungen in den Anlagen der ImmoWertV geben beispielsweise verbindlich vor, welche Kostenkenn-

werte wir heranziehen müssen, wie die Gesamtnutzungsdauer zu berücksichtigen und wie mit Modernisierungen umzugehen ist“, so Jardin. Das sei erforderlich, wenn Sachverständige die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses anwenden wollten. Es gebe Definitionen, wie der Sachwertfaktor anzupassen und als objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor aufzuführen sei. Ein wichtiges Thema drehe sich um den Stichtagsbezug des Sachwertfaktors. Es sei sinnvoll, wenn die Modellbeschreibung den verwendeten Stichtag enthalte. Ein abweichender Bewertungsstichtag müsse im Gutachten entsprechende Berücksichtigung finden. Hierzu stünden zwei Verfahren zur Verfügung, entweder durch einen gesonderten Abschlag oder durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Das Bundesbauministerium könne keine neuen Kostenkennwerte ableiten. Hierfür hätten andere Dienstleister beauftragt werden müssen. Das Sachwertverfahren weise im Workflow neue Begrifflichkeiten wie den vorläufigen Sachwert auf. Im Sachwertverfahren gebe es gegenüber dem Vergleich- und Ertragswertverfahren eine Besonderheit. Es gebe einmal die Marktanpassung durch den Sachwertfaktor, der vom Gutachterausschuss komme und objektspezifisch angepasst werden könne und weiterhin die Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Beziehe sich der Sachwertfaktor auf den 1. Januar eines Jahres, der Wertermittlungsstichtag aber auf einen späteren Termin, können diese weiteren Marktanpassungen durchaus Sinn ergeben. Dieser Punkt müsse im Gutachten analysiert und dargestellt werden. Daher sei es Aufgabe des Gutachterausschusses, zu beschreiben, wie er bei der Ableitung der Sachwertfaktoren vorgegangen ist. Zudem falle die Wiedereinführung des Regionalfaktors auf, bei dem die Herausforderung darin bestehe, die Herstellungskosten abzuleiten. Diese dürften keinesfalls aus Kaufpreisen ermittelt werden, da fielen die Vorgaben der ImmoWertV und ImmoWertA eindeutig aus. Mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (bundesdurchschnittliches Baukostenniveau) erfolge die zeitliche Anpassung der NHK an den Wertermittlungsstichtag. Mit dem Regio-

nalfaktor werde das bundesdurchschnittliche Baukostenniveau an das regionale Baukostenniveau angepasst. Zusammen mit der Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vermittele das Vorgehen zwischen dem „Baukostenmarkt“ und dem Grundstücksmarkt.

Da sowohl die Standardeinstufung (StS) als auch die Kostenkennwerte (KKW) nicht mehr realitäts- und sachgerecht seien, müssten aktuellere Normalherstellungskosten (NHK) ermittelt werden. Eine einfache Anpassung mit dem Baupreisindex reiche nicht mehr aus. Die bisherigen NHK hätten ihren Fokus zu wenig auf nicht mehr zeitgemäße Gebäude gelegt, obwohl diese häufiger Gegenstand der Bewertung als Neubauten seien.

„Meines Erachtens gibt es drei größere Arbeitsbereiche: Wir brauchen neue Kostenkennwerte. Zu den Kostenkennwerten gehört aber auch eine aussagekräftige und allgemein verständliche Standardbeschreibung. Weiterhin brauchen wir noch die Regionalfaktoren. Meines Erachtens können Gutachterausschüsse diese gar nicht ableiten, da sie über keine Herstellungskosten verfügen“, führte Jardin aus. Bisher weise die Standardbeschreibung fünf Stufen und einen Wägungsanteil auf. Die neue Standardbeschreibung sei im Entwurf schon vorhanden. Sie berücksichtige die unterschiedliche Qualität und den energetischen Zustand. Das Ganze sei so formuliert, dass auch ein Laie damit umgehen könne. Die Stufen seien so ausgebildet, dass die Stufen vier und fünf die zeitgemäßen Standards beschrieben und die nicht zeitgemäßen Standards einen größeren Raum erhielten, da ein Großteil der zu bewertenden Objekte dem Bestand angehörten. Der Grundaufbau der Standardbeschreibung mit der Unterteilung in Merkmalsgruppen zzgl. Wägungsanteile werde beibehalten.

Die Kostenkennwerte müssten ebenfalls relationsgerecht ausfallen, auf der Standardbeschreibung aufbauen und am Markt verifiziert werden. Diese seien noch nicht veröffentlichungsreif, da noch keine ausrei-

chende Anzahl von Daten vorlägen. Die Bezugseinheit (BGF-Haus) werde mit Ausnahme kleinerer Abweichungen beibehalten. So werde die neue DIN 277-1:21-08, die nur noch R-Flächen vorsehe die bisherige DIN 277-1:2005-02 ersetzen und damit würden aus a + b-Flächen R-Flächen. Die Kostenkennwerte der Standards 4 und 5 liefere für alle Gebäudearten das Baukosteninformationszentrum (BKI). Hinsichtlich der Kostenkennwerte für die Gebäudearten 1 bis 3 gebe es verschiedene Szenarien. „Es liegen bereits Kostenkennwerte vor, die aber meiner Meinung nach noch verifiziert und weiterentwickelt werden müssen“, so Jardin. Wahrscheinlich müssten weitere Daten am Markt erhoben werden. Hierzu bedürfe es zunächst einer Markterkundung, um zu eruieren, welche Dienstleister für ein solches Projekt zur Verfügung stünden. Es werde wahrscheinlich zu einer Ausschreibung kommen. Ein denkbarer Zeitplan für die Ermittlung der Kostenkennwerte für die Gebäudearten 1 bis 3 sehe die Verkündung und Änderung der ImmoWertV im vierten Quartal 2026 vor. Die neuen NHK würden dann am 1.1.2027 in Kraft treten. Der Referentenentwurf des Bundesbauministeriums zur Änderung der ImmoWertV sehe in Artikel 4 eine Änderung der in § 53 Abs. 2 ImmoWertV aufgeführten Frist der Übergangsregelungen vom 31.12.2024 in 31.12.2027 vor. „Die neuen NHK werden bis Dezember fertig, nur das Jahr ist noch ungewiss“, scherzte Jardin. Für ihn sei es sehr wichtig, dass das Sachwertverfahren weiterlebe und die Kostenkennwerte relationsgerecht seien, auch wenn der Prozess länger dauere.

ImmoWertV und ImmoWertA im Stresstest – erste Erfahrungen in der Anwendung

„Ziel der ImmoWertV ist die Verbesserung der Grundstücksmarkttransparenz und die Vereinheitlichung und Standardisierung der Anwendung als Voraussetzung für die Automatisierung“, blickte Dr. **Daniela Schaper**, ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung, zurück auf die Entstehungsgeschichte der Verordnung. Gleichzeitig solle die steuerliche Bewertung erleichtert

werden, die auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten und abgeleiteten Daten zurückgreife. Daneben habe der Verordnungsgeber aber auch die privaten Sachverständigen im Blick gehabt, die sich bei einer überregionalen Tätigkeit nicht mehr mit zahlreichen unterschiedlichen Modellen und Modellansätzen auseinandersetzen müssten. Darüber hinaus biete die ImmoWertA wertvolle zusätzliche, allerdings unverbindliche Hinweise. Die Gutachterausschüsse seien mit einer Vielzahl von Aufgaben konfrontiert, von der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung über die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten bis hin zur Gutachtenerstattung. Die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen gehöre nach § 199 Abs. 2 BauGB zu den Aufgaben der Länder. Dies führe je nach Bundesland zu einer sehr heterogenen Struktur des Gutachterausschusswesens. In Baden-Württemberg sei die Anzahl der Gutachterausschüsse zwar durch Kooperationsvereinbarungen von Gemeinden von 900 auf rd. 150 reduziert worden, dennoch stehe dieser Zahl in Sachsen-Anhalt ein einziger Gutachterausschuss für das ganze Land gegenüber.

Auf die Automatisierung stelle beispielsweise § 17 ImmoWertV ab, der vorschreibe, dass die Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen seien. Die Daten stünden in dem entsprechenden Tool, dem Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland (Boris-D), noch nicht flächendeckend zur Verfügung und seien zudem nicht bundesweit kostenfrei. In den meisten, aber noch nicht allen Bundesländern werde zwischenzeitlich eine zentrale Kaufpreissammlung geführt bzw. erfolge die Erfassung und Auswertung von Kaufpreisen zentral gesteuert. Hemmnisse der Vereinheitlichung bildeten unterschiedliche Systeme zur Datenerfassung und Datenauswertung. Dies verzögere die Veröffentlichung von Marktdaten. Zumindest für den Datenaustausch zwischen

Notariaten und Gutachterausschüssen gebe es inzwischen das XNotar-Modul eNoVA (elektronischerNotar-Verwaltung-Austausch), das sich in einer Pilotphase befinde. Es biete in der derzeitigen Ausbaustufe (1.3.2024) die Möglichkeit, die Mitteilung an den Gutachterausschuss gemäß § 195 BauGB elektronisch zu übermitteln. eNoVA werde weiterentwickelt und könne perspektivisch auch für weitere Vollzugschritte (insbesondere steuerliche Mitteilungspflichten, Vorkaufsrechtsanfragen, Genehmigungsanträge an Gerichte und Behörden) genutzt werden. Derzeit sei der elektronische Vollzug noch nicht rechtlich verpflichtend. Das Modul ermögliche, die für den Gutachterausschuss erforderlichen Daten (strukturierter Datensatz) anzulegen und gemeinsam mit der elektronischen Abschrift des Immobilienkaufvertrages elektronisch über das besondere elektronische Notarpostfach (beN) an ein besonderes elektronisches Behördenpostfach (beBPo) des Gutachterausschusses zu übermitteln. [Nähere Informationen sind abrufbar unter <https://onlinehilfe.bnotk.de/einrichtungen/notar-net/xnotar/modul-enova.html>]. Der starke Rückgang von Verkaufstransaktionen seit dem zweiten Quartal 2022 reduziere die Auswertungsbasis jedoch.

Die ImmoWertA führe in Anhang A zu Nummer 12.(6).3 Anforderungen an die Darstellung der Ergebnisse und der Modellbeschreibung (z.B. Parameter mit Beschreibung und Beispielen) auf. Allerdings handle es sich hierbei nur um Empfehlungen mit mehreren Möglichkeiten. So könnten die festgestellten Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von den Zielgrößen textlich beschreibend, grafisch oder tabellarisch angegeben werden. Der Verordnungsgeber stehe den Gutachterausschüssen weiterhin eine gewisse Freiheit zu, je nachdem wie diese ihren Markt besser darstellen können. Die Strukturen fielen immer noch sehr heterogen aus.

Anhand von zwei Praxisbeispielen näherte sich Schaper der Grundsatzfrage, was unter Modellkonformität zu verstehen und wie eng dieser Grundsatz insbesondere bei einer geringen Anzahl vorhandener Daten

auszulegen ist, um noch zu sachgerechten Ergebnissen zu kommen.

„Grundstücksmarkttransparenz und Vereinheitlichung der Anwendung der ImmoWertV und ImmoWertA sind regional unterschiedlich weit fortgeschritten. Unterschiedliche Strukturen von Gutachterausschüssen, der Rückgang der Verkaufstransaktion und begrenzte personelle Ressourcen verstärken dies“, lautete Schapers Fazit. In Regionen mit wenig verfügbaren Daten müssten Sachverständige von den Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten, die die ImmoWertV bietet, Gebrauch machen. Eine Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse anhand von Vergleichspreisen, Vervielfältigern, Renditekennzahlen oder anderen Marktdaten sei dabei unabdingbar. Die Umsetzung von ImmoWertV und ImmoWertA benötige Zeit. Die Gutachterausschüsse trügen dabei die Hauptlast und arbeiteten intensiv daran. Die Marktkenntnis und Expertise von Sachverständigen bei Bewertungsaufträgen werde mehr gebraucht denn je.

Erfahrungsaustausch zum neuen Wertermittlungsrecht

Im Rahmen einer lebhaften Diskussionsrunde beschäftigten sich die vier Teilnehmenden eingangs mit der Frage, inwieweit die Gutachterausschüsse personell in der Lage seien, die in der ImmoWertV formulierten Anforderungen zu erfüllen. „Wenn der Gesetzgeber es nicht hinbekommt, Verkäufer und Käufer dazu zu verpflichten, dem Gutachterausschuss die benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen, entfällt ein großer Teil der Personalkapazität auf das Nachfassen und den Versand von Mahnungen, da die Gutachterausschüsse im Moment über keinerlei Handhabe verfügen, die Beantwortung der Fragebögen verpflichtend zu machen“, berichtete **Christine Helbach**, Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, aus der Praxis. Dauere der Prozess zu lange, seien die Daten veraltet und nicht mehr verwendbar. „Es wäre ideal, wenn man mithilfe des Tools eNoVA in den Notariaten zusätzlich zu den Kaufverträgen die Erhebungsbögen für die Gutachterausschüsse ausfül-

len lassen würde“, schlug Schaper vor. „Das wäre es, aber die Notariate werden bei nicht vorgeschriebenen Zusatzaufgaben dankend abwinken. Uns fehlen in den Gutachterausschüssen schlichtweg Daten wie Baualter oder Wohnfläche, die wir beispielsweise zur Ableitung von Sachwertfaktoren benötigen“, sagte Helbach. „Um die Datenbasis zu erweitern, könnten doch auch die Gutachterausschüsse stärker kooperieren und Daten zusammengefasst überregional auswerten, insbesondere wenn aufgrund der geringen Transaktionszahlen nur wenige Daten zur Verfügung stehen“, schlug Schaper vor. „Das wäre durchaus sinnvoll, würde dann aber auf eine Konzentration auf die Oberen Gutachterausschüsse hinauslaufen. Probleme bereiten vor allem die in den örtlichen Gutachterausschüssen vorhandene unterschiedliche Software sowie die unterschiedliche Herangehensweise bei den Auswertungen. Der Teufel steckt wie so oft im Detail“, stellte Helbach fest. „Die Ursache liegt nicht nur in der unterschiedlichen Software. Ich kenne Gutachterausschüsse benachbarter Gemeinden, die bei Grundstücken an der Gemeindegrenze Bodenrichtwerte einmal von 800 €/m² und direkt gegenüber in der anderen Gemeinde von 1.200 €/m² ausweisen“, wandte Prof. Pauen ein. „Wenn man dieser Frage nicht nachgeht, hat man seinen Job verfehlt.“ Hierzu bedürfe es nur der Excel-Tabellen aus beiden Landkreisen unter Heranziehung der Expertise der ehrenamtlichen Mitglieder in den Gutachterausschüssen. Dann entstünden vernünftige Ergebnisse. „Wenn man nur auf den Gesetzgeber wartet, wird sich in 30 Jahren noch nicht viel verändert haben“, so Prof. Pauen. In den Gutachterausschüssen sei durchaus Bewegung zu spüren. Kämen in den Gutachterausschüssen junge Leute zum Zuge, punkteten diese mit innovativen Ansätzen.

„Wie können die Sachverständigen, die sich in den Gutachterausschüssen engagieren, den Prozess vorantreiben? Was würde den Gutachterausschüssen in dieser Hinsicht helfen?“, fragte Schaper. „Bei kleineren Gutachterausschüssen ist es absolut notwendig, dass sich die ehrenamtlichen Gutachter einbringen, eventuell Kapa-

zitäten bereitstellen, um Daten aufzubereiten und daraus Richtwerte abzuleiten und ihre Marktkenntnis miteinbringen“, berichtete Helbach. Es unterstütze zudem, wenn die Anwender der Daten bei Unklarheiten oder Diskrepanzen nachfragten. Trotz sorgfältiger Arbeit könnten sich in den Marktberichten der Gutachterausschüsse auch einmal Fehler einschleichen. Zudem sollten Anwender Wünsche an die Gutachterausschüsse herantragen, welche Daten die Praxis benötige. „Als die ImmoWertV erarbeitet wurde, kam der Vorwurf auf, die Novelle erfolge nur auf Wunsch der Finanzverwaltungen, damit diese die Steuer besser berechnen können“, leitete Schaper zu einem weiteren Thema über. „Das sehe ich definitiv nicht so. Die Finanzverwaltungen drängten eher auf ein möglichst einheitliches Modell der Gutachterausschüsse, auf das die Grundbesitzbewertung dann aufbauen könnte. Meiner Meinung nach sind wir noch nicht ganz angekommen, aber auf einem guten Weg“, stellte Jardin fest. Problematisch gestalteten sich beispielsweise unterschiedliche Bezugspunkte bei der Ableitung der wertrelevanten Daten. Bei einer Portfoliobewertung müsse der Sachverständige im Rahmen der Modellkonformität beispielsweise mit unterschiedlichen Bewirtschaftungs- oder Instandhaltungskosten arbeiten. Für Auftraggeber sei das schwer nachzuvollziehen. „Ich würde mir wünschen, dass die Gutachterausschüsse bei der Datenerhebung länderübergreifend besser zusammenarbeiten und Prozesse vereinfachen“, sagte Jardin. So gebe es in Nordrhein-Westfalen bereits automationsgestützten Modellprojekte, die die Bürger gezielt durch die einzelnen Fragen des Fragebogens zum Kaufvertrag durchgeführten. Nicht selten bliebe die Rücksendung der Fragebögen aus, weil die Bürger als Laien den Sinn bzw. Inhalt der Fragen nicht verstünden. Entsprechende Anleitungen stärkten das Verständnis der Fragen. Die automationsgestützte Abfrage erleichtere auch eine zeitnahe Auswertung. „Dazu bedarf es aber auch eines entsprechenden Willens“, so Jardin. „Und es bedarf einer entsprechenden Software“, ergänzte Helbach. „Die neuen NHK sollten ja mal NHK 2020 heißen, wird das aufgege-

ben oder gibt es dazu noch keine Meinung?“, fragte Schaper. „Es gibt da diverse Meinungen, aber kein abschließendes Bild. Ich bin, als das Projekt startete, auch von den NHK 2020 ausgegangen, nun werden es wahrscheinlich nicht einmal NHK 2025. Warten wir es ab, aber wie das Kind letztlich heißen wird, ist sicher

das kleinste Problem“, lautete das Schlusswort von Jardin. „Wäre es nicht sinnvoll, zumindest bei Spezialimmobilien eine deutschlandweit zentrale Auswertung der Kaufpreissammlungen zu machen“, wollte Schaper wissen. „Das Problem ist, dass das Gutachterausschusswesen auf Länderebene aufgebaut ist. Es gibt ja nur ei-

nen Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse. Es ist fraglich, ob dort für solche Sonderaufgaben das entsprechende Personal zur Verfügung steht. Zudem ist die Frage, ob die Player außerhalb der Gutachterausschüsse bereit sind, ihre Informationen an diese Institution weiterzugeben“, wandte Helbach ein.

Deutsche Hypo – Nord/LB Real Estate Finance

Shopping-Center – fit für die Zukunft?

Shopping-Center sind nicht nur von konjunkturellen Herausforderungen, sondern auch stark von strukturellen Veränderungen betroffen. Die Studie der Deutschen Hypo – Nord/LB Real Estate Finance untersucht, wie zukunftsfähig der deutsche Shopping-Center-Markt ist und zeigt Erfolgsfaktoren sowie Lösungsansätze auf. Ergänzend wird die Entwicklung des Shopping-Center-Marktes in verschiedenen Ländern Europas betrachtet. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Ära der Shopping-Center zwar längst noch nicht vorbei ist, jedoch großer Handlungsbedarf besteht. Das Kundenverhalten hat sich in den vergangenen Jahren massiv gewandelt. Das Thema „Shopping“ steht nicht mehr allein im Vordergrund, vielmehr werden Shopping-Center immer häufiger gezielt zur Freizeitbeschäftigung aufgesucht. Die ursprüngliche Funktion von Shopping-Centern für den reinen Konsum hat sich zu einem Konzept des „Mixed-Use“ verändert, das eine flexible Nutzung der Immobilien beinhaltet.

Shopping-Center weisen per Definition gewisse Gemeinsamkeiten auf, wie eine Retail-Mietfläche von mindestens 10.000 m², ein einheitliches Management, das bestimmte Funktionen für alle Mieter übernimmt, sowie eine Vielzahl von Mietern vor Ort. Die Gesamtfläche eines Shopping-Centers umfasst neben der Mietfläche auch die Fläche der Malls (Wege und Eventflächen innerhalb des Centers), die Fläche der Centerverwaltung und der Sanitäräume. Sonstige Nutzungen wie Wohnungen, Büroflächen oder Arztpraxen zählen nicht zur Retail-Mietfläche.

Von den aktuell 506 Shopping-Centern in Deutschland befinden sich u.a. bevölkerungsbedingt die meisten in Nordrhein-Westfalen. Das Bundesland ist mit 90 Centern und einer Gesamtfläche von 2,9 Mio. m² führend. Es folgen Bayern mit 58 Centern auf einer Fläche von 1,8 Mio. m² sowie Baden-Württemberg mit 52 Centern auf einer Fläche von 1,4 Mio. m².

Fast jedes zweite Shopping-Center (47,2 %) befindet sich in einer innerstädtischen Lage, 37,5 % in Stadtteil-Lage und 15,2 % auf der grünen Wiese. Die Center auf der grünen Wiese (77 Center) sind mehrheitlich in den 1990er-Jahren eröffnet worden: 64 % der heute bestehenden Center auf der grünen Wiese eröffneten von 1990 bis 1999. Bei ausschließlicher Betrachtung der vergangenen zehn Jahre der Center-Eröffnungen liegen von den 58 jüngeren Shopping-Centern knapp drei Viertel in den Innenstädten, 22 % in Stadtteilen und 3 % auf der grünen Wiese. Zudem ist in diesem Zeitraum die Hälfte der Center in Großstädten eröffnet worden, 41 % in Mittelstädten und 9 % in Kleinstädten. Mehr als die Hälfte der jüngeren Center (52 %) sind mit unter 20.000 m² Retail-Mietfläche eher klein.

Die Mieter eines Shopping-Centers sind vielfältig. Modegeschäfte zählen neben der Gastronomie zu den wichtigsten Mietersäulen vieler Shopping-

Center, sodass sie besonders häufig vorzufinden sind. Zu den weiteren Ankermietern zählen Elektronik, der Lebensmitteleinzelhandel und Drogerien. Weiter ist eine Vielfalt von Dienstleistern in Shopping-Centern vorzufinden, wie Friseure, Nagelstudios, Reisebüros und Bankfilialen. Aber auch Schuh- und Schlüsseldienste, Fotoservices, Änderungsschneidereien, Reinigungen, Postfilialen sowie Showrooms gehören zum Branchenmix vieler Center.

Besonders Shopping-Center, die über eine hohe Leerstandsquote verfügen oder sich durch einen wenig resilienten Branchenmix auszeichnen, weisen einen erheblichen Investitionsbedarf auf. Dies betrifft insbesondere Center mit klassischen, vom Non-Food-Einzelhandel geprägten Nutzungskonzepten. Um zukunftsfähig zu sein, müssen sich Shopping-Center vom Konsumtempel hin zum Lifestyle-Hub entwickeln. Vor dem Hintergrund eines scheinbar weitgehend

RECHT AKTUELL

■ Wandfeuchtigkeit als Mangel

Als Wohnung verkaufte Räume im Souterrain eines Altbaus, die bei Gefahrübergang erhebliche Wandfeuchtigkeit aufweisen, sind regelmäßig weder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung noch für die gewöhnliche Verwendung zum Wohnen geeignet und infolgedessen mangelhaft.

Die Beklagten erwarben im Jahr 1999 zwei in dem Souterrain eines Altbaus gelegene Eigentumswohnungen. Sie ließen bei allen Außenwänden eine horizontale Sperre durch chemische Injektion einbringen. Im September 1999 beschlossen die Wohnungseigentümer, dass die nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entstehenden Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern zu tragen seien. Wegen erneut auftretender Feuchtigkeitsprobleme wurden in den Folgejahren immer wieder zusätzliche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Im Sommer 2017 holten die Beklagten ein Sanierungsangebot einer Fachfirma ein. Darin heißt es, dass sich in dem Sockelbereich der Wohnungen Feuchtigkeitsschäden zeigten, es keine Verbindung zwischen der Bodenabdichtung und den Wänden gebe und keine Horizontalabdichtung zu erkennen sei. Im selben Jahr boten die Beklagten die Wohnungen in einem Maklerexposé für 745.000 € zum Verkauf an. Darin wurde das Baujahr 1904 mitgeteilt, und die Wohnungen wurden als im Jahr 1999 kernsaniert bezeichnet. In dem Exposé heißt es weiter: „Sanierung Mauerwerksfeuchte: Eine Außenwand weist Feuchtemängel auf. Diese Kosten für die Behebung gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers dieser Wohnung und nicht zu Lasten der Eigentümergemeinschaft. Die Durchführung dieser Sanierung müsste vom Käufer auf dessen Kosten vorgenommen werden. Diese Kosten sind bereits bei der

Preisfindung berücksichtigt.“ Die Kläger besichtigten die Immobilie mehrfach mit einem Architekten. Zu diesem Zeitpunkt war der Oberboden in einem Schlafraum entfernt und im Wohnbereich teilweise geöffnet. Probebohrungen waren sichtbar. An den Außenwänden war der Putz teilweise entfernt und die Erde bis unterhalb der Drainage ausgegraben. Mit notariellem Kaufvertrag vom 20.2.2018 erwarben die Kläger die Wohnungen sodann zu einem Preis von 675.000 € unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Gestützt auf die Behauptung, wegen erforderlicher Arbeiten zur Beseitigung der Ursache der Feuchtigkeitsschäden hätten sie nicht wie geplant am 1.9.2018 einziehen können, verlangen die Kläger von den Beklagten Ersatz der für den Zeitraum vom 1.9.2018 bis zum 31.12.2019 aufgewendeten Nettokaltmiete und der verbrauchsunabhängigen Nebenkosten für ihre alte Wohnung sowie der verbrauchsabhängigen Nebenkosten für die neuen Wohnungen in Höhe von insgesamt 32.551,08 € nebst Zinsen. Das LG wies die Klage ab. Das OLG wies die Berufung durch Beschluss zurück. Der BGH hielt die Revision für begründet.

Aus den Gründen

Ein Anspruch auf Schadensersatz könne nicht auf das Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit gemäß § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB in der im verhandelten Fall gemäß Art. 229 § 58 EGBGB noch anwendbaren, bis zum 31.12.2021 geltenden Fassung (nachfolgend: a.F.) gestützt werden. Für eine Vereinbarung der Parteien über die Freiheit der Wohnungen von Feuchtigkeit oder über das Vorhandensein eines hinreichenden baulichen Schutzes vor dem Eindringen von Feuchtigkeit enthalte der Kaufvertrag keine Anhaltspunkte. In ihm sei im Gegenteil eine Beschaffenheitsvereinbarung ausdrücklich ausgeschlossen. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Souterrainwohnungen entsprächen trotz der erheblichen Wandfeuchtigkeit der üblichen und zu erwartenden Beschaffenheit einer im Jahr 1904

errichteten Liegenschaft, sei rechtsfehlerhaft. Die im maßgeblichen Zeitpunkt des Gefahrübergangs bestehende erhebliche Feuchtigkeit der Wohnungen stelle vielmehr einen Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB a.F. dar.

Nach der Rechtsprechung des BGH zu Kellerräumen in Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, begründe nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel, sondern es komme auf die Umstände des Einzelfalls an. Im Einzelnen sei von Bedeutung, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft worden sei, wie die Kaufsache genutzt werde, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar gewesen sei und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen seien. Der bei Altbauten übliche Standard sei aber dann nicht maßgebend, wenn die Parteien eine abweichende Beschaffenheit vereinbart hätten oder wenn die Trockenheit der Räume für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (Nutzung des Kellers als Aufenthaltsraum) erforderlich sei. Vorliegend gehe es ohnehin nicht um Kellerräume, sondern um als Wohnungen verkaufte Räumlichkeiten im Souterrain eines Wohngebäudes. Die vertraglich vorausgesetzte Verwendung einer Souterrainwohnung sei das Wohnen, weshalb der Käufer regelmäßig erwarten dürfe, dass die Wohnung trocken sei, auch wenn sie in einem Altbau liege. Die vertragsgemäße Verwendung (Wohnen) stimme mit der üblichen Verwendung überein. Als Wohnung verkaufte Räume im Souterrain eines Altbaus, die bei Gefahrübergang erhebliche Wandfeuchtigkeit aufwiesen, seien regelmäßig weder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung noch für die gewöhnliche Verwendung zum Wohnen geeignet und infolgedessen mangelhaft.

BGH, Urteil vom 21.6.2024 – V ZR 79/23

■ Außerordentliches Kündigungsrecht bei Nießbrauch

Der Grundstückseigentümer, der den verstorbenen Nießbraucher nicht als Alleinerbe beerbt hat, ist in Ansehung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge nicht schon deshalb nach Treu und Glauben an der Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß § 1056 Abs. 2 BGB gehindert, weil ihm das dienende Grundstück von dem Nießbraucher mit dem Motiv der vorweggenommenen Erbfolge übertragen worden ist.

Der Kläger und die Geschäftsführerin der Beklagten sind Geschwister. Der Kläger begehrt nach beendetem Nießbrauch und nach Kündigung die Herausgabe eines in der Nießbrauchszeit von der Beklagten gemieteten, mit einem Wohnhaus und einem Fabrikgebäude bebauten Grundstücks. Ursprüngliche Eigentümerin des Grundstücks war die Mutter der beiden Geschwister. Diese übertrug das Grundstück am 10.12.2002 „im Wege der vorweggenommenen Erbfolge“ an den Kläger und behielt sich den Nießbrauch an dem gesamten Grundstück vor. Nach ihrem Ableben sollte der Nießbrauch an ihren Ehemann, den Vater der beiden Geschwister, übergehen. Der Übertragungsvertrag enthält in Ziffer IV.2. die folgende Bestimmung: „Der Nießbrauchsberechtigte ist aufgrund des vorbehaltenen Nießbrauchs berechtigt, den Vertragsgegenstand erstmals oder erneut zu vermieten oder zu verpachten. Etwaige Miet- oder Pachtverhältnisse sind vom Erwerber bei Nießbrauchsende zu übernehmen.“ Im März 2017 errichteten die Eltern ein gemeinschaftliches Ehegattentestament, in dem sie sich gegenseitig als Vollerben und die Geschäftsführerin der Beklagten als Schlusserbin nach dem Tode des überlebenden Ehegatten einsetzten. Die Mutter starb kurz nach Errichtung des Testaments. Mit einem auf zehn Jahre befristeten „Gewerbemietvertrag“ vom 19.5.2021 vermietete der Vater das gesamte Anwesen an die Beklagte.

Am 9.9.2021 verstarb der Vater und wurde von der Geschäftsführerin der Beklagten beerbt. Mit Schreiben vom 23.9.2021 kündigte der Kläger das Mietverhältnis mit der Beklagten unter Hinweis auf § 1056 Abs. 2 BGB und verlangt im vorliegenden Verfahren die Herausgabe des Grundstücks. Das LG gab der Klage statt. Die Berufung der Beklagten wies das OLG mit Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Der BGH hob das Urteil des OLG aufgrund des verletzten Anspruchs der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) auf und verwies die Sache zurück.

Aus den Gründen

Im Hinblick auf das materielle Recht wies der BGH darauf hin, dass der Grundstückseigentümer, der den Nießbrauchsberechtigten allein beerbt habe, nach erbrechtlichen Grundsätzen durch Universalsukzession unmittelbarer Vertragspartner des Mieters geworden sei und daher nach § 1967 BGB für die Erfüllung des Mietvertrages als Nachlassverbindlichkeit hafte. Könnte der Erbe in dieser Situation den Mietvertrag gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB kündigen, würde sich eine zu Gunsten des Mieters erlassene Schutzvorschrift in ein un gerechtfertigtes Haftungsprivileg des Erben verkehren. Demgegenüber treffe den durch einen Übertragungsvertrag im Wege vorweggenommener Erbfolge Begünstigten gemäß § 1967 BGB nach allgemeiner Ansicht keine Haftung für Nachlassverbindlichkeiten des Erblassers. Deshalb hafte auch derjenige, dem das dienende Grundstück mit dem Motiv der vorweggenommenen Erbfolge unter Vorbehalt eines Nießbrauchs übertragen werde, nicht schon kraft Gesetzes für die Erfüllung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge. Mit der Ausübung des Sonderkündigungsrechts gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB könne daher für ihn auch keine Haftungsprivilegierung verbunden sein. Würde man ihm vielmehr das Sonderkündigungsrecht aus § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB verwehren und ihm dadurch eine im Gesetz nicht vorgesehene Haftung für die Erfüllung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge auferlegen, wäre er schlechter gestellt

als der Alleinerbe des Nießbrauchers, der sich durch Ausschlagung der Erbschaft von der Haftung für die Nachlassverbindlichkeiten befreien und damit das Sonderkündigungsrecht gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zu seinen Gunsten aktivieren könne.

BGH, Beschluss vom 12.6.2024 – XII ZR 92/22

■ Berechtigtes Interesse bei einer Eigenbedarfskündigung

Beabsichtigt der Vermieter, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen Tätigkeit nachzugehen, wird es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig ausreichen, dass ihm bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter beziehungsweise aner kennenswerter Nachteil entstünde. Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gehört nicht die Angabe der Kündigungsfrist bzw. des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung.

Die Beklagten bewohnen seit dem Jahr 1977 eine Dreizimmerwohnung in Berlin. Sie schlossen im September 1982 einen schriftlichen Mietvertrag, nach dem das Mietverhältnis am 1.7.1982 beginnen sollte. § 2 Ziffer 2 des Mietvertrags sieht eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten vor, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind. Im Juli 2013 wurde das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Im Jahr 2018 erwarb der Kläger das Eigentum an der von den Beklagten bewohnten Wohnung.

Mit Schreiben vom 24.1.2021 erklärte er unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten zum 31.10.2021. Zur Begründung führte er unter anderem

aus, die Räumlichkeiten künftig überwiegend für seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt mit einer Teilzeitkraft sowie eventuell mit Berufskollegen nutzen und dort auch seinen Wohnsitz begründen zu wollen, nachdem das Mietverhältnis über die bisher genutzten Kanzlei- und Wohnräume zu diesem Zeitpunkt ende. Dieser Wunsch stelle ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dar („Betriebsbedarf“).

Am 11.2.2021 bestätigte das Bezirksamt Charlottenburg den Eingang einer „Vorabanzeige“ des Klägers über die beabsichtigte teilgewerbliche Nutzung der Wohnung. Mit Schreiben vom 26.8.2021 teilte das Bezirksamt dem Kläger mit, dass beabsichtigt sei, die Genehmigung der beantragten gewerblichen Zweckentfremdung der Wohnung zu erteilen, sofern es sich bei dieser um die Hauptwohnung des Klägers handle. Mit der am 17.9.2021 zugestellten Klageschrift nimmt der Kläger die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch. Zudem hat er vorsorglich erneut die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB wegen „Betriebsbedarfs“ erklärt.

Die vor allem auf die erklärten Kündigungen gestützte Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungsbegehren weiter. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen

Das Berufungsgericht sei rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass im Streitfall weder der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB noch derjenige einer Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gegeben sei und folglich der Umstand, dass im Zeitpunkt der Kündigungserklärungen vom 24.1. und 23.8.2021 noch keine zehn Jahre seit dem Erwerb der Wohnung durch den Kläger verstrichen gewesen seien, nicht bereits aufgrund der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin in der hier maßgeblichen Fassung vom 13.8.2013 wegen Nichteinhaltung einer entsprechenden

Kündigungssperrfrist zur Unwirksamkeit der Kündigungen führe. Nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt sollten die Mieträume durch den Kläger gemischt genutzt werden, nämlich sowohl zur Ausübung seiner freiberuflichen Tätigkeit als Rechtsanwalt – mit einer Teilzeitkraft sowie den Kollegen der bisherigen Bürogemeinschaft – sowie für eigene Wohnzwecke. Damit gehe es – anders als bei einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) – nicht (allein) um die Realisierung des den Mieträumen innewohnenden materiellen Werts im Sinne der Ertragskraft, etwa durch Vermietung oder Veräußerung, sondern (auch) um die Ermöglichung einer unter Einsatz dieses „Sachmittels“ ausgeübten (frei-)beruflichen Tätigkeit des Klägers. Es liege aber auch kein Fall des Eigenbedarfs im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor, weil die geschäftliche Mitnutzung der Mieträume die darüber hinaus vom Kläger beabsichtigte Nutzung für eigene private Wohnzwecke überwiegen solle. Die diesbezügliche Würdigung des Berufungsgerichts sei rechtsfehlerfrei und werde von den Parteien im Revisionsverfahren auch nicht angegriffen.

Rechtsfehlerhaft habe das Berufungsgericht hingegen ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verneint. Es habe der Abwägung zwischen dem Erlangungsinteresse des Klägers und dem Bestandsinteresse der Beklagten einen unzutreffenden rechtlichen Maßstab zugrunde gelegt, indem es angenommen habe, die Vorenthaltung der Mietsache müsse für den Kläger nicht lediglich einen beachtenswerten Nachteil, sondern einen gewichtigen Nachteil begründen, weil die Kündigung innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist gemäß der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB erklärt worden sei. Das Bestehen eines berechtigten Interesses sei im Rahmen des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB von den Gerichten aufgrund einer einzelfallbezogenen Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffe-

nen Mietvertragsparteien festzustellen. Ein solches Interesse setze dabei zunächst voraus, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung habe, die den (ernsthaft verfolgten) Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen ließen. Ob das geltend gemachte Interesse des Vermieters eine größere Nähe zu einem der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB aufgeführten typisierten Regeltatbestände aufweise und ob ihm ein diesen Regeltatbeständen entsprechendes Gewicht zukomme, richte sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Im Hinblick auf die gegebene deutliche Nähe zum Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sei es jedoch nicht erforderlich, dass die Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen gewichtigen Nachteil begründe; vielmehr genüge bereits ein beachtenswerter Nachteil. Daher sei dem Erlangungsinteresse des Vermieters in solchen Fällen regelmäßig der Vorzug vor dem Bestandsinteresse des Mieters zu geben, wenn der ernsthaft verfolgte Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen sei und dem Vermieter bei einem ihm verwehrten Bezug der Mieträume ein nach den Umständen des Falles aner kennenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen beruhenden Lebens- und Berufsplanung des Vermieters aufgrund lebensnaher Betrachtung häufig der Fall sein dürfte.

Der Gesetzgeber habe den mit der Kündigungssperrfrist nach einer Umwandlung bezweckten erhöhten Schutz des Mieters vor Kündigungen des Wohnungserwerbers ausdrücklich und bewusst auf die in § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB geregelten Fälle der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung beschränkt. Demnach diene die Vorschrift des § 577a BGB nicht einem umfassenden Schutz des Mieters vor einer ordentlichen Kündigung nach der Bildung von Wohnungseigentum und anschließender Veräußerung des neu geschaffenen Eigentums. Es handle sich um eine eng auszulegende Ausnahmvorschrift, die auch dann nicht (analog) auf andere Kündigungsgründe im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuwen-

den sei, wenn der Vermieter sein berechtigtes Interesse an der Kündigung aus Umständen herleite, die einer Eigenbedarfssituation ähnelten. Diese gesetzgeberische Entscheidung schließe es aus, in anderen, nicht von § 577a BGB erfassten Fällen unter Verweis auf vermeintliche Wertungswidersprüche (bereits) die Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu erhöhen.

Ob die Wirksamkeit der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses davon abhängt, dass eine nach den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Landesvorschriften erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung (spätestens) im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung beim Mieter vorliege, sei insbesondere für Verwertungskündigungen umstritten. Der BGH habe diese Frage bislang nicht entschieden. Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sei das zuständige Bezirksamt bereits im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der (ersten) Kündigungserklärung vom 24.1.2021 aufgrund einer „Vorabanzeige“ des Klägers mit der Prüfung der Zulässigkeit der von diesem beabsichtigten teilgewerblichen Nutzung der Mieträume nach den Bestimmungen zum Zweckentfremdungsverbot befasst und mit Schreiben vom 26.8.2021 – und damit vor Zustellung der Klageschrift mit der darin enthaltenen (weiteren) Kündigungserklärung – mitgeteilt, dass die Genehmigung der angezeigten Mischnutzung der Mieträume beabsichtigt sei, sofern es sich – wie nach dem revisionsrechtlich maßgeblichen Sachverhalt von diesem auch gewollt – um die Hauptwohnung des Klägers handeln solle.

Der Wirksamkeit der ordentlichen Kündigungen stehe es, anders als die Revisionserwiderung meine, auch nicht entgegen, dass in der Kündigungserklärung vom 24.1.2021 ein vor dem Ablauf der maßgeblichen Kündigungsfrist liegender Kündigungstermin genannt bzw. in der Kündigungserklärung vom 23.8.2021

der Zeitpunkt der gewollten Beendigung des Mietverhältnisses nicht angegeben sei. Weder die unzutreffende noch die gänzlich fehlende Angabe des Beendigungszeitpunkts führe zur Unwirksamkeit der Kündigungen des Klägers. Bei der Kündigung handle es sich um ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters, das seine Gestaltungswirkung mit dem Zugang bei dem Mieter entfalte (§ 130 BGB) und – sofern der geltend gemachte Kündigungsgrund vorliege und auch die formellen und materiellen Anforderungen an eine Kündigungserklärung (Angabe von Kündigungsgrund; Geschäftsfähigkeit) erfüllt seien – das Mietverhältnis entweder sofort oder nach Ablauf der vorgesehenen Kündigungsfrist enden lasse. Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung gehöre die Angabe der Kündigungsfrist bzw. Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Sie sei in der Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung (§ 568 BGB) nicht aufgeführt und auch vom Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB nicht umfasst. Ergebe die Auslegung der Kündigungserklärung gemäß §§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter – wie hier ausweislich des Textes der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Kündigungserklärungen vom 24.1. und 23.8.2021 – ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will (§§ 573, 573c BGB), werde es mangels entgegenstehender Anhaltspunkte regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beende. Das gelte nicht nur dann, wenn in der Kündigungserklärung kein Kündigungstermin angegeben sei, sondern in gleicher Weise, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angebe, sofern der (unbedingte) Wille des Vermieters erkennbar sei, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

BGH, Urteil vom 10.4.2024 – VIII ZR 286/22

■ Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Verlängerung eines Erbbaurechts

Wird ein Erbbaurecht vor Ablauf der Laufzeit gegen Vereinbarung eines Erbbauzinses verlängert, ist Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer der kapitalisierte Erbbauzins für den Verlängerungszeitraum. Eine Abzinsung des Kapitalwerts auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Verlängerung des Erbbaurechts ist nicht vorzunehmen.

Die Klägerin und Revisionsklägerin (Klägerin) ist Berechtigte eines mit notariellem Erbbaurechtsvertrag vom 12.1.1989 begründeten Teilerbbaurechts an einem Grundstück. Das Teilerbbaurecht ist verbunden mit Sondereigentum an dem auf dem Grundstück errichteten Hotel und beinhaltet für die Klägerin das Recht, das Hotelgebäude zu halten und an einen Hotelbetreiber zu vermieten und durch diesen betreiben zu lassen oder es selbst zu betreiben. Gemäß § 2 Ziffer 1 des Vertrages wurde das Teilerbbaurecht für die Dauer bis zum 31.12.2070 bestellt. Der jährliche Erbbauzins betrug 302.928,36 DM zuzüglich Umsatzsteuer. Die Klägerin war außerdem zur Zahlung eines Entgelts nach Maßgabe bestimmter Umsätze je Geschäftsjahr verpflichtet. Da die Klägerin plante, Teile des Hotels unter einem neuen Markennamen zu betreiben und hierfür umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten vornehmen zu lassen, wurde der Erbbaurechtsvertrag mit notarieller Urkunde vom 13.8.2018 dahin geändert, dass die Laufzeit des Erbbaurechts um weitere 44 Jahre bis zum 31.12.2114 verlängert und anstelle des bisherigen Erbbauzinses sowie der separaten Umsatzabgabe ein neuer einheitlicher Erbbauzins in Höhe von 3.369.563,09 € jährlich vereinbart wurde. Darüber hinaus sollte die Grundstückseigentümerin als Gegenleistung für die Löschung einer für sie eingetragenen Grundschuld sowie für die Erleichterung der Finan-

zierung durch Änderung der Belastungsgrenze des Teilerbbaurechts ein einmalig zu zahlendes Entgelt in Höhe von 10,4 Mio. € erhalten.

Der Beklagte und Revisionsbeklagte (Finanzamt) setzte aufgrund der Verlängerung des Erbbaurechts mit Bescheid vom 19.9.2018 Grunderwerbsteuer in Höhe von 4.864.524 € gegen die Klägerin fest. Der dagegen erhobene Einspruch führte zu einer Herabsetzung der Grunderwerbsteuer auf 4.042.758 € und blieb im Übrigen ohne Erfolg. In der Einspruchsentscheidung vom 21.12.2018 ging das FA von einer Grunderwerbsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage von 67.379.310 € aus, die sich aus dem Einmalbetrag von 10,4 Mio. € und dem kapitalisierten Erbbauzins für den Verlängerungszeitraum in Höhe von 56.979.310 € zusammensetzte. Den kapitalisierten Erbbauzins ermittelte das FA gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 des Bewertungsgesetzes (BewG) i.V.m. Anlage 9a zum BewG durch Anwendung des sich aufgrund der Laufzeitverlängerung von 44 Jahren ergebenden Vervielfältigers von 16,910 auf den jährlichen Erbbauzins von 3.369.563 €.

Die hiergegen erhobene Klage war teilweise erfolgreich. Das Finanzgericht (FG) gab der Klage statt, soweit die Klägerin sich gegen die Einbeziehung der Einmalzahlung von 10,4 Mio. € in die Grunderwerbsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage wandte. Soweit die Klägerin die zusätzliche Abzinsung des Erbbauzinses auf den Zeitpunkt der Vereinbarung über die Verlängerung des Erbbaurechts begehrte, wies das FG die Klage ab. Der BFH wies die von der Klägerin beantragte Revision als unbegründet ab.

Aus den Gründen

Zu Recht habe das FG entschieden, dass der notariell beurkundete Vertrag vom 13.8.2018 über die Verlängerung des Teilerbbaurechts der Grunderwerbsteuer unterliege. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) unterlägen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründe, soweit es sich auf inländische Grundstücke beziehe. Diese Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt. Das FG sei zutreffend davon ausgegangen, dass ein Rechtsgeschäft, das einen Anspruch auf Verlängerung eines Erbbaurechts begründe, ebenfalls nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliege. § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG stelle die Erbbaurechte ausdrücklich den Grundstücken gleich. Die Vereinbarung der Verlängerung eines Erbbaurechts unterliege als Rechtsgeschäft im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG daher ebenso wie die Vereinbarung über die (erstmalige) Bestellung der Grunderwerbsteuer. Das verlängerte Recht sei im Umfang der Verlängerung eine neue grundstücksgleiche Belastung des Grundstücks. Die das Erbbaurecht charakterisierende eigentumsähnliche Form der Herrschaft an der Grundstücksfläche werde für einen weiteren Zeitraum übertragen und damit für diesen Zeitraum (erstmalig) begründet.

Das FG sei ferner zutreffend davon ausgegangen, dass sich die Grunderwerbsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage im Sinne des § 8 Abs. 1 GrEStG nach dem Kapitalwert der für den Verlängerungszeitraum zu zahlenden Erbbauzinsen bestimme. Die Grunderwerbsteuer bemesse sich gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG nach

dem Wert der Gegenleistung. Sei Gegenstand des Erwerbsvorgangs ein Erbbaurecht im Sinne des § 1 Abs. 1 des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz), dem eine Erbbauzinsverpflichtung im Sinne des § 9 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz gegenüberstehe, so sei Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BewG die auf die vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Erbbauzinsverpflichtung. Bei dem Anspruch des Erbbaurechtspflichtigen auf Zahlung des Erbbauzins handle es sich um ein auf bestimmte Zeit beschränktes Recht auf wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 1 BewG, das mit seinem Kapitalwert anzusetzen sei. Entsprechendes gelte, wenn Gegenstand des Erwerbsvorgangs ein verlängertes Erbbaurecht sei. In diesem Falle sei der auf die Laufzeit der Verlängerung des Erbbaurechts kapitalisierte Erbbauzins als Wert der Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde zu legen. Ausgehend hiervon habe das FG die Bemessungsgrundlage für die Verlängerung des Erbbaurechts der Höhe nach zutreffend ermittelt. Der vertraglich vereinbarte jährliche Erbbauzins betrage 3.369.563 €. Aufgrund der im Erbbaurechtsänderungsvertrag vom 13.8.2018 vereinbarten Laufzeitverlängerung vom 1.1.2071 bis zum 31.12.2114 (44 Jahre) ergebe sich auf der Grundlage der Anlage 9a zum BewG ein Vervielfältiger von 16,910. Bei Anwendung dieses Vervielfältigers betrage der kapitalisierte Erbbauzins für den Verlängerungszeitraum danach 56.979.310 €.

BFH, Urteil vom 10.7.2024 – II R 3/22