

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Nachhaltigkeit

- Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Immobilien
- Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

2

2020



Für Jeden das Richtige – Seminare, Tagungen, Broschüren für Immobilienbewerter

Sie wollen

- sich fachlich weiterbilden
- sich auf eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung vorbereiten
- mit einem qualifizierten Lehrgangszertifikat am Markt auftreten

Das IfS steht in direktem Kontakt mit Bestellungskörperschaften, Verbänden und Sachverständigenorganisationen und hat umfassende Erfahrung bei der Fortbildung sowie Zertifizierung von Immobilienbewertern.

Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)“ – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für
Sachverständigenwesen
Hohenstaufenring 48-54
50674 Köln

Tel.: +49 221 912771 0
Fax: +49 221 912 771 99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Falls Sie die öffentliche Bestellung
oder Zertifizierung anstreben:

Repetitorium 2020

- ✓ Aktuelle und fundierte Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung
- ✓ Mit Fällen, Fragen und Klausuren Defizite entdecken und schließen
- ✓ Effiziente Arbeit in kleinen Gruppen
- ✓ Individuelles Lernprogramm nach Selbsteinschätzung der Teilnehmer
- ✓ Simulation mündlicher Prüfungen
- ✓ Trainer mit jahrelanger Erfahrung

6-Tages-Repetitorium

Detaillierte Informationen

09. / 10. Oktober 2020

DR. SOMMER + PARTNER

16. / 17. Oktober 2020

53177 Bonn, Fichtestr. 45

13. / 14. November 2020

Telefon: 0228 - 44 40 42

Veranstaltungsort: Bonn

post@sommerundp.de

www.sommerundp.de

degib

Deutsche Gesellschaft für
Immobilienbewertung e.V.

**Sachverständige/r für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat
in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**

Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine

05.– 07. November 2020

03.– 05. Dezember 2020

14.– 16. Januar 2021

18.– 20. Februar 2021

27. März 2021

Schwerpunkte

Grundlagen und normierte Verfahren

Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I

Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten

Verkehrswert / Gutachtentraining II

Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

- Kleine Gruppen mit maximal 12 Personen
- Effizientes Lernen
- Intensives Gutachtentraining
- Hoher Praxisbezug
- Zahlreiche Lernkontrollen
- Abschluss mit Zertifikat der degib

Ihre Ansprechpartner:

Organisation und Anmeldung:

Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Tel: 0228-444042, g.sommer@degib.de

Zu Inhalten:

Tel: 02332-914047, w.ossenberg@degib.de

Tel: 0228-444042, g.sommer@degib.de

Weitere Details: www.degib.de sowie www.sommerundp.de

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



Die Ausbreitung des Coronavirus zeigt, wie vernetzt und damit verletzlich die globale Wirtschaft gegenüber externen Schocks ist. Ausgehend von China hat das Virus inzwischen eine weltweite Pandemie ausgelöst. Die Weltgesundheitsorganisation rief Ende Januar den internationalen Notstand aus. Um die Weiterverbreitung bestmöglich zu verhindern, ordneten Behörden verschiedener betroffener Staaten an, Hotels, Schiffe, Orte, aber auch ganze Regionen für eine gewisse Zeit unter Quarantäne zu stellen.

Auch die europäischen Staaten sind von der Pandemie betroffen. In Italien gibt es inzwischen mehr Todesopfer als in China. Sinkende Börsenkurse, gestrichene Flüge, abgesagte oder verschobene Messen und die Verhängung von landesweiten Ausgangs- oder Kontaktsperrern verdeutlichen die Furcht vor der Ausbreitung. Der Internationale Währungsfonds (IWF) korrigierte seine Prognose für das weltweite Wirtschaftswachstum nach unten. Abhängig von der Reaktion der Börsen könnten die Finanzmärkte diese Entwicklung noch verstärken. Die Unsicherheiten und Unruhen an den Finanzmärkten gleichen laut Experten denen der weltweiten Finanzkrise.

Das ifo Institut fürchtet, dass das Coronavirus Deutschlands Wirtschaft Hunderte von Milliarden Euro Produktionsausfälle bescheren wird, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit in die Höhe schießen lassen und den Staatshaushalt erheblich belasten. „Je nach Szenario schrumpft die Wirtschaft um 7,2 bis 20,6 Prozentpunkte. Das entspricht Kosten von 255 bis 729 Milliarden Euro“, so ifo-Präsident Clemens Fuest.

Am 22. März haben sich Bund und Länder auf weitgehende Regelungen verständigt, um einen unkontrollierten Anstieg der Fallzahlen zu verhindern und das Gesundheitssystem leistungsfähig zu halten. Neben der bereits angeordneten Schließung von Hochschulen, Schulen, Kindergärten, Einzelhandelsgeschäften und der Untersagung von Messen und anderen Veranstaltungen kamen ausgeweitete Verbote sozialer Kontakte, ein Betretungsverbot öffentlicher Plätze sowie die Schließung von Gastronomie und weiterer Dienstleistungsbetriebe. Nur noch die zum täglichen Leben notwendigen Erledigungen, die ärztliche Versorgung und der Warentransport wird aufrechterhalten. Um den wirtschaftlichen Folgen zu begegnen, hat der Bund ein riesiges Hilfspaket geschnürt, von dem nicht nur große Unternehmen und ihre Mitarbeiter profitieren sollen, sondern auch Kleinunternehmen und Selbstständige.

Die weltgrößte Reisemesse ITB in Berlin mit rund 10.000 Ausstellern und bis zu 160.000 Besuchern wurde von den Veranstaltern bereits abgesagt. Die Messe Frankfurt entschied sich für die Verschiebung der Messe Light + Building mit vielen Ausstellern und Besuchern aus China. Die Weltleitmesse für Licht und Gebäudetechnik findet jetzt vom 27. September bis 2. Oktober 2020 statt. Betroffen ist auch die Immobilienmesse MIPIM in Cannes, das Pendant zu Expo Real in München. Sie wurde zunächst verschoben und nun ganz abgesagt. Verändern sich die Rahmenbedingungen, wirkt sich das auch innerhalb der Bewertung von Immobilien aus. Niemand kann bisher abschätzen, wie lange die Pandemie anhalten und welche Auswirkungen sie auf die Wirtschaft und die Immobilienmärkte haben wird.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie gesund bleiben und die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie erfolgreich überwinden.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Franz Fuerst, Ben Dalton

Gibt es einen wissenschaftlichen Konsens zur Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Immobilien? 3

Thomas Lützkendorf, David Lorenz

Nachhaltigkeit und Wertermittlung 12

ANALYSEN UND STUDIEN

Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020 37

Wealthcap, BBE Handelsberatung

Das Erfolgsgeheimnis zukunftsstarker Handelsstandorte .. 38

REZENSION 42

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 43

NACHRICHTEN 48

RECHT AKTUELL 50

IMPRESSUM 11

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 IVD Bundes-
verband

RECHT AKTUELL

■ **Gewohnheitsrechtliches Wegerecht bei jahrzehntelanger Duldung durch den Nachbarn**

Im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nicht aufgrund Gewohnheitsrechts durch eine tatsächliche – sei es auch jahrzehntelange – Übung entstehen. Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB bestehen.

Die Kläger sind Eigentümer dreier nebeneinander an einer öffentlichen Straße liegender Grundstücke, die mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke befinden sich Garagen, die baurechtlich nicht genehmigt sind. Die Beklagte ist Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger die Garagen und die rückwärtigen Bereiche ihrer vorne über die Straße erschlossenen Grundstücke erreichen. Eine Nutzung des Weges wurde seit Jahrzehnten durch frühere Eigentümer der Grundstücke und nach dem Eigentumsübergang auf die Beklagte durch diese selbst geduldet. Mit Wirkung zum 31.12.2016 erklärte die Beklagte gegenüber den Klägern die „Kündigung des Leihvertrages über das vor über 30 Jahren bestellte schuldrechtliche Wegerecht“. Sie kündigte an, den Weg zu sperren und begann mit dem Bau einer Toranlage. Die Kläger, die sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht berufen, verlangen von der Beklagten, die Sperrung des Weges zu unterlassen. Das LG gab der Klage statt und verpflichtete die Beklagte, es zu unterlassen, die Kläger an der Nutzung des Weges zu hindern, insbesondere

durch das Anbringen eines Tores mit Schließanlage. Das OLG wies die Berufung der Beklagten zurück und begründete dies damit, dass die Kläger aufgrund eines zu ihren Gunsten bestehenden Gewohnheitsrechts zur Nutzung des Zuwegs zum rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke berechtigt seien. Auf die Revision der Beklagten hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das OLG zurück.

Gründe

Die Kläger könnten sich nicht auf Gewohnheitsrecht berufen. Gewohnheitsrecht entstehe durch längere tatsächliche Übung, die eine dauernde und ständige, gleichmäßige und allgemeine sei und von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt werde. Als ungeschriebenes Recht enthalte es eine generell-abstrakte Regelung; diese müsse über den Einzelfall hinausweisen. Zwar müsse Gewohnheitsrecht kein „Jedermann-Recht“ sein. In dem Unterfall der sog. Observanz, bei der es sich um ein örtlich begrenztes Gewohnheitsrecht handele, könne dieses auch im Verhältnis einer begrenzten Zahl von Eigentümern und Pächtern zueinander entstehen, etwa nur für eine Gemeinde oder die Mitglieder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft. Voraussetzung sei aber auch in diesem Fall, dass die ungeschriebene Rechtsnorm, die die Beteiligten als verbindlich anerkennen, alle Rechtsverhältnisse einer bestimmten Art beherrsche.

Gewohnheitsrecht könne als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn. In einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn könne ein We-

gerecht nach dem BGB außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen, nicht aber durch eine – sei es auch jahrzehntelange – Übung unter Grundstücksnachbarn.

Das OLG werde im zweiten Rechtsgang zu prüfen haben, ob den Klägern gem. § 917 Abs. 1 BGB ein Notwegerecht zustehe. Dies wäre der Fall, wenn die ordnungsmäßige Benutzung ihrer Grundstücke eine Zufahrt über die Grundstücke der Beklagten erforderlich machte. Soweit die Grundstücke nur zu Wohnzwecken genutzt würden, werde ein Notwegerecht allerdings schon deshalb ausscheiden, weil die im hinteren Bereich der Grundstücke der Kläger befindlichen Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig seien. Soweit die Grundstücke gewerblich genutzt würden, komme ein Notwegerecht hingegen grundsätzlich in Betracht, da bei einem Gewerbestandteil etwa Be- und Entladevorgänge sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem verbindungslosen Grundstücksteil für die ordnungsmäßige Benutzung erforderlich seien und damit für diesen Teil eine Zufahrt erforderlich machen könnten.

BGH, Urteil vom 24.1.2020, V ZR 155/18

■ **Zulässigkeit des Betriebs eines Eltern-Kind-Zentrums in einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage**

In einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, darf ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden.

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümer-

gemeinschaft in einer deutschen Großstadt. Ihre Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss. Der Beklagte – ein eingetragener Verein – ist Mieter einer unmittelbar darunter im Erdgeschoss belegenen Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als „Laden mit Lager“ genutzt werden darf. Dort betreibt er ein sog. Eltern-Kind-Zentrum. Dessen Ziel ist es laut Satzung des Beklagten unter anderem, der zunehmenden Isolation von Eltern entgegenzuwirken, die sich aus der Situation der Familien in der Großstadt ergibt. Geöffnet ist das Zentrum montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr. Vormittags findet ein „Mini-Kinder-garten“ für Kinder im Alter zwischen 18 und 36 Monaten statt, montags und freitags des Weiteren der Kurs „Deutsch als Fremdsprache“ für Eltern. Nachmittags veranstaltet der Beklagte ein „offenes Spielzimmer“ für Kinder und Familienangehörige mit Kaffee und Kuchen sowie Spielecke, ferner weitere Kinderkurse (Zeichnkurse, Musikurse, Zumba Kids). Überwiegend nachmittags finden sog. offene Spielgruppen in verschiedenen Sprachen für Kinder und Eltern statt. Samstags treffen sich von 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr die „Scuola Italiana“ für Kinder von 4 bis 6 Jahren und einmal pro Monat von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr die „Girl Scouts“ (Pfadfinderinnen von der zweiten bis zur achten Jahrgangsstufe). Unregelmäßig finden Kinderfeiern, z.B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten mit dem Hauptantrag die Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum. Hilfsweise soll der Beklagte es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche vor der Teileigentumseinheit Kinderwagen und Fahrräder abzustellen; zudem soll er durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Immissionen in der Wohnung der Kläger einen Pegel von 52 dB (A) nicht überschreiten. Das LG hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten vor dem OLG ist erfolglos geblieben. Der BGH

hat der Revision des Beklagten stattgegeben und die Klage im Hauptantrag abgewiesen. Hinsichtlich der Hilfsanträge hat er die Sache an das OLG zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Gründe

Ein Wohnungseigentümer könne von dem Mieter einer anderen Einheit gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutze als in der Teilungserklärung vorgesehen. Das gelte zwar dann nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr störe als die erlaubte Nutzung. Geräusche, die von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgingen, seien angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber typischerweise lauter und störender als die eines Ladens mit Lager. Dass die Kläger gleichwohl nicht Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen könnten, beruhe auf der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht. Nach dieser Bestimmung seien Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Dies sei regelmäßig auch bei der Prüfung zu beachten, ob eine nach der Teilungserklärung ausgeschlossene Nutzung dennoch zulässig sei, weil sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung, und zwar auch dann, wenn die Teilungserklärung vor dem Inkrafttreten von § 22 Abs. 1a BImSchG errichtet worden sei. Etwas anderes gelte nur dann, wenn die Nutzung der Einheiten als Einrichtung i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen sei. So liege es beispielsweise, wenn eine Anlage nach der Teilungserklärung als sog. Ärztehaus konzipiert sei; denn die Nutzung einer Einheit als Kindertageseinrichtung widerspräche unabhängig von ihrem Störungspotenzial dem professionellen Charakter einer solchen Anlage. Zudem stehe § 22 Abs. 1a BImSchG einem Unterlassungsanspruch der Woh-

nungseigentümer nicht entgegen, wenn die Nutzung als Kindertageseinrichtung auch unter Berücksichtigung der von § 22 Abs. 1a BImSchG gewährten Privilegierung mehr störe als die nach der Zweckbestimmung zulässige. Im Hinblick auf den erhöhten Publikumsverkehr, den eine Kindertageseinrichtung mit sich bringe, werde deshalb eine Wohneinheit regelmäßig nicht zu diesem Zweck genutzt werden dürfen; anders könne es wiederum bei einer Tagesmutter liegen. Diese Ausnahmen lägen hier aber nicht vor, weil es um die Nutzung einer Teileigentumseinheit in einer gemischten Anlage gehe, in der sowohl eine Wohnnutzung stattfinde als auch Teileigentumseinheiten vorhanden seien, die als Büros und Läden genutzt werden dürften.

Das von dem Beklagten betriebene Eltern-Kind-Zentrum sei eine Kindertageseinrichtung bzw. jedenfalls eine „ähnliche“ Einrichtung i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG. Dem stehe nicht entgegen, dass die Angebote teilweise – neben den Angeboten nur für Kinder – unter Beteiligung von Familienmitgliedern durchgeführt würden und auch den Austausch der Eltern untereinander fördern sollten. Unerheblich für die Anwendung des § 22 Abs. 1a BImSchG sei ferner, dass das Eltern-Kind-Zentrum zusätzlich zu den nach dieser Vorschrift privilegierten Angeboten auch Angebote ausschließlich an die Eltern mache, solange diesen – wie hier – eine nur untergeordnete Bedeutung zukomme. Der Begriff der Kindertageseinrichtung bzw. einer ähnlichen Einrichtung dürfe nicht zu eng gefasst werden. Nur ein offenes Verständnis entspreche dem gesetzgeberischen Ziel, durch § 22 Abs. 1a BImSchG eine Privilegierung von „grundsätzlicher Natur“ zu schaffen und vor dem Hintergrund, dass Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot stehe, ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft zu setzen. Blieben die insoweit privilegierten Geräuscheinwirkungen außer Betracht, gingen bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise die mit dem Betrieb des Eltern-Kind-Zentrums verbundenen Störungen nicht über das hinaus, was bei dem Betrieb eines Ladens regelmäßig zu erwarten sei.

Zur Entscheidung über die Hilfsanträge hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dass die Kläger von dem Beklagten nicht die Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen könnten, schließe Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB wegen einzelner besonders störender Handlungsweisen nicht aus.

**BGH, Urteil vom 13.12.2019,
V ZR 203/18**

■ Zur Vereinbarkeit der Tätigkeit des registrierten Inkassodienstleisters „Lexfox“ mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz

Ein Unternehmen darf aufgrund einer Registrierung als Inkassodienstleister Dienstleistungen nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz anbieten, wenn die zu beurteilende Tätigkeit (noch) von der Befugnis gedeckt ist, Inkassodienstleistungen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG zu erbringen.

Die Klägerin (Lexfox) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Berlin, die beim KG Berlin als Rechtsdienstleisterin für Inkassodienstleistungen registriert ist (§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG). Auf der von ihr betriebenen Internetseite www.wenigermiete.de stellt sie einen für Besucher kostenlos nutzbaren „Online-Rechner“ (Mietpreisrechner) zur Verfügung. Sie wirbt unter anderem damit, Rechte von Wohnraummieter aus der Mietpreisbremse „ohne Kostenrisiko“ durchzusetzen; eine Vergütung in Höhe eines Drittels „der ersparten Jahresmiete“ verlange sie nur im Falle des Erfolges. Im vorliegenden Fall beauftragte ein Wohnungsmieter aus Berlin die Klägerin mit der Geltendmachung und Durchsetzung seiner Forderungen und etwaiger Feststellungsbegehren im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) und trat seine diesbezüglichen Forderungen an die Klägerin ab. Anschließend machte die Klägerin – nach vorherigem Auskunftsverlangen und Rüge gemäß

§ 556g Abs. 2 BGB – gegen die beklagte Wohnungsgesellschaft Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Miete sowie auf Zahlung von Rechtsverfolgungskosten geltend. Die Klage hat vor dem Berufungsgericht, dem LG Berlin, keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren in vollem Umfang weiter. Der BGH hat entschieden, dass die hier zu beurteilende Tätigkeit der als Inkassodienstleisterin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG registrierten Klägerin (noch) von der Befugnis gedeckt ist, Inkassodienstleistungen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG – nämlich Forderungen einzuziehen – zu erbringen.

Gründe

Dies folge in erster Linie bereits aus dem – eher weiten – Verständnis des Begriffs der Inkassodienstleistung, von dem der Gesetzgeber im Rahmen des Rechtsdienstleistungsgesetzes – in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, NJW 2002, 1190; BVerfG, NJW-RR 2004, 1570) – ausgegangen sei. Das Rechtsdienstleistungsgesetz diene dazu, die Rechtsuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 RDG). Demgemäß bestimme § 3 RDG, dass die selbständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen nur in dem Umfang zulässig sei, in dem sie durch das Rechtsdienstleistungsgesetz oder andere Gesetze erlaubt werde. Einen solchen Erlaubnistatbestand, in dessen Umfang die Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen zulässig sei, enthalte § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG. Nach dieser Vorschrift dürften registrierte Personen, die – wie im vorliegenden Fall die Klägerin – im Rechtsdienstleistungsregister eingetragen seien, aufgrund besonderer – theoretischer und praktischer (§ 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 Nr. 2 RDG) – Sachkunde (außergerichtliche) Rechtsdienstleistungen in dem Bereich der Inkassodienstleistungen (§ 2 Abs. 2 Satz 1 RDG) erbringen. Allerdings führe ein Verstoß gegen § 3 RDG regelmäßig nach § 134 BGB zur Nichtigkeit der zwischen dem Rechts-

dienstleistenden und dessen Kunden getroffenen Inkassovereinbarung einschließlich einer vereinbarten Forderungsabtretung. Dies gelte auch im Falle eines registrierten Inkassodienstleisters, sofern ihm eine eindeutige und nicht nur geringfügige Überschreitung seiner Dienstleistungsbefugnis zur Last falle. Der Gesetzgeber habe mit dem im Jahr 2008 in Kraft getretenen Rechtsdienstleistungsgesetz, wie sich aus den Materialien des Gesetzgebungsverfahrens (BT-Drucks. 16/3655; 16/6634; BT-Plenarprotokoll 16/118, S. 12256 ff.) eindeutig ergebe, das Ziel einer grundlegenden, an den Gesichtspunkten der Deregulierung und Liberalisierung ausgerichteten Neugestaltung des Rechts der außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen verfolgt. Hierbei habe er ausdrücklich an die noch zum Rechtsberatungsgesetz ergangene und bereits in diese Richtung weisende Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 2002, NJW 2002, 1190) anknüpfen, diese umsetzen und fortführen wollen und hierbei zugleich den Deregulierungsbestrebungen der Europäischen Kommission im Bereich des freien Dienstleistungsverkehrs Rechnung tragen.

Dabei habe dem Gesetzgeber auch vor Augen gestanden, dass das Rechtsdienstleistungsgesetz die Entwicklung neuer Berufsbilder erlauben und damit, insbesondere mit Blick auf die nach der Einschätzung des Gesetzgebers zu erwartenden weiteren Entwicklungen des Rechtsberatungsmarktes, zukunftsfest ausgestaltet sein solle. Das Bundesverfassungsgericht habe in dem vorstehend genannten Beschluss – in dem es ebenso wie im vorliegenden Fall um ein Inkassodienstleistungsunternehmen mit einer entsprechenden behördlichen Erlaubnis gegangen sei – hervorgehoben, dass mit der Rechtsberatung insbesondere durch ein Inkassounternehmen grundsätzlich die umfassende und vollwertige substanzielle Beratung der Rechtsuchenden, wenn auch nur in einem bestimmten, im Gesetz genannten Sachbereich (wie der außergerichtlichen Einziehung von Forderungen durch Inkassounternehmen) gemeint sei. Setze das Inkassounternehmen die von ihm verlangte, über-

prüfte und für genügend befundene Sachkunde bei der Einziehung fremder oder zu Einziehungszwecken abgetretener Forderungen ein, so sei nicht erkennbar, dass damit eine Gefahr für den Rechtsuchenden oder den Rechtsverkehr verbunden sein könnte.

Vor dem Hintergrund der Ziele des Gesetzgebers und seiner der mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts übereinstimmenden Wertung, dass die Befugnis registrierter Inkassodienstleister die umfassende und vollwertige substanzielle Beratung der Rechtsuchenden auf dem Gebiet der Inkassodienstleistungen umfasse, seien die Vorschriften der § 2 Abs. 2 Satz 1, § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG dahin auszulegen, dass der Begriff der Inkassodienstleistung nicht in einem so engen Sinne verstanden werden dürfe, wie dies das Berufungsgericht getan habe und auch von einem Teil der Instanzgerichte und der Literatur vertreten werde. Vielmehr sei insoweit – innerhalb des Rahmens des mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz verfolgten Schutzzwecks (§ 1 Abs. 1 Satz 2 RDG) – eine eher großzügige Betrachtung geboten. Die auf der Grundlage dieser Maßstäbe vorgenommene Prüfung und Abwägung ergebe, dass die im vorliegenden Fall für den Mieter erbrachten Tätigkeiten der Klägerin – auch bei einer Gesamtwürdigung – (noch) als Inkassodienstleistung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG anzusehen und deshalb von der erteilten Erlaubnis gedeckt seien. Dies gelte sowohl für den Einsatz des schon vor der eigentlichen Beauftragung durch den Kunden eingesetzten „Mietpreisrechner“ als auch für die Erhebung der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB sowie das Feststellungsbegehren bezüglich der höchstzulässigen Miete. Sämtliche Maßnahmen hingen mit der Einziehung der Forderung, die den Gegenstand des „Inkassoauftrags“ bilde (nämlich der Rückforderung überzahlter Mieten), eng zusammen und dienten der Verwirklichung dieser Forderung. Sie seien deshalb insgesamt (noch) als Inkassodienstleistung und nicht als Rechtsdienstleistung bei der Abwehr von Ansprüchen oder bei der Vertragsgestaltung und allgemeinen Rechtsberatung anzuse-

hen, zu der eine Registrierung als Inkassodienstleister nicht berechtige.

Wie der Bundesgerichtshof weiter entschieden hat, lässt sich – entgegen der von einem Teil der Instanzgerichte und der Literatur vertretenen Auffassung – eine Überschreitung der Inkassobefugnis der Klägerin auch nicht aus dem Gesichtspunkt möglicher Wertungswidersprüche zu den in einem vergleichbaren Fall für Rechtsanwälte geltenden – strengeren – berufsrechtlichen Vorschriften herleiten. Zwar wäre es einem Rechtsanwalt, der anstelle der Klägerin für den Mieter tätig geworden wäre, berufsrechtlich grundsätzlich weder gestattet, mit seinem Mandanten ein Erfolgshonorar zu vereinbaren (§ 49b Abs. 2 Satz 1 BRAO, § 4a RVG), noch dem Mandanten im Falle einer Erfolglosigkeit der Inkassotätigkeit eine Kostenübernahme zuzusagen (§ 49b Abs. 2 Satz 2 BRAO). Hierin könne jedoch angesichts der für die Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleiters geltenden besonderen kosten- und vergütungsrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 1, 2 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz – RDGEG) ein Wertungswiderspruch, der Anlass und Berechtigung zu einer engeren Sichtweise hinsichtlich des Umfangs der Inkassodienstleistungsbefugnis geben könnte, nicht gesehen werden.

Die gegenteilige Auffassung verkenne, dass es sich bei den registrierten Inkassodienstleistern – im Gegensatz zu Rechtsanwälten – nicht um Organe der Rechtspflege handle und der Gesetzgeber des Rechtsdienstleistungsgesetzes davon abgesehen habe, die registrierten Personen (§ 10 Abs. 1 Satz 1 RDG), insbesondere die Inkassodienstleister, als einen rechtsanwaltsähnlichen Rechtsdienstleistungsberuf unterhalb der Rechtsanwaltschaft einzurichten und/oder die für Rechtsanwälte geltenden strengen berufsrechtlichen Pflichten und Aufsichtsmaßnahmen uneingeschränkt auf diese Personen zu übertragen.

Dementsprechend habe der Gesetzgeber, wie sich insbesondere aus den Vorschriften des § 4 Abs. 1, 2 RDGEG und den hierauf bezogenen

Ausführungen in den Gesetzesmaterialien ergebe, die registrierten Inkassodienstleister von den für Rechtsanwälte geltenden Verbotsnormen bezüglich der Vereinbarung eines Erfolgshonorars sowie einer Kostenübernahme ausgenommen. Auch in der Rechtsprechung sei bereits seit langem – schon vor dem Inkrafttreten des Rechtsdienstleistungsgesetzes – anerkannt, dass ein Inkassounternehmen – wie in der Praxis auch üblich – mit seinem Kunden ein Erfolgshonorar vereinbaren dürfe.

Wie der BGH in seinem Urteil ebenfalls entschieden habe, führe die zwischen dem Mieter und der Klägerin getroffene Vereinbarung eines Erfolgshonorars und einer Kostenübernahme auch nicht zu einer Interessenkollision im Sinne des § 4 RDG und einer daraus folgenden Unzulässigkeit der von der Klägerin für den Mieter erbrachten Inkassodienstleistungen. Nach dieser Vorschrift dürften Rechtsdienstleistungen, die unmittelbaren Einfluss auf die Erfüllung einer anderen Leistungspflicht haben könnten, nicht erbracht werden, wenn hierdurch die ordnungsgemäße Erbringung der Rechtsdienstleistung gefährdet werde. Bei der vereinbarten Kostenübernahme handle es sich schon nicht um eine „andere Leistungspflicht“ der Klägerin im Sinne des § 4 RDG, sondern vielmehr um einen Bestandteil der von ihr für den Mieter zu erbringenden Inkassodienstleistung. Im Übrigen bewirke das vorliegend vereinbarte Erfolgshonorar, das sich nach der Höhe der durch ihre Tätigkeit ersparten Miete richte, ein beträchtliches eigenes Interesse der Klägerin an einer möglichst erfolgreichen Durchsetzung der Ansprüche des Mieters. Der damit – jedenfalls weitgehend – vorhandene (prinzipielle) Gleichlauf der Interessen der Klägerin und des Mieters stehe der Annahme einer Interessenkollision im Sinne des § 4 RDG entgegen. Da der Klägerin somit vorliegend ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz nicht zur Last falle, sei die zwischen dem Mieter und der Klägerin vereinbarte Abtretung wirksam gewesen. Der BGH hob deshalb das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zurück, damit

die bisher nicht getroffenen Feststellungen zum Bestehen der mit der Klage geltend gemachten Ansprüche nachgeholt werden können.

**BGH, Urteil vom 27.11.2019,
VIII ZR 285/18**

■ Rechtmäßigkeit von IHK-Beiträgen

**Die Beitragsbescheide zweier
Industrie- und Handelskammern
sind wegen überhöhter Rück-
lagen und unzulässig erhöhten
Eigenkapitals rechtswidrig.**

Die beklagten Industrie- und Handelskammern zogen die Kläger u.a. zur Zahlung von Beiträgen für die Jahre 2011, 2014 und 2016 heran. Den durch Beiträge zu deckenden Finanzbedarf veranschlagten sie in jährlichen Wirtschaftsplänen, die eine Zusammenstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben enthielten. Die Kammern sahen für die Jahre 2011, 2014 und 2016 jeweils eine Rücklage zum Ausgleich von Beitragsausfällen und sonstigen ergebnisrelevanten Schwankungen vor und behielten ihre in den Vorjahren erhöhte Nettoposition (festgesetztes Kapital) bei. Das VG hat die gegen diese Beitragsfestsetzungen gerichteten Klagen abgewiesen. Die Berufungen der Kläger hatten vor dem OVG Erfolg. Das BVerwG hat die Revisionen der beklagten Kammern zurückgewiesen.

Gründe

Die Bildung von Vermögen sei den Kammern gesetzlich verboten. Rücklagen dürften sie nur bilden, soweit sie hierfür einen sachlichen Zweck im Rahmen zulässiger Kammertätigkeit anführen könnten. Auch der Umfang der Rücklagen müsse von diesem sachlichen Zweck gedeckt sein. Die Prognose über die Höhe des Mittelbedarfs müsse dem Gebot der haushaltsrechtlichen Schätzgenauigkeit genügen, also bezogen auf den Zeitpunkt ihrer Erstellung sachgerecht und vertretbar ausfallen. An diesen Maßstäben sei nicht nur die Bildung von Rücklagen, sondern generell jede Bildung von Vermögen – also auch die Erhöhung der Nettoposition – zu messen. Dies müssten die Kammern

bei der jährlichen Aufstellung ihres Wirtschaftsplans beachten. Überhöhte Rücklagen und Nettopositionen müssten die Kammern baldmöglichst auf ein zulässiges Maß zurückführen. Das von den beklagten Kammern in den Jahren 2011, 2014 und 2016 vorgehaltene Vermögen sei überhöht gewesen. Teils hätten die geplanten Rücklagen den jeweils prognostizierten Mittelbedarf überstiegen. Bei den übrigen Rücklagen habe es ebenso wie bei den erhöhten Nettopositionen an einer schlüssigen Darlegung des jeweiligen Finanzbedarfs gefehlt.

**BVerwG, Urteil vom 22.1.2020,
8 C 9.19**

■ Klagebefugnis von Um- weltschutzvereinigungen gegen Verlängerungs- scheidungen im Immissions- schutzrecht

**Umweltschutzvereinigungen
sind befugt, immissionsschutz-
rechtliche Entscheidungen, mit
denen die Frist zur Errichtung
oder Inbetriebnahme einer An-
lage verlängert wird, vor Ge-
richt anzufechten.**

Die klagende Umweltschutzvereinigung hat sich gegen die Erweiterung einer Hähnchenmastanlage der Beigeladenen von 39.900 auf 173.200 Tierplätze gewandt. Das OVG hat diese Genehmigung wegen fehlender FFH-Verträglichkeitsprüfung für rechtswidrig und nicht vollziehbar erklärt. Die Beigeladene bemüht sich gegenwärtig um die Nachholung dieser Prüfung. In dem Genehmigungsbescheid war eine Frist zur Inbetriebnahme der Anlage bis Anfang 2016 gesetzt worden. Diese Frist ist zweimal verlängert worden, zuletzt bis zum 31. Januar 2020. Gegen diese zweite Fristverlängerung wendet sich der Kläger im hiesigen Verfahren. Das OVG hat die Klage mangels Klagebefugnis als unzulässig abgewiesen. Die Revision des Klägers hatte Erfolg.

Gründe

Die Klagebefugnis ergebe sich aus § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes. Diese Norm sei weit auszulegen, sodass sie so-

weit wie möglich in Einklang mit den Zielen der Aarhus-Konvention stehe, die u.a. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union unterzeichnet hätten. Nach deren Art. 9 Abs. 3 sei Umweltschutzvereinigungen Zugang zu Gericht einzuräumen, um die Verletzung umweltschutzbezogener Vorschriften geltend machen zu können. Da die Voraussetzungen für die hier umstrittene Verlängerungsentscheidung nicht bloß formeller Natur seien, sondern hierbei überschlüssig auch umweltschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten seien, werde diese von der genannten Klagemöglichkeit erfasst. Da das OVG die Begründetheit der Klage noch nicht geprüft hat, wurde die Sache dorthin zurückverwiesen.

**BVerwG, Urteil vom 19.12.2019,
7 C 28.18**

■ Klage gegen Lärmaktions- plan Flughafen Frankfurt

**Die Klage eines Anwohners ge-
gen einen Lärmaktionsplan des
Flughafen Frankfurts ist man-
gels Klagebefugnis unzulässig.**

Die Klägerin, die im Umfeld des Flughafens Frankfurt am Main wohnt, wendet sich gegen den Lärmaktionsplan Hessen – Teilplan Flughafen Frankfurt/Main. Nach ihrer Auffassung genügt dieser nicht den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über die Lärmmin-derungsplanung und der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union. Der VGH hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Es gebe keine Vorschrift, die der Klägerin einen Anspruch auf Überprüfung und Ergänzung eines Lärmaktionsplans einräume. Das BVerwG hat die hiergegen gerichtete Revision der Klägerin zurückgewiesen.

Gründe

Die Klägerin sei im Unterschied zu anerkannten Umweltvereinigungen nicht von der Notwendigkeit der Geltendmachung einer Verletzung in eigenen Rechten befreit. Solche Rechte bestünden im Hinblick auf Lärmaktionspläne nicht. Das Bundes-

Immissionsschutzgesetz enthalte in den Vorschriften zur Lärmminimierungsplanung keine drittschützende Norm, auf die sich die Klägerin hier berufen könne. Aus dem Unionsrecht folge ebenfalls kein subjektiv-rechtlicher Anspruch. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs könne ein Einzelner die Einhaltung einer durch eine Richtlinie auferlegten Verpflichtung nur einfordern, wenn er unmittelbar von der Verletzung betroffen sei. Die Verpflichtung müsse klar, präzise und nicht an Bedingungen geknüpft sein, was etwa bei der Normierung von Grenzwerten der Fall sein könne. Diese Anforderungen erfülle die Umgebungslärmrichtlinie nicht.

BVerwG, Urteil vom 28.11.2019, 7 C 2.18

■ Schutz alter Menschen vor der (Eigenbedarfs-)Kündigung ihres Mietverhältnisses

Mieter können vom Vermieter allein unter Berufung auf ihr hohes Lebensalter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Die Parteien des Rechtsstreits streiten über die Räumung und Herausgabe einer von den mittlerweile 87- und 84-jährigen Beklagten im Jahre 1997 von den Rechtsvorgängern der Klägerin angemieteten Wohnung. Die Klägerin erklärte im Jahre 2015 die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Die Beklagten widersprachen der Kündigung unter Verweis auf ihr hohes

Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mittel.

Das AG Berlin-Mitte hat die von der Klägerin erhobene Räumungsklage mit einem am 26. Oktober 2018 verkündeten Urteil, Aktenzeichen 20 C 221/16, abgewiesen. Die dagegen erhobene Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Das LG Berlin hat die Berufung mit der Begründung zurückgewiesen, dass den Beklagten gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses zustehe. Die Kammer hat es dabei dahinstehen lassen, ob die von den Beklagten behaupteten gesundheitlichen Beeinträchtigungen tatsächlich derartig erheblich sind wie vom AG angenommen.

Gründe

Die beklagten Mieter hätten sich berechtigt darauf berufen, dass der Verlust der Wohnung – unabhängig von dessen gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter hohen Alters eine „Härte“ i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeute. Die Vorschrift sei mit Blick auf den durch Art. 1 Abs. 1 GG und das im Sozialstaatsprinzip verkörperten und garantierten Wert- und Achtungsanspruch alter Menschen entsprechend weit auszulegen. Die Richter hätten es dabei dahinstehen lassen, ab welchem Alter sich Mieter auf den Härtegrund „hohen Alters“ berufen könnten, da das Lebensalter der bereits zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung über 80-jährigen Beklagten nach sämtlichen in Betracht zu ziehenden

Beurteilungsmaßstäben hoch sei. Die Kammer habe gleichzeitig befunden, dass das als Härtegrund eingewandte hohe Alter des Mieters auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters bei nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruhenden Kündigungen durch den Vermieter in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses gebiete. Eine Interessenabwägung zu Gunsten des Vermieters komme grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestandes des Mietverhältnisses geltend machen könne, die ein den Interessen des betagten Mieters zumindest gleichrangiges Erlangungsinteresse begründeten. Ein solches müsse in seiner Bedeutung für den Vermieter über ein gewöhnliches „berechtigtes Interesse“ zur Kündigung noch hinausgehen und an die Gründe heranreichen, die die Beendigung des Mietverhältnisses aus seiner Sicht berechtigterweise als geradezu notwendig erscheinen ließen. Ein entsprechend hohes Erlangungsinteresse könne die Klägerin aber nicht geltend machen, da die von ihr beabsichtigte Eigennutzung der Wohnung zum einen nicht auf eine ganzjährige Nutzung und zum anderen auf bloßen Komfortzuwachs und die Vermeidung unerheblicher wirtschaftlicher Nachteile gerichtet sei. Das LG Berlin hat die Revision zum BGH nicht zugelassen.

LG Berlin, Urteil vom 12.3.2019, 67 S 345/18

Alle aufgeführten Urteile wurden gekürzt und redaktionell bearbeitet.