

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Bodenwerte in der Wertermittlung

- Bodenwertermittlung mit statistischen Methoden
- Wertermittlung beim Verkauf bundeseigener Grundstücke

3

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
16. / 17. Oktober 2020
13. / 14. November 2020

DR. SOMMER + PARTNER
53177 Bonn, Fichtestr. 45
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 Ortsbesichtigung ist Beweis durch Augenschein und ergibt sich bei Gerichtsgutachten i.d.R. aus dem Beweisbeschluss. Beim Privatvertrag können hinsichtlich der Durchführung der Ortsbesichtigung besondere Vereinbarungen getroffen werden, allerdings gehört zu einer ordnungsgemäßen Erstellung des Gutachtens hier i.d.R. ebenfalls die persönliche Inaugenscheinnahme des Sachverständigen. Zum Ortstermin sind grundsätzlich die Prozessparteien und ihre Prozessvertreter zu laden und ihnen Gelegenheit zur Teilnahme zu geben. Aufgrund der aktuellen Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Covid-19-Virus (Corona) stellt sich für viele Sachverständige die Frage, ob sie überhaupt noch Ortstermine durchführen können und wenn, unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) hat sich in einem Rundschreiben mit dieser Frage befasst. Es wird allerdings auch hier deutlich, dass aufgrund mangelnder Erfahrung mit solch einer Situation praxisnahe Lösungen schwierig sind. Der DIHK empfiehlt Sachverständigen, Rücksprache mit dem Auftraggeber zu halten. Bei Privataufträgen sei zu überlegen, ob der Ortstermin überhaupt zwingend zeitnah durchgeführt werden müsse oder eine Verschiebung auf die Zeit nach den Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Covid-19-Virus sinnvoll sei. Allerdings kann im Moment noch niemand vorhersagen, wann dieser Zeitpunkt eintreten wird.

Erscheine eine zeitnahe Ortsbesichtigung zwingend und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber auch praktisch durchführbar – wobei es in einer Wohnung schwierig sein dürfte, bei so vielen Beteiligten den notwendigen Sicherheitsabstand zu wahren – könne, so die Empfehlung, „eine Nachfrage hinsichtlich Zulässigkeit und zu beachtenden Beschränkungen einschließlich der notwendigen Dokumente bzw. Nachweise bei der örtlichen Polizei bzw. dem örtlichen Ordnungsamt sinnvoll sein. Auch bei Privataufträgen sollte der Sachverständige darauf achten, dass an einer notwendigen Ortsbegehung alle beteiligten Personen auch die tatsächliche Möglichkeit einer Teilnahme haben.“ Für Sachverständige ergibt sich damit neben der erhöhten Gefahr einer Ansteckung ein erheblicher Mehraufwand und die Möglichkeit, Details des Bewertungsobjektes zu übersehen steigt.

„Bei Gerichtsaufträgen ist eine Rücksprache mit dem Gericht zwingend. Soweit das Gericht eine Durchführung trotz der derzeitigen Beschränkungen für angezeigt hält, sollte der Sachverständige sich auf die Einhaltung der aktuellen Beschränkungen konzentrieren und entsprechend den Ortstermin durchführen. Bei der örtlichen Polizei bzw. dem örtlichen Ordnungsamt sollten gegebenenfalls die notwendigen Dokumente erfragt werden, die zur Legitimation aufgrund der Beschränkungen notwendig sind. Diese sind dann eventuell zu besorgen (z.B. Verfügung des Gerichts) und auch beim Termin vollständig mitzuführen. In jedem Fall muss der Sachverständige sicherstellen können, dass alle Beteiligten die Möglichkeit der Teilnahme haben. Ist diese Möglichkeit aufgrund von aktuellen Beschränkungen nicht gegeben oder widerspricht eine Partei der Durchführung mit dem Hinweis darauf, wegen der Ansteckungsgefahr derzeit nicht teilnehmen zu können/wollen, sollte der Sachverständige dies dem Gericht mitteilen und sich vom Gericht das weitere Vorgehen anweisen lassen.“ Jeder Sachverständige weiß, wie uneins die Beteiligten gerade bei Scheidungen und Erbauseinandersetzungen sind. Weiterer Streit scheint hier vorprogrammiert und nicht selten dürften Sachverständige hier zu „Sündenböcken“ abgestempelt werden.

„Ohne eine gerichtliche Anweisung sollte der Ortstermin auf einen Zeitpunkt nach Aufhebung der Beschränkungen verschoben werden. Entscheidet das Gericht, dass der Ortstermin erst nach Aufhebung aller Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Covid-19-Virus („Corona-Krise“) durchgeführt werden soll, hat sich der Sachverständige daran zu halten und darf auch bis zu diesem Zeitpunkt abwarten. Auch mit der Terminplanung darf der Sachverständige abwarten, bis tatsächlich feststeht, wann die Beschränkungen enden. Eine Verzögerung des Verfahrens liegt dann nicht vor und kann dem Sachverständigen daher auch nicht vorgeworfen werden“, heißt es weiter in der Empfehlung. Es bleibt dabei aber fraglich, inwieweit Sachverständige den Mehraufwand in Rechnung stellen können und wie sie ihre Geschäftsbetriebe im Zeitraum ohne Honorareinnahmen aufrechterhalten sollen. Zudem unterscheiden sich die Regelungen der einzelnen Bundesländer, was insbesondere bei der Bewertung von Portfolios den Aufwand für den Sachverständigen weiter erhöht.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Jens Kolbe, Rainer Schulz, Martin Wersing, Axel Werwatz
Bodenwertermittlung mit statistischen Methoden 3

Gabriele Bobka
Wertermittlung beim Verkauf bundeseigener Grundstücke 17

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka
Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienmärkte 24

AUS DEN VERBÄNDEN

Neues Präsidium im Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger 27

Covid-19-Pandemie und Immobilienmarkt 27

DVFA begrüßt erweiterte EPRA Performance Indikatoren ... 29

RICS fördert einheitliche Definition für nachhaltiges Investieren 30

REZENSION 31

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 32

NACHRICHTEN 34

RECHT AKTUELL 37

IMPRESSUM 16

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



Wertermittlung beim Verkauf bundeseigener Grundstücke

Die Stadtentwicklung der Nachkriegszeit ging mit einer stetigen Ausdehnung der Siedlungsfläche einher. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg die Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1992 bis 2018 um 23,6 % auf 49.819 km². Spätestens zum Jahr 2050 soll – nach der Ressourcenstrategie der Europäischen Union und dem Klimaschutzplan der Bundesregierung – der Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel) geschafft werden. Zur Erreichung dieses Ziels setzen Gesetzgeber und Kommunen auf Innen- vor Außenentwicklung und die kompakte Stadt der kurzen Wege. Die Reaktivierung von Brachflächen ist neben der Nachverdichtung und der Nutzung von Baulücken wesentliches Element einer Innenentwicklung zur Schonung der Ressourcen. Bundeseigene Liegenschaften werden seit 2005 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet, bewirtschaftet und veräußert. Zu ihnen gehören auch die ehemals militärisch genutzten bebauten und unbebauten Grundstücke, die nach dem Abzug der Gaststreitkräfte ab den 1990er Jahren und der Bundeswehrstrukturreform nach und nach zur Verfügung standen. Beim Kauf und der Wertermittlung bundeseigener Liegenschaften gilt es zahlreiche Besonderheiten zu beachten.

Flächenfreisetzungen und die Entstehung von Brachen sind kein neues Phänomen. Sie lassen sich seit Bestehen städtischer Siedlungsformen nachweisen. Allerdings ist es hier zu erheblichen quantitativen und qualitativen Veränderungen gekommen. So haben sich die Ursachen für ihre Entstehung im Verlauf der Zeiten gewandelt, der Zyklus von Brache, Revitalisierung und Neunutzung hat sich verkürzt und der räumliche Umfang solcher Brachen sowie die Vielschichtigkeit der Aufgaben zu ihrer Revitalisierung haben zugenommen. Der Begriff der Brache wird dabei für höchst unterschiedliche Sachverhalte benutzt. Eine gesetzliche Definition fehlt bis heute, wenngleich das Baugesetzbuch (BauGB) den Begriff als Voraussetzung für die Anwendung des besonderen städtebaulichen Instrumentariums in § 165 ausdrücklich verwendet. Allgemein wird darunter eine minder- oder suboptimal genutzte Fläche verstanden. Begrifflich werden vor allem Industrie- und Gewerbebrachen, militärische Brachen und Infrastrukturbrachen unterschieden.

Chancen und Risiken

Die Umnutzung von Brachen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter

Standorte. Dabei können die Kommunen ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umsetzen. Brachflächenrecycling schafft neue Möglichkeiten für eine verträgliche Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit auf innerstädtischen Standorten. Unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur sind insbesondere in Ballungsgebieten knapp, die Preise stark gestiegen.

Die Konversion der Flächen birgt allerdings auch vielfältige Risiken. Häufig müssen zunächst Abbrucharbeiten durchgeführt, Altlasten und Kampfmittel beseitigt werden. So weist die bundesweite Altlastenstatistik 19.228 Flächen mit Altlasten aus (Stand: 32.8.2019); 5.342 Flächen in der Altlastensanierung. Insbesondere bei ehemals militärisch genutzten Flächen besteht zudem das Risiko einer PFC-Kontamination. „Abschließende Gefährdungsabschätzungen zu Kontaminationen mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) gemäß § 9 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen bisher für den Flugplatz Ingolstadt/Manching und den NATO-Flugplatz Büchel vor. Im Ergebnis wurden bei beiden Liegenschaften schädliche Bodenverände-

rungen und in Manching zusätzlich eine schädliche Veränderung des Grundwassers durch PFC festgestellt, sodass Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind“, schreibt die Bundesregierung (BT-Drs. 19/11504 vom 11.7.2019). Viele Flächen der BImA sind zudem durch eine militärische Vornutzung oder als „Kriegserbe“ kampfmittelbelastet. Im Dezember 2019 haben die Innenminister der Länder beschlossen, eine Arbeitsgruppe zwischen Bund und Ländern zur Kampfmittelräumung zu gründen, um deutschlandweit einheitliche Standards zu schaffen. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus den Fachaufsichten der beteiligten Kampfmittelräumdienste der Länder und dem Bund, vertreten durch die Leitstelle des Bundes für Kampfmittelräumung und dem Zentralen Kontaminationsmanagement der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusammen.

Bei Belastungen von Gebäuden, Boden und Gewässern hängt der Handlungsbedarf dabei in nicht unerheblichem Umfang sowohl von der tatsächlichen als auch von der avisierten Folgenutzung ab, da die gesetzlichen Regularien häufig die Nutzung als Parameter einer Gefährdung mit einbeziehen. Neu-

oder Umnutzungen von Brachen stoßen bei Anwohnern zudem nicht immer auf Gegenliebe, da sie eine Beeinträchtigung der Wohnqualität befürchteten. Orientiert sich die Vermarktung der Flächen in Umfang und Zeitschiene nicht sehr sensibel am vorhandenen Bedarf, droht zudem ein Kollaps der bisher weitgehend funktionierenden Immobilienmärkte.

Liegenschaften des Bundes

Die BImA betreut und verwaltet nach eigenen Angaben (Stand Anfang 2020) etwa 18.000 Liegenschaften. In ihrem Eigentum befinden sich knapp 470.000 ha Grundstücksfläche und rund 36.000 Wohnungen. Damit verfügt die BImA über eines der größten Portfolios hierzulande. Das Spektrum reicht von Wohn, Industrie und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen. Zu den Aufgaben der BImA gehört auch der Verkauf ihrer Liegenschaften, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden. Dabei sollen möglichst viele Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen mobilisiert werden. Im Hinblick auf den zunehmenden Bedarf an Rechenzentren hat die BImA aus ihrem Verkaufsportfolio zudem Immobilien identifiziert, welche die wichtigsten Anforderungen an einen Standort für Rechenzentren erfüllen. Diese Identifizierung erfolgte auf Basis folgender „harter“ Kriterien:

- Größe (mind. 10.000 m²)
- gesicherte Energieversorgung (bevorzugt unter Einbeziehung alternativer Energiequellen)
- zuverlässige Konnektivität (z.B. Anbindung an Glasfaserleitungen mehrerer Anbieter)
- Erschließungssituation (verkehrlich, nutzungsfähige Ver- und Entsorgung)

Ehemalige Militärf Flächen können sich zudem für die Errichtung von Anlagen Erneuerbarer Energie (EE) eignen. Seit 2011 hat die BImA hierfür nach eigenen Angaben über 100 Außenbereichsliegenschaften am Markt

angeboten. Bis Ende 2018 konnten 33 EE-Projekte realisiert werden. Die Spannweite der Projekte reicht dabei von einer Photovoltaikanlage mit rund 400 Kilowatt Leistung bis zum Windpark mit einer Gesamtleistung von rund 33 Megawatt (MW). Das größte Freiflächenphotovoltaik-Projekt befindet sich bei Prenzlau in der Uckermark mit einer Leistung von rund 16 MW, der größte Windpark bei Königs Wusterhausen mit einer Leistung von rund 33 MW. Eine als geeignet eingestufte Liegenschaft wird entweder zum Verkauf angeboten oder über einen Gestattungsvertrag mit 20- bis 25-jähriger Laufzeit dem ausgewählten Vertragspartner zur Verfügung gestellt. Seit 2011 hat die BImA 84 Gestattungs- und sechs Kaufverträge abgeschlossen; 28 Verträge bilden die Basis für die Errichtung von Windrädern, 42 für Photovoltaikanlagen. Weitere 14 Verträge wurden zur Sicherung von Abstandsflächen für Windenergieanlagen abgeschlossen.

Einst zum Schutz der Zivilbevölkerung vor Luftangriffen gebaut, bieten Luftschutzbunker heute einen ausgefallenen Raum für eine individuelle Nachnutzung. Seit 2005 hat die BImA über 280 Hochbunker verkauft. Kaufinteressenten sind Kommunen, Architekten, Projektentwickler, Privatleute, Künstler und Vereine. Der Reiz der alten Schutzräume liegt unter anderem im markanten Erscheinungsbild. In einigen umgebauten Bunkern bleiben die Wände in Sichtbetonoptik erhalten und schaffen damit eine besondere Atmosphäre.

EU-Vorschriften beim Verkauf von Liegenschaften durch die öffentliche Hand

Bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand müssen seit 1997 die Mindestanforderungen der Europäischen Kommission beachtet werden. Diese sollen staatliche Beihilfen ausschließen und einen transparenten Wettbewerb sicherstellen. Festgeschrieben sind diese in der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche

Hand (97/C 209/03), Amtsblatt Nr. C 209 vom 10/07/1997 S. 0003 – 0005. Dort heißt es zu den möglichen Verkaufsverfahren:

Verkauf durch ein bedingungs-freies Bietverfahren

„Der Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungs-freien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthält damit keine staatliche Beihilfe. Es spielt keine Rolle, ob vor dem Bietverfahren eine andere Bewertung des Gebäudes oder des Grundstücks existierte, zum Beispiel für Buchungszwecke oder um ein beabsichtigtes erstes Mindestangebot bereitzustellen.

Hinreichend publiziert ist ein Angebot dabei, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigen oder sonstige geeignete Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte. Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder sogar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte in Publikationen bekannt gemacht werden, die regelmäßig international beachtet werden. Begleitend sollten derartige Angebote durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet werden.

Bedingungs-frei ist eine Ausschreibung, wenn grundsätzlich jeder Käufer unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, das Gebäude oder Grundstück erwerben und für seinen wirtschaftlichen Zweck nutzen kann und darf. Einschränkungen aus Gründen des Nachbar- oder Umweltschutzes oder zur Vermeidung rein spekulativer Gebote sowie raumordnungsrechtliche Einschränkungen für den Eigentümer eines Grundstücks nach nationalem Recht

beeinträchtigen nicht die Bedingungsfreiheit eines Angebots.

Wenn es eine Verkaufsbedingung ist, dass der künftige Eigentümer besondere Verpflichtungen erfüllen muss, die sich nicht aus dem allgemeinen nationalen Recht der Entscheidungen der Planungsbehörden ergeben, oder Verpflichtungen für den allgemeinen Schutz und die Erhaltung der Umwelt und der öffentlichen Gesundheit zugunsten der öffentlichen Hand oder der Allgemeinheit übernimmt, so ist das Angebot als bedingungsfrei im oben erwähnten Sinn nur anzusehen, wenn alle potenziellen Erwerber nicht in der Lage wären, diese Verpflichtung zu erfüllen, unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit oder ob sie eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben oder nicht.“

Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren

„Wenn die öffentliche Hand nicht beabsichtigt, das bedingungsfreie Bietverfahren anzuwenden, sollte vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch (einen) unabhängige(n) Sachverständige(n) für Wertermittlung erfolgen, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln. Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde. Ein ‚Sachverständiger für Wertermittlung‘ ist eine Person mit einwandfreiem Leumund, die

- einen geeigneten Abschluss an einer anerkannten Ausbildungsstätte oder eine gleichwertige akademische Qualifikation erworben hat und
- in der Ermittlung von Anlagevermögenswerten nach Standort und Kategorie des Vermögenswerts sachkundig und erfahren ist.

Wenn in einem Mitgliedstaat keine geeigneten akademischen Qualifikationen erworben werden können, soll der Sachverständige für Wertermittlung

- Mitglied eines anerkannten Fachorgans für die Ermittlung von Anlagevermögenswerten sein und

vom Gericht oder einer gleichgestellten Behörde bestellt werden oder

- mindestens über eine abgeschlossene höhere Schulbildung und ein ausreichendes Ausbildungsniveau mit wenigstens dreijähriger praktischer Erfahrung nach dem Erwerb der Qualifikation und über Kenntnisse in der Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden der besonderen Lokalität verfügen.

Der Sachverständige für Wertermittlung übt seine Aufgaben unabhängig aus, d.h., öffentliche Stellen sind nicht berechtigt, hinsichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Staatliche Bewertungsbüros, Beamte oder Angestellte gelten so lange als unabhängig, wie eine unzulässige Einflussnahme auf ihre Feststellungen effektiv ausgeschlossen ist. Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

Abweichungstoleranz

„Erweist es sich nach vernünftigen Bemühungen als unmöglich, das Gebäude oder Grundstück zu dem festgelegten Marktwert zu veräußern, kann eine Abweichung bis zu fünf Prozent gegenüber dem festgelegten Marktwert als marktkonform betrachtet werden. Erweist es sich nach einer weiteren angemessenen Zeitspanne als unmöglich, das Gebäude oder Grundstück zum Marktwert abzüglich dieser Toleranzmarge zu veräußern, so kann eine Neubewertung vorgenommen werden, die die Erfahrungen und eingegangenen Angebote berücksichtigt.“

Bewertung von Belastungen

„Besondere Verpflichtungen, die mit dem Gebäude oder Grundstück

und nicht mit dem Käufer oder seinen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, können im öffentlichen Interesse an den Verkauf geknüpft werden, solange jeder potenzielle Käufer sie unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, zu erfüllen hätte und grundsätzlich erfüllen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil solcher Verpflichtungen sollte getrennt bewertet und kann mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Bei der Bewertung sind Verpflichtungen zu berücksichtigen, die ein Unternehmen auch im eigenen Interesse (Werbung, (Kultur- und Sport-)Sponsoring, Image, Verbesserung des eigenen Umfelds, Erholung der eigenen Mitarbeiter) übernimmt. Die wirtschaftliche Belastung, die an Verpflichtungen geknüpft ist, die nach allgemeinem Recht jeden Grundstückseigner treffen, sind nicht vom Kaufpreis abzuziehen (Pflege und Erhaltung des Geländes im Rahmen der allgemeinen Sozialbindung des Eigentums, Entrichtung von Steuern und sonstigen Abgaben).“

Kosten der öffentlichen Hand als Wertindikator

„Die für die öffentliche Hand anfallenden primären Kosten des Gebäude- oder Grundstückserwerbs sind ein Indikator für den Marktwert, wenn zwischen dem Erwerb und dem Verkauf des von der öffentlichen Hand erworbenen Gebäudes oder Grundstücks nicht ein beträchtlicher Zeitraum lag. Deshalb gilt grundsätzlich, dass während eines Zeitraums von mindestens drei Jahren vor dem Verkauf von der öffentlichen Hand erworbene Bauten oder Grundstücke grundsätzlich nicht unter den eigenen Gesteuerungskosten verkauft werden dürfen, wenn nicht der unabhängige Sachverständige allgemein zurückgehende Marktpreise für Bauten und Grundstücke im relevanten Markt ermittelt hat.“

Verkauf der Liegenschaften durch die BImA

Unter Beachtung dieser Grundsätze darf die BImA – mit wenigen Ausnahmen – Grundstücke nur zum vollen Verkehrswert verkaufen, der

gemäß Paragraph 194 Baugesetzbuch (BauGB) stichtagsbezogen, aber dennoch zukunftsorientiert ist und maßgeblich durch die zukünftige Nutzung bestimmt wird. Diese steht allerdings beispielsweise bei aufgelassenen Militärflächen häufig noch gar nicht fest. Zudem muss die rechtlich als Sondergebiet ausgewiesene Militärfläche, die während der Nutzungszeit dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 BauGB unterlag, im Rahmen eines „Umwidmungsprozesses“ erst noch für die Bauleitplanung freigegeben werden, die dann wiederum in der Regel der kommunalen Planungshoheit unterliegt.

Grundlagenermittlung und Erstbewertung

Die Konversion einer ehemals militärisch genutzten Fläche ist eine sehr komplexe Aufgabe. Zunächst gilt es, die Ist-Situation der Flächen, der vorhandenen Gebäude, Freiräume und Infrastruktur, aber auch der Kontaminationen zu klären. Darauf aufbauend können erste belastbare Nachnutzungsperspektiven erarbeitet werden, die dann im Laufe des Konversionsverfahrens verfeinert werden können. Dabei ist auch die Öffentlichkeit angemessen zu berücksichtigen. Bei den Kontaminationen ist zu unterscheiden, ob es sich um gesetzlich beseitigungspflichtige Kontaminationen, wie Altlasten, Kampfmittel oder Abfälle handelt oder um Belastungen ohne gesetzliche Handlungsverpflichtungen wie Gebäudeschadstoffe oder sonstige Grundstückskontaminationen. Dabei sind auch Schadstoffe in Gebäuden zu beachten, die sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ergeben, bei denen schadstoffhaltige Baustoffe verwendet wurden.

Erstzugriffsrecht und Verbilligungsmöglichkeiten

Der Haushaltsausschuss des Bundestages räumte mit Beschluss vom 21. März 2012 den Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten einen Erstzugriff ein, wonach diese Konversionsliegenschaften unmittelbar, d.h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten

Verkehrswert erwerben können. In der 18. Wahlperiode wurde darauffolgend im Bundeshaushalt 2015 bei Kapitel 6004 Titel 121 01 der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 ausgebracht. Danach kann die BImA mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen entbehrliche Konversionsgrundstücke an diese verbilligt abgeben.

Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushalt 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 mit der Möglichkeit zur Gewährung von Kaufpreisabschlägen ergänzend auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften speziell für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ausgedehnt. Einzelheiten wurden in der vom Haushaltsausschuss des Bundestages am 11. November 2015 gebilligten Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (sog. „Verbilligungsrichtlinie“, VerbR), geregelt.

Auf der Grundlage des im Haushaltsgesetz 2018 im Einzelplan 60 geänderten Haushaltsvermerks Nr. 60.3, der eine weitere Ausweitung des Erstzugriffs und Modifizierung der bisherigen haushalterischen Ermächtigungen zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften einräumt, wurde die Verbilligungsrichtlinie entsprechend angepasst. Im Haushaltsgesetz 2018 ist zu Einzelplan 60, Kapitel 6004, Titel 121 01 folgender Haushaltsvermerk Nr. 60.3 ausgebracht:

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern kann, wenn der Grundstückserwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Kommune/Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie

auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt.

Die BImA bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten an (Erstzugriff). Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die Kommune/Gebietskörperschaft des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszwecks bedient. Einzelheiten werden durch die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) geregelt. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert ist auf einen Betrag von 100.000 T€ beschränkt, soweit es sich nicht um die verbilligte Abgabe entbehrlicher Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus handelt. Der Gewährungszeitraum ist auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt.

Wertermittlung

„Auf Basis der bestehenden Bauleitplanung oder eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten Nutzung ergeben, erstellen die Sachverständigen der BImA die Wertermittlung. Sie sind unabhängig und erfüllen damit die Voraussetzungen von Rdnr. 103 der „Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union“ (Amtsblatt Nr. C 262, vom 19. Juli 2016 S. 1 – 50). Insbesondere bei Kapazitätsengpässen oder einem erheblichen begründeten Dissens zwischen Erstzugriffsberechtigtem und BImA über das Ergebnis der ersten Wertermittlung kann die BImA auch externe Sachverständige (Gutachterausschüsse oder sonstige unabhängige Gutachter) beauftragen, die ebenfalls die Maßgabe der vorgenannten Bekanntmachung der Kommission er-

füllen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachverständigen sind im Falle eines Dissenses von der BImA und der Erstzugriffsberechtigten jeweils hälftig zu tragen. Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Erstzugriffsberechtigten schriftlich mitgeteilt. Die wesentlichen Faktoren und Eckdaten zur Wertfindung sollen ihr erläutert werden.

Fristen zur Ausübung des Erstzugriffs

Der Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Erstzugriffsberechtigten bindenden) Grundstückskaufvertrags geführt haben. Das gesamte Verfahren (ab Ausübung des Erstzugriffs bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags) sollte einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten. Bei den Fristen handelt es sich nicht um Ausschluss-, sondern um Regelfristen.

Geltungsbereich für den Kaufpreisabschlag

Diese Verbilligungsrichtlinie gilt mit Blick auf den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Haushaltsplan 2018 zunächst für das Jahr 2018 und ist auf alle Verkaufsfälle des Jahres 2018 anwendbar. Der zeitliche Geltungsbereich verlängert sich jeweils, soweit dieser Haushaltsvermerk im folgenden Haushaltsjahr weiterhin ausgebracht wird. Die Gewährung des Kaufpreisabschlags erfolgt pro Kaufvertrag.

Höhe des Kaufpreisabschlags

a) Die Höhe des Kaufpreisabschlags für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften (II. Ziffer 4. A) und B) Nrn. 1., 3. und 4.) beträgt bis zu 350.000 € pro Kaufvertrag und ist auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis der anteiligen Grundstücksfläche, die für die anerkennungsfähige Nutzungsart vorgesehen ist.

b) Die Höhe des Kaufpreisabschlags für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für eine Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (II. Ziffer 4. B) 2.)

beträgt bis zu 500.000 € pro Kaufvertrag und ist auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis der anteiligen Grundstücksfläche, die für die anerkennungsfähige Nutzungsart vorgesehen ist.

c) Die Höhe des Kaufpreisabschlags für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumnutzung (Wohnungen im Bestand) im Geschosswohnungsbau (II. Ziffer 4. C)) wird auf 25.000 € pro neu geschaffene Wohneinheit festgesetzt. Die Verbilligung ist pro Kaufvertrag auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis für die gesamte Grundstücksfläche, die für den Wohnungsbau (gemischt frei finanziert und sozialer) vorgesehen ist, auch wenn nur auf einer Teilfläche Sozialwohnungen entstehen. Soweit mehrere Liegenschaften/ Grundstücke in einem Kaufvertrag veräußert werden, ist eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlags möglich. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei Vorliegen mehrerer förderfähiger einzelner Verkaufsfälle die jeweiligen Kaufpreisabschläge auch bei der Zusammenfassung in einem Kaufvertrag zuerkannt werden können. Bei mehreren Verbilligungstatbeständen in einem Kaufvertrag ist ebenfalls eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlags für die jeweiligen Nutzungsarten möglich. Die Verbilligung ist auf die Höhe des Gesamtkaufpreises begrenzt.

Nachzahlung des Kaufpreisabschlags/der Verbilligung bei Zweckverfehlung

Für den Fall, dass die Liegenschaft nicht für einen angemessenen Zeitraum, mindestens aber 10 Jahre für die unter II. Ziffer 4. aufgelisteten verbilligungsfähigen Nutzungsarten verwendet wird, ist die BImA verpflichtet, den gewährten Kaufpreisabschlag/die Verbilligung anteilig für den Zeitraum der zweckwidrigen Nutzung nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB) ab Fälligkeit des Kaufpreises nachzufordern. Eine entsprechende Regelung ist im Kaufvertrag

bei der verbilligten Veräußerung zu vereinbaren. Außerdem sind im Kaufvertrag als angemessene Frist für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben nach II. Ziffer 4. ein Zeitraum von drei Jahren sowie die Verpflichtung der Erstzugriffsberechtigten zur Anzeige der Fertigstellung gegenüber der BImA zu vereinbaren. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist – ohne dass eine Verpflichtung zur Nachzahlung der gewährten Verbilligung besteht – bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen zulässig, soweit sich die Erstzugriffsberechtigten des Dritten jeweils zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszwecks bedient. Private Dritte sind alle natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts, die nicht zu den Erstzugriffsberechtigten nach II. Ziffer 2 gehören. Die Erstzugriffsberechtigten muss dabei die Weitergabe der Verbilligung durch Vorlage einer notariell beglaubigten Kopie des Kaufvertrags über die jeweilige Weiterveräußerung nachweisen. Die EU-Konformität des Weiterverkaufs ist ausschließlich von der Erstzugriffsberechtigten zu gewährleisten.“

Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ In einer gemeinsamen Information des Deutschen Städtetages, des Deutschen Landkreistages, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und der BImA zur Mobilisierung bundeseigener Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus aus dem Januar 2019 heißt es zur Wahl der Wertermittlungsverfahren:

„Bei einer Veräußerung einer Liegenschaft ist gemäß der Bundes-

haushaltsordnung der Verkehrswert entsprechend den Vorschriften der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien zu ermitteln. Zulässige Verfahren sind das Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren und weitere Verfahren, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren. Diese Rahmenbedingungen sind für die Sachverständigen allgemein gültig und üblich.

Bezug auf geplante Nutzung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist die Nutzung der Liegenschaft zu unterstellen, die die Marktteilnehmer zum Stichtag der Wertermittlung allgemein und ohne Spekulation erwarten können (Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV). Diese ist maßgeblich geprägt von der wahrscheinlichen künftigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Grundlage der Wertermittlung ist mindestens ein hinreichend konkretes, vom Stadt- bzw. Gemeinderat beschlossenes kommunales Nachnutzungskonzept. Dieses ist mindestens dann hinreichend konkret, wenn darin insbesondere die Art der baulichen (Wohnen, Gewerbe etc.) und sonstigen Nutzung ausgewiesen wird. Diese Anforderung schließt notwendigerweise eine Flächenbilanz (Nettobauland, Verkehrsflächen etc.) ein. Je konkreter das Konzept – beispielsweise auch schon hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung – ist, desto eindeutiger ist die Grundlage der Wertermittlung und desto höher wird die Akzeptanz des Gutachtens sein. Sollte die von der jeweiligen Kommune beabsichtigte Nachnutzung geringwertiger sein als die bereits ausgeübte baurechtlich zulässige Nutzung (z.B. nach § 34 BauGB) oder als die mit hinreichender Sicherheit zu erwartende Nutzung, bilden diese höherwertigen Nutzungen die Grundlage für die Wertermittlung. Dies entspricht den allgemeinen Marktgepflogenheiten. Soll die Liegenschaft oder sollen Liegenschaftsteile künftig für Gemeinbedarf genutzt werden, ist Nr. 5.1. WertR für die Wertermittlung maßgebend: Bei bleibendem Gemeinbedarf gilt in der Regel das aktualisierte Beschaffungswertprinzip. Bei künftigen Gemeinbedarfsflächen gelten die enteignungsrechtlichen Entschädigungsgrundsätze (§ 95 Abs. 2 BauGB).

Deduktives Verfahren

Für die Bewertung ehemals militärisch genutzter Grundstücke, die städtebaulich entwickelt werden sollen, sind die Standardverfahren häufig nicht unmittelbar anwendbar, da Vergleichspreise und -daten beispielsweise für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ oft fehlen. Dann können die erforderlichen Daten ggf. mit dem im Folgenden beschriebenen deduktiven Verfahren in Anlehnung an das Verfahren der „gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.“ abgeleitet werden. Die Wertermittlung im deduktiven Verfahren erfolgt, als ob der Eigentümer die Entwicklung der Liegenschaft selbst durchführt und anschließend die baureifen Grundstücke vermarktet. Der Verkehrswert des Grundstücks wird ermittelt, indem zunächst der Wert des fertig entwickelten Grundstücks aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten bestimmt wird und davon dann die auf dem lokalen Grundstücksmarkt marktüblichen Entwicklungskosten (z.B. für Erschließung, soziale Infrastruktur, Altlasten- und Kampfmittelsanierung, Rückbau etc.) unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken (u.a. Berücksichtigung der Wartezeiten mittels Abzinsung) abgezogen werden. Der Differenzbetrag aus potenziellem Wert und Kosten ist ggf. wie bei allen Wertermittlungsverfahren an die Bedingungen des Marktes anzupassen. Rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen sind in die Wertermittlung marktgerecht einzubeziehen.

Wertanpassungsklausel

Eine Wertanpassungsklausel (Nachzahlungs- und Rückzahlungsklausel) ist immer dann im Kaufvertrag zu vereinbaren, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich wesentliche Grundlagen für die Kaufpreisbemessung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nachträglich innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (i.d.R. mindestens zehn Jahre) verändern können – insbesondere durch eine höhere Ausnutzung oder Anhebung oder Reduktion der rechtlich zulässigen Bebauung oder durch zukünftige höherwertigere oder geringwertigere Planungsausweisungen. Von beson-

derer Bedeutung ist die Wertanpassungsklausel beim Verkauf von Liegenschaften ohne Baurecht. Dazu werden im Kaufvertrag je nach Einzelfall konkrete Regelungen zur Bemessung des Nachzahlungs- oder Rückzahlungsbetrags getroffen (z.B. Betrag in €/m² Geschossfläche/wertrelevanter Geschossfläche). Grundlage für die einzelnen Beträge bilden die Daten aus dem Verkehrswertgutachten sowie der vereinbarte Anteil an diesen planungsbedingten Wertzuwächsen, der der Erwerberin verbleiben soll (maximal 50 %). Für die Fälle von qualitativen Änderungen im Baurecht (z.B. Grünfläche anstelle von Wohnungsbau) oder einer geringeren zulässigen baulichen Ausnutzung wird eine Erstattungsklausel in den Kaufvertrag aufgenommen.

Verkaufsfälle und Käufer der BlmA

Im Jahr 2019 veräußerte die BlmA 296 Liegenschaften mit 5.263.858 m² an Gebietskörperschaften und erzielte damit 195.879.415 €. An Privatpersonen bzw. an private Gesellschaften gingen 815 Liegenschaften mit 4.607.131 m²; der Verkaufserlös betrug 119.600.049 €. In den Verkaufsstatistiken der BlmA wird nicht nach bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden. Die Bundesregierung erläutert in einer Antwort (19/18487) auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke (19/18011), bei einer großen Anzahl handele sich um Verkäufe von Kleinstflächen oder geringwertigen Flächen, an deren Erwerb die Gebietskörperschaften kein Interesse gehabt hätten und die daher an Private über unterschiedliche Vertriebswege veräußert worden seien.

Die 311 im Jahr 2018 an Gebietskörperschaften verkauften Liegenschaften mit einer Fläche von 9.662.954 m² erzielten einen Verkaufserlös von 210.776.614 €, die 1.067 an Private veräußerten Liegenschaften mit 5.961.891 m² brachten 184.501.112 € ein. In den Jahren 2018 und 2019 veräußerte die BlmA in 149 Verkaufsfällen und Nachverhandlungsfällen Liegenschaften verbilligt an Kommunen. Die gewährte Verbilligung für die-

sen Zeitraum beträgt rund. 92,5 Mio. €. Den Kommunen bzw. kommunalen Gesellschaften wurden 1.420 Liegenschaften (Stand 29. Februar 2020) im Erstzugriff zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren angeboten. In 820 Fällen wurde ein Erwerbsinteresse bekundet, in 491 Fällen bestand kein Erwerbsinteresse und zu 109 Angeboten lag der BlmA noch keine Stellungnahme der Erstzugriffsberechtigten vor.

Die BlmA plant, im Jahr 2020 Liegenschaften im Wert von rund 300 Mio. € zu veräußern. Sie wird dabei auch in diesem Jahr bei der Verwertung entbehrllicher Liegenschaften vorrangig Wohnbauflächen mobilisieren. Dabei kommt der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 bei Kapitel 6004 Titel 121 01 weiterhin zur Anwendung und wird die Verkaufstätigkeit maßgeblich beeinflussen. Dies gilt insbesondere für Flächen, die dort zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum beitragen können. Hier dürften auch im Jahr 2020 zahlrei-

che Kaufverträge abgeschlossen werden, bei denen bei Vorliegen der Voraussetzungen entsprechende Verbilligungen gewährt werden können. Nähere Einzelheiten hierzu liegen nicht vor. Für 2021 gibt es noch keine verlässliche Planung, die Aussagen über den zu erwartenden Umfang der Veräußerungstätigkeiten erlauben.

Bestellung von Erbbaurechten

Im Rahmen des Wohngipfels wurde vereinbart, dass die Bundesregierung bereit ist, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können, damit eine rasche Bebauung erfolgen kann. Nach dem Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gehört es zu den gesetzlichen Verpflichtungen der nach kaufmännischen Grundsätzen eigenverantwortlich handelnden BlmA, nicht benötigte Liegenschaften grundsätzlich wirtschaftlich zu veräußern. Die BlmA kann aber nach der bestehenden Rechtslage schon heute an

den in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften Erbbaurechte zum Beispiel zugunsten von Ländern, Kommunen, Privatpersonen sowie privaten Unternehmen und Genossenschaften einräumen. Bei der Bestellung von Erbbaurechten ist ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren. Die Höhe der Erbbauzinssätze richtet sich dabei im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Immobilie, für die die Gutachterausschüsse der Länder entsprechende Orientierungswerte herausgeben. Die Bestellung von Erbbaurechten hat vor diesem Hintergrund bislang in der Praxis der BlmA wenig Relevanz und kommt dort nur ausnahmsweise im Einzelfall zur Anwendung. Da die Gebietskörperschaften über den Erstzugriff und die Gewährung von Verbilligungen erhebliche Vorteile im Erwerbsprozess haben, besteht zumindest gegenwärtig keine Nachfrage nach Erbbaurechten. Deshalb wurden mindestens seit dem Jahr 2019 von der BlmA keine Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht vergeben, heißt es in der Antwort (19/18487).



SEMINAR

Rechte und Belastungen

Teil I

Beschränkt dingliche Rechte auf Lebenszeit

07.10.2020 | Köln

REFERENTIN:

Dr. Daniela Schaper

Infos und Anmeldung:
reguvis.de/rechte-belastungen-1



SEMINAR

HOTEL

Hotel-bewertungen

Die wichtigsten Geschäftsmodelle und Bewertungsansätze

15.10.2020 | Köln

REFERENT:

Prof. Dr. Werner Pauen

Infos und Anmeldung:
reguvis.de/hotelbewertungen



SEMINAR

Alleinstellungsmerkmal Qualität

Handlungsempfehlungen für die Immobilienbewertung

26.10.2020 | Köln

REFERENT:

Dipl.-Ing. Albert M. Seitz

Infos und Anmeldung:
reguvis.de/alleinstellungsmerkmal



SEMINAR

Rechte und Belastungen

Teil II

Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen

09.11.2020 | Köln

REFERENTIN:

Dr. Daniela Schaper

Infos und Anmeldung:
reguvis.de/rechte-belastungen-2

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienmärkte

Das Virus Covid 19 legte in den vergangenen Wochen das öffentliche Leben und weite Teile der Wirtschaft lahm. Im Unterschied zur Finanzkrise trifft dieser „schwarze Schwan“ die Realwirtschaft. Im Rahmen von drei Online-Presskonferenzen Anfang April gingen Investoren, Finanzierer und Makler der Frage nach den Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und die Immobilienfinanzierung nach. Einig waren sich die Experten darin, dass die Folgen der Pandemie maßgeblich von der Dauer der Krise abhängen, die Transaktionsvolumina niedriger als in den vergangenen Jahren ausfallen und Zinserhöhungen in weite Ferne rücken lässt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Nutzungsarten sind sehr unterschiedlich. Während auf Gewerbeobjekte in B-Lagen, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien mit höheren Non-Food-Anteilen größere Auswirkungen erwartet werden, gilt der Wohnimmobilienmarkt weiterhin als sicherer Hafen. Bei den institutionellen Investoren ist das Bild uneinheitlich. Ein Teil der Investoren hat Entscheidungen über Investitionen aufgeschoben, andere hingegen investieren weiter, einige jetzt erst recht. Schwer zu bewerten sind derzeit Corona bedingte Mietausfälle und die Auswirkungen der Mieterschutzmaßnahmen der Bundesregierung. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten ist es sachgerecht, Neubewertungen von Immobilien erst einmal auszusetzen.

Folgen der Corona-Pandemie für die Bau- und Immobilienwirtschaft

„Es gibt eine signifikante Eintrübung der Stimmungslage in der Wirtschaft. Neben der Industrie ist auch der Dienstleistungssektor betroffen. Die Wahrscheinlichkeit einer globalen Rezession wird immer größer“, führte Prof. **Felix Schindler**, Head of Research Warburg-HIH Invest Real Estate, aus. Zinsen seien für die Immobilienbranche maßgebend. „Die staatlichen Maßnahmen sowie die geldpolitischen Aktionen der Zentralbank helfen, die Folgen der Krise abzumildern. Die Zinsen werden damit längerfristig niedrig bleiben. Lower for longer wird immer mehr zu einer Gewissheit. Die expansive Geldpolitik der EZB zeigt sich auch im starken Anstieg des negativ verzinsten Anleihevolumens. Dies trägt dazu bei, dass der Spread zwischen den Renditen von Staatsanleihen und Immobilien weiterhin hochbleiben wird. Immobilien werden in Metropolen langfristige eine attraktive Assetklasse bleiben. Denn die Auswirkungen auf nachhaltige Core-Assets dürften geringer ausfallen als in Segmenten mit einem erhöhten Risikoprofil“, so Prof. Schindler.

Die direkten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt fasste **Karsten**

Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland, zusammen. In Bezug auf den Neubau schätzt er eine sinkende Bautätigkeit aufgrund konjunktureller Unsicherheiten im gewerblichen und Wohnsegment als wahrscheinlich ein. Eine gewisse stützende Funktion hat der Staat. „Der Staat als Auftraggeber und bereits umfangreich geplante energetische Sanierungen dienen als wichtige Stütze für die Bauwirtschaft“, so Jungk. Wohnimmobilien gälten als sehr konjunkturunabhängig. „Es gibt mehrere Faktoren, die sich stabilisierend auf den Mietwohnungsmarkt auswirken. Dazu zählen neben unserem gut ausgebauten Sozialsystem, mit Kurzarbeitergeld und Arbeitslosenversicherung, auch die regulierten Bestandsmieten und die Schutzmaßnahmen des Bundes. Dennoch ist mit einem moderaten Rückgang der Neuvermietungsmieten zu rechnen. Mietwohnungen im Hochpreissegment sowie Serviced Apartments dürften zeitweilig am meisten unter Druck geraten“, sagte Jungk. Den Büroflächenmarkt sieht das Unternehmen in robuster Verfassung. „Dennoch wird ein Konjunkturrückgang zu einer abnehmenden Zahl an Bürobeschäftigten führen, was sich kurz- und mittelfristig dämpfend auf die Nachfrage auswirken wird. Bereits jetzt kann eine rückläufige Vermietungsleistung beispielsweise in Frankfurt a.M. beob-

achtet werden. Infolge dessen ist mit stagnierenden Mieten in Top-Lagen und einem Rückgang in B-Lagen zu rechnen. Eine besondere Herausforderung dürfte die Krise für das zuletzt stark gewachsene Coworking-Segment werden“, führte er aus. Als „Krisengewinner“ sieht Jungk vor allem Logistikkimmobilien und Rechenzentren. In diesen Segmenten werde der Bedarf steigen. „Längerfristig dürften die Erfahrungen der Krise dazu führen, dass für bestimmte Güter wie Medikamente und medizinische Ausrüstung eine erhöhte Lagerhaltung erfolgen wird. Ebenso dürften Unternehmen ihre Lieferketten überprüfen und diversifizierter aufstellen sowie in einigen Bereichen die Just-in-Time-Produktion überdenken und die Lagerbestände erhöhen. Davon dürften die Logistikkimmobilien profitieren“, bestätigte Prof. Schindler.

„Bei den offenen Immobilien-Publikumsfonds sehen wir einen deutlichen Rückgang des Vertriebs. Einige Anbieter sprechen von einer Halbierung. Allerdings beobachten wir derzeit keine großen Rückgabeverlangungen. Bei den institutionellen Fonds ist das Bild differenzierter. Ein Teil der Anleger muss aufgrund der Talfahrt des Aktienmarktes seine Anlagestrategie adjustieren. Die Portfolioallokation hat sich plötzlich verschoben und teilweise zu einer Überallokation

von Immobilien geführt. Allerdings gibt es auch in der Krise Auflagen von neuen Spezialfonds und Kapitalzusagen. Immobilien sind offenbar für viele eine alternativlose Assetklasse“, berichtete **Michael Schneider**, Geschäftsführer der Intreal. In Bezug auf das Thema Bewertungen zeigte sich Schneider entspannt: „Aktuell gibt es keine kurzfristigen Auswirkungen der Krise auf die Bewertungen – auch nicht bei Publikumsfonds, die ihre Objekte quartalsweise bewerten müssen. Das liegt daran, dass bei einer Verkehrswertberechnung laut Wertermittlungsverordnung ein „ordentlicher Geschäftsverlauf ohne außerordentliche Sondereffekte“ unterstellt werden muss. Ob sich mittel- und langfristig die nachhaltigen Mieten und damit verbunden die Bewertungen ändern, ist zu beobachten.“

Institutionelle Investoren rechnen mit krisenbedingten Marktchancen

„Das Hauptproblem für Institutionelle ist momentan die Unsicherheit über die Preise und Bewertungen. Wir beobachten zudem, dass einige Investoren in der aktuellen Marktphase versuchen, Immobilien mit Abschlägen zu kaufen. Allerdings halten die Discounts sich in Grenzen. Wir schätzen sie zum Beispiel bei Büroimmobilien in B-Lagen im Moment auf ca. 5–7 %. Diese Abschläge können sich je nach Dauer und Ausprägung der Krise noch weiter erhöhen oder bei einer schnellen Erholung wieder verschwinden“, erläuterte Dr. **Sven Helmer**, Managing Partner von Lagrange Financial Advisory. „Wir sehen daher Zeichnungen für Core-Produkte – Lebensmittelhandelsimmobilien, öffentliche Mieter, bezahlbares Wohnen – oder Produkte im Bereich Büro Value Add, um die Chancen wahrzunehmen. Die großen Investoren (Top 50 US, Top 30 Europa) gehen nun verstärkt in Opportunity- und Value Add Fonds“, ergänzte er. Die Entwicklung eines Zweitmarktes im institutionellen Bereich werde durch die Krise vorangetrieben. „Zweitmärkte werden an Bedeutung gewinnen. Transaktionen am Zweitmarkt sind ein gutes Mittel, um einerseits

die Portfolios anzupassen und andererseits Marktopportunitäten zu nutzen, ohne dass die Bestandsfonds durch Anteilscheinrückgabe gefährdet werden“, so Helmer.

Immobilienfinanzierung in der Krise?

Die Corona-Krise stellt die Immobilienfinanzierung vor neue Herausforderungen. „Die Corona-Pandemie kann zu einer substantiellen Rezession und zu einer deutlichen Erhöhung der Staatsverschuldung führen – und dies nicht nur in Deutschland und Europa, sondern weltweit. Für die Bundesrepublik werden zu den rund 1.900 Mrd. € Staatsverschuldung allein mit den bereits geplanten Maßnahmen über 150 Mrd. € hinzukommen. Damit wird zumindest beim Wachstum der Staatsverschuldung absehbar eine Größenordnung erreicht, die in ihrer Dimension mit der Finanzkrise 2007/08 vergleichbar ist“, stellte Prof. Dr. **Steffen Sebastian**, Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg, fest. Aktuell seien am Markt die größten Auswirkungen auf Hotels, Non-food-Retail und auch Co-Working zu sehen, da hier die Einschnitte im öffentlichen Leben am schnellsten wirkten. Nahversorger seien dagegen derzeit Krisengewinner. Entsprechend sei auch im Logistiksektor kurzfristig ein exponentieller Anstieg der Nachfrage nach Lagerflächen für Güter des täglichen Bedarfs beziehungsweise Last-Mile-Logistik festzustellen. Im Bürosegment könne es durch Mieterausfälle und eine allgemeine Rezession zu leichten Einbußen kommen. Als krisensicher gälten dagegen Wohnimmobilien im mittleren und niedrigen Mietsektor. „Problematisch könnte es für das hochpreisige Segment oder Randlagen werden. Längerfristige Prognosen können aktuell aus meiner Sicht noch nicht seriös gegeben werden. Wir stehen immer noch ganz am Anfang der Krise. Aber: Was vor ein paar Wochen eine gute Immobilie war, wird es wohl auch nach der Krise noch sein“, so der Experte.

„Im Vordergrund steht im Moment ganz klar die Analyse des bestehen-

den Kreditbuchs. Alle Institute stehen vor der Frage, wie beispielsweise mit Finanzierungen von Hotels oder Einkaufszentren umgegangen werden soll. Der Shutdown greift hier massiv in die Immobilienmärkte ein“, berichtete **Hans Jürgen Kulartz**, Mitglied des Vorstands der Berliner Sparkasse im Hinblick auf die Lage der Banken. „Die Auswirkungen sind bei Wohnimmobilien sicherlich deutlich niedriger als bei Gewerbeimmobilien. Allerdings sind die segment-spezifischen Stress-Level noch gar nicht vollständig sichtbar – anders als bei gelisteten Finanztiteln, wo die Märkte direkt die Corona-Effekte eingepreist haben“, ergänzte **Eckehard Schulz**, Bereichsleiter Immobilienfinanzierung, Ergo Group. „Darlehensnehmer, die vom Shutdown betroffen sind, kommen auf uns zu und fragen, welche Zugeständnisse wir machen können“, sagte Kulartz. „Wir versuchen alle Anfragen partnerschaftlich mit dem Darlehensnehmer anzugehen und Lösungen zu finden“, ergänzte **Gero Bergmann**, Vorstand der Berlin Hyp. Im Segment des Nonfood-Einzelhandels rechne er mit einer Reduzierung von Marktwert und Mieten von 25 %, im Bürobereich mit 10 % geringerem Marktwert und 3–5 % geringeren Mietpreisen. „Jetzt Neubewertungen vorzunehmen, macht keinen Sinn, da niemand weiß, wie sich die Situation entwickeln wird. Zwei bis drei Wochen Krise produzieren keine neuen Mietwerte“, so Bergmann.

Besonders anspruchsvoll seien Finanzierungsentscheidungen, die vor der Krise schon avisiert wurden, die aber noch nicht final unterschrieben sind, so die Diskutanten. „Sowohl Investoren als auch Projektentwickler werden vorsichtiger. Die Kunden versuchen teilweise Transaktionen, die bereits kurz vor der Beurkundung stehen, über den Shutdown nach hinten zu schieben. Dann soll eine Neubewertung der Situation erfolgen. Auch das Fehlen persönlicher Treffen spielt hier eine Rolle“, stellte **Francesco Fedele**, CEO von BF.direkt, fest. „Wir haben noch einige Finanzierungen in der Pipeline, die wir gerade abarbeiten. Diese Trans-

aktionen sind eine Herausforderung im Moment. Wir entscheiden hier im Einzelfall nach sorgfältiger Risikoabwägung und in engem Dialog mit den Kunden“, so Bergmann. „Vollspekulative Projekte und Shoppingcenter auf der ‚Grünen Wiese‘ als Extrembeispiele würden wir im Moment allerdings nicht anpacken.“ Finanzierungen würden sich aller Voraussicht nach verteuern. „Die Spreads, die die Banken zur Refinanzierung zahlen müssen, sind zuletzt deutlich gestiegen“, führte er aus. „Der Markt kann eine Zunahme verkraften. Auch wenn die Kreditkosten steigen werden, bewegen wir uns in einem Umfeld, in dem dadurch keine Business-Pläne ins Wanken geraten. Die meisten Immobilieninvestments können höhere Kreditkosten zwischen 50 und 100 Basispunkten tragen“, ergänzte Fedele. Das sah auch Schulz so: „Die Rückkehr zum risikobasierten Pricing wäre mit oder ohne Corona-Krise wünschenswert.“ Allerdings könne es am Markt zu einer Differenzierung kommen, die in den vergangenen Jahren so nicht sichtbar gewesen sei. „Der Wettbewerb der Finanzierer in den als sicher geltenden Segmenten könnte noch einmal zunehmen. Bei riskanten Projekten könnten die Eigenkapitalanforderungen ebenso steigen wie die von Eigenkapitalgebern geforderten Renditen. Und diese sind für Projektentwickler entscheidend. Ein paar Basispunkte mehr für die Banken sind hingegen vernachlässigbar“, sagte Prof. Sebastian.

Finanzieren, kaufen, mieten – der Wohnungsmarkt in der Corona-Krise

„Der Wohnungsmarkt wird aus der aktuellen Krise mit einem blauen Auge herauskommen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird weiterhin hoch und der Wohn-

raum weiterhin knapp sein“, lautete die Einschätzung von Jürgen Michael Schick, Präsident des Branchenverbandes IVD. Vor allem vermietete Wohnimmobilien stellten eine sichere Anlage dar. Der Wohn-Investmentmarkt zähle mit hoher Wahrscheinlichkeit sogar zu den Gewinnern der Corona-Krise. Im vergangenen Jahr hätten die Brutto-Renditen je nach Lage und Ausstattung im Bestand zwischen 3 und 4 % gelegen. Die Grundnachfrage nach Mietwohnungen sei konstant und hoch. Zwar befinde sich der Wohnungsmarkt erstmal im Ruhemodus, nach Ende der Einschränkungen werde der Markt jedoch wieder anlaufen. „Die Mietpreisentwicklung war bis zum Beginn der Krise leicht steigend und wies 2019 ein Plus von 3 % auf. An dieser Situation wird die Corona-Krise kaum etwas ändern“ so Schick. Eine Preisentwicklung der Mieten auf dem Niveau des Vorjahres halte er für wahrscheinlich. Der Mietwohnungsmarkt bleibe gerade für gewerbliche Anleger attraktiv. Ein Sonderfall stelle Berlin dar: Hier übe der Mietendeckel wahrscheinlich einen größeren Effekt auf den Markt aus als die Folgen der Corona-Pandemie.

Dieser Einschätzung stimmte auch Marcus Buder, Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse, zu. Der Mietendeckel setze Beleihungswerte unter Druck, da nur nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt werden dürften, mit der Folge häufig sinkender Ertragswerte. Die Schere zu den Marktpreisen öffne sich weiter, die LTVs sanken. Die institutionelle Nachfrage im Wohnsegment sei in Berlin spürbar zurückgegangen, sogar im Neubau. „Corona stellt eine operative Herausforderung dar. Die Liquiditätshilfen für Unternehmenskunden binden kurzfristig massiv personelle Ressourcen bei den Hausbanken, wodurch sich der Finanzie-

rungsprozess verlangsamt“, so Buder. Auch die physischen Begehungen von Finanzierungsobjekten seien schwierig darstellbar. Hier böten Videoaufzeichnungen eine kurzfristige Alternative.

„Die Rahmendaten des Berliner Immobilienmarktes für Wohneigentum sind nach wie vor sehr positiv. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiter hoch und beschränkt sich nicht auf bestimmte Lagen, Wohnungsgrößen, Preisen oder Zielgruppen. Wir erwarten daher eine robuste und krisenfeste Marktentwicklung“, berichtete Sebastian Fischer, Vorstand von Primus Immobilien. Berlin bleibe sexy. Der anhaltende Zuzug werde lediglich durch den angespannten Wohnungsmarkt begrenzt. Unternehmensansiedlungen wie von Amazon, Google oder der Neubau der Tesla-Gigafactory böten hervorragende Perspektiven, schafften Arbeitsplätze und sorgten für steigende Löhne: Berlins Wirtschaft wachse überdurchschnittlich und werde auch in einer Rezession outperformen. Das Angebot bleibe – wie vor Covid 19 – knapp, insbesondere durch die restriktive Politik des Berliner Senats, den fehlenden Kapazitäten in den Baubehörden und den langsamen Bebauungsplanverfahren, die im Durchschnitt acht Jahre umfassten. Die Nachfrage von nationalen und internationalen Kapitalanlegern sei hoch, allerdings seien Besichtigungen und Beurkundungen durch die bestehenden Reisebeschränkungen kaum möglich. Er sprach sich für eine Lockerung der Regelungen für Beurkundungen aus, wenn auch mit möglichst wenigen Teilnehmern. Die Digitalisierung erleichtere mit Videokonferenzen und virtuellen Besichtigungen die Kommunikation. Die Corona-Krise beschleunige den Strukturwandel in Richtung Digitalunternehmen, wovon Berlin profitiere.

■ Negative Renditen seit 2012

Negative Renditen für Bundeswertpapiere verbreiten sich seit 2012 immer stärker. Wie es in einer Antwort der Bundesregierung (19/18215) auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (19/17493) heißt, waren negative Renditen für Bundeswertpapiere

zunächst für kurze Laufzeiten zu beobachten, seit 2016 für Laufzeiten bis fünf Jahre und seit Mitte 2019 für die zehnjährige Laufzeit. Seit Ende Februar 2020 befänden sich auch die dreißigjährigen Bundeswertpapiere fortgesetzt im negativen Bereich. Coupons der Bundeswertpapiere könnten jedoch nicht negativ festgelegt werden, weil ent-

sprechende Prozesse am Kapitalmarkt nicht eingerichtet seien. Außerdem wäre das Einziehen von Zinsverbindlichkeiten der Gläubiger rechtlich schwer durchsetzbar, erklärt die Bundesregierung. Daher würden bei den Bundeswertpapieren in den genannten Laufzeiten und Zeiträumen Agioeinnahmen im Bundeshaushalt verbucht.

RECHT AKTUELL

■ Zuständigkeit des Notars für die Auflassung

Die in § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB für die Auflassung bestimmte Form kann im Fall des Satzes 2 der Vorschrift nur durch deren Erklärung durch die gleichzeitig anwesenden Beteiligten vor einem im Inland bestellten Notar gewahrt werden.

Der Beteiligte zu 1 ist als Alleineigentümer eines in Deutschland unweit der Schweizer Grenze gelegenen Grundstücks eingetragen. Mit Vertrag vom 30. Mai 2014 verpflichtete er sich zur Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils an dem vorgenannten Grundstück auf die Beteiligte zu 2. Die Beteiligten einigten sich dabei über den Eigentumsübergang; der Beteiligte zu 1 bewilligte und die Beteiligte zu 2 beantragte, sie als jeweils hälftige Miteigentümer in das Grundbuch einzutragen. Der Vertrag wurde durch einen Schweizer Notar mit Amtssitz in Basel beurkundet. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das OLG Karlsruhe zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wendet sich dieser weiterhin gegen die Verfügung des Grundbuchamtes.

Das Beschwerdegericht meint, bei einem Schweizer Notar handele es sich nicht um eine im Sinne des § 925 Abs. 1 Satz 2 BGB zuständige Stelle. Auch wenn dies dem Wortlaut und dem Sinn und Zweck der Vorschrift nicht eindeutig zu entnehmen sei, so spreche doch die

Entstehungsgeschichte für diese Auslegung. Aus der Gesetzgebungsgeschichte ergebe sich, dass der Gesetzgeber von der Zuständigkeit nur deutscher Notare ausgegangen sei. Es könne nicht angenommen werden, dass er die in § 925a BGB niedergelegte Pflicht ausländischen Notaren habe übertragen wollen. Die häufig fehlende Vertrautheit ausländischer Notare mit dem sachenrechtlichen Institut der Auflassung und deren Ortsferne wie auch die Sicherung der rechtzeitigen Information der Genehmigungs- und Steuerbehörden rechtfertige die ausschließliche Zuständigkeit deutscher Notare. Der BGH bestätigte das Urteil des OLG. Das Grundbuch habe die Eintragung der Auflassung zu Recht verweigert.

Aus den Gründen

Das Beschwerdegericht gehe zutreffend von § 20 GBO aus. Danach dürfe die Eintragung der Auflassung nur erfolgen, wenn die dazu erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt sei und dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werde. Die Beteiligten hätten dem Grundbuchamt eine von einem in Basel, Schweiz, ansässigen Notar errichtete öffentliche Urkunde vorgelegt, nach deren § 4 sie vor ihm die Auflassung eines hälftigen Miteigentumsanteils an dem Grundstück durch den Beteiligten zu 1 an die Beteiligte zu 2 erklärt hätten. Richtig nehme das Beschwerdegericht weiter an, dass diese Einigung nicht wirksam sei und deshalb den Anforderungen des § 925 BGB nicht genüge. Die Wirksamkeit der Auflassung richte sich nicht nur in

materiell-rechtlicher Hinsicht, sondern auch hinsichtlich der zu beachtenden Form nach deutschem Sachrecht. Die Erstreckung von § 925 Abs. 1 Satz 2 BGB auf ausländische Notare sei auch unter dem Gesichtspunkt einer unionsrechtskonformen Auslegung der Vorschrift weder veranlasst noch geboten. Für Verträge, die ein dingliches Recht an einem Grundstück zum Gegenstand hätten, gälten die zwingenden Formvorschriften des Staates, in dem das Grundstück belegen sei, sofern sie nach dem Recht dieses Staates ohne Rücksicht auf den Ort des Abschlusses des Vertrages und auf das auf ihn anzuwendende Recht gälten.

Die Beteiligten hätten nach Art. 11 der Verordnung (EU) Nr. 593/2008 (Rom I) bzw. im Verhältnis zur Schweiz nach Art. 9 EÜV die Möglichkeit gehabt, den Vertrag, der zur Übertragung des Eigentums an einem in Deutschland gelegenen Grundstück verpflichte, außerhalb Deutschlands unter Beachtung der am Abschlussort geltenden Formvorschriften wirksam abzuschließen, indem sie die Auflassung vor dem für den Abschlussort zuständigen deutschen Konsularbeamten erklärt oder Vertreter ermächtigt hätten, die Erklärung für sie vor einem in Deutschland ansässigen Notar abzugeben.

BGH, Beschluss vom 13.2.2020, V ZB 3/16

■ Zulässigkeit von Vergleichswohnungen

Ein Mieterhöhungsverlangen, das zur Begründung auf entsprechende Entgelte mindes-

tens dreier vergleichbarer Wohnungen Bezug nimmt (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB), ist nicht allein deshalb formell unwirksam, weil es sich bei den Vergleichswohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt.

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Zustimmung zu einer von der Klägerin begehrten Mieterhöhung. Die Beklagte ist seit dem Jahr 2009 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Die Wohnung ist Teil eines Gebäudekomplexes, für dessen Errichtung Fördermittel mit Bescheiden aus den Jahren 1966/1971 bewilligt wurden und die einer Preisbindung unterliegen. Mit Schreiben vom 10. Februar 2016 forderte die Klägerin die Beklagte auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. Mai 2016 von 342,94 € um 18,81 € auf insgesamt monatlich 361,75 €, was einer Miete von 5 €/m² entspricht, zuzustimmen. Das Schreiben nimmt zur Begründung des Erhöhungsverlangens Bezug auf fünf Vergleichswohnungen mit Mietpreisen zwischen 5,08 €/m² und 5,16 €/m², bei denen es sich ebenfalls um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung. Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte die Klägerin ihr Zustimmungsbegehren weiter. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen

Das Berufungsgericht (LG Lübeck) sei davon ausgegangen, dass die Begründung des Mieterhöhungsverlangens den formalen Anforderungen des § 558a Abs. 1, 2 Nr. 4 BGB nicht gerecht werde. Nach der Konzeption der §§ 558 ff. BGB kämen als Vergleichswohnungen nur Wohnungen des preisfreien Wohnungsmarktes in Betracht. Dies gelte auch für den Fall, dass die Wohnung, bezüglich derer die Mieterhöhung begehrt werde – wie vorliegend – selbst preisgebunden sei. Diese Beurteilung halte rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert geblieben sei. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB sei das

Erhöhungsverlangen in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB zur Begründung auch auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen Bezug genommen werden könne; hierbei genüge die Benennung von drei Wohnungen.

Die Begründung des Erhöhungsverlangens solle dem Mieter die Möglichkeit geben, dessen sachliche Berechtigung zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden. Hierfür sei es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gebe, um während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden zu können, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimme oder nicht. Dabei dürften an das Begründungserfordernis im Hinblick auf das Grundrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 GG keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Bereits der Wortlaut des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB sehe eine Einschränkung auf preisfreie Wohnungen nicht vor. Sie ergebe sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses. Die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen diene nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen. Sie solle den Mieter lediglich in die Lage versetzen, das Erhöhungsverlangen zumindest ansatzweise nachzuvollziehen und gegebenenfalls mittels weiterer Nachforschungen die Vergleichbarkeit der Wohnungen zu überprüfen. Dem Mieter sei es hiernach nicht nur zumutbar, aufgrund der im Erhöhungsverlangen mitgeteilten Tatsachen weitere Informationen einzuholen; das Erhöhungsverlangen diene vielmehr gerade dazu, ihn hierzu zu befähigen. Denn anhand der Benennung der Wohnungen werde der Mieter nicht nur in die Lage versetzt, weitere Nachforschungen über die in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB benannten Wohnmerkmale der Vergleichswohnungen, sondern auch über die gezahlte Miete anzustellen. So bestehe die Möglichkeit, zu ermitteln, ob es sich bei der Miete um eine Nettokaltmiete, eine Pauschalmiete, eine Teilpauschalmiete oder – wie vorliegend – um eine preisgebundene Miete handele und wie die Mietbindung im Einzelfall ausgestaltet sei.

Der BGH wies die Sache, da es tatsächlicher Feststellungen zur Begründetheit der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung bedürfe, zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

BGH, Urteil vom 18.12.2019, VIII ZR 236/18

■ **Bezirkliches Vorkaufsrecht: Auskunftspflicht bei Share Deal**

Die gegenüber einer Behörde zur Prüfung der Ausübung eines Vorkaufsrechts bestehende Verpflichtung, Unterlagen vorzulegen, gilt auch bei Anteilskäufen einer Grundstücksgesellschaft.

Die Antragstellerin ist aufgrund einer im April 2019 beurkundeten gesellschaftsrechtlichen Transaktion zu je 89,9 % Gesellschafterin zweier Grundstücksgesellschaften; die verbleibenden 10,1 % der Gesellschaftsanteile erwarb je eine zypriotische Gesellschaft (sog. Share Deal). Im Eigentum der Grundstücksgesellschaften, deren Anteile veräußert wurden, stehen auch zwei Grundstücke in Neukölln, die in einem sog. Milieuschutzgebiet liegen. Nachdem das Bezirksamt von dieser Transaktion erfahren hatte, verpflichtete es die Antragstellerin mit sofort vollziehbarem Bescheid vom 18. Oktober 2019, die vollständigen notariellen Unterlagen zum Share Deal vorzulegen. Der Erwerb der Gesellschaftsanteile der Antragstellerin sei – so die Begründung – ein Vorgang, der dem Bezirk die Ausübung seines Vorkaufsrechts eröffnen könnte. Die Antragstellerin meint, die Herausgabe der Unterlagen sei nicht erforderlich. Die Übertragung von Grundstücksanteilen löse regelmäßig kein Vorkaufsrecht aus, und eine Umgehung sei nicht zu befürchten. Das VG hat den Eilantrag zurückgewiesen.

Aus den Gründen

Die im Baugesetzbuch geregelten Voraussetzungen für die Anordnung zur Vorlage von Unterlagen seien erfüllt. Die Anordnung sei durch den behördlichen Ermittlungs- und Untersuchungszweck gedeckt, der darin bestehe, die Tatsachengrundlage für eine verfahrensabschließende Entscheidung – hier die poten-

zielle Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts – zu ermitteln. Zwar löse ein Share Deal nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich kein Vorkaufsrecht aus; jenseits eines Kaufs seien aber Vertragsgestaltungen denkbar, die einem solchen Rechtsgeschäft so nahe kämen, dass sie diesem gleichgestellt werden könnten. Daher sei der Bezirk berechtigt, die näheren Umstände der hiesigen Transaktion aufzuklären, um in Erfahrung zu bringen, ob ein Umgehungsgeschäft vorliege, das die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts erlauben würde. An der zügigen Aufklärung dieses Vorgangs bestehe auch ein besonderes öffentliches Interesse. Gegen den Beschluss ist die Beschwerde zum OVG Berlin-Brandenburg zulässig.

VG Berlin, Beschluss vom 13.12.2019, VG 19 L 566.19

■ Schadensersatzanspruch des Vermieters bei Gebrauchsspuren der Mietsache

Ein Vermieter hat nach Beendigung eines Wohnungsmietverhältnisses keinen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Mieter wegen gewöhnlicher Gebrauchsspuren der Wohnung.

Nach Beendigung des 14 Jahre dauernden Mietverhältnisses und nach dem Auszug des Mieters, machte der Vermieter mit seiner Klage Schadensersatzansprüche wegen Beschädigungen an der Mietwohnung geltend. Er trug in der Klageschrift vor, der in der Wohnung verlegte Laminatboden habe mehrere Einkerbungen aufgewiesen und der Teppichboden zahlreiche Verfärbungen. Hierbei handle es sich nicht um Gebrauchsspuren, sondern um ersatzfähige Beschädigungen. Die Lebensdauer solcher Bodenbeläge liege bei weit über 15 Jahren. Demgegenüber vertrat der Beklagte die Auffassung, bei den geltend gemachten Schäden an den Böden handle es sich um Gebrauchsspuren, die nicht ersatzfähig seien. Das AG Wiesbaden, dessen Urteil das LG bestätigte, begründet sein Urteil damit, dass es sich bei dem verlegten Laminatboden um einen solchen von einfacher Qualität gehandelt habe. Die Einkerbungen im Boden stellten bei einem La-

minatboden einfacher Qualität, nach 14 Jahren der Nutzung, gewöhnliche Abnutzungserscheinungen und keine ersatzfähigen Schäden dar. Es handle sich um gewöhnliche Verschleißerscheinungen. Die wirtschaftliche Lebensdauer eines einfachen Laminatbodens betrage nicht mehr als 14 Jahre. Dies sei der Zeitraum des Mietverhältnisses zwischen den Parteien. Selbst für den Fall, dass die Einkerbungen als Schäden angesehen würden, müsste ein Abzug „neu für alt“ vorgenommen werden und hierdurch würde sich der Schadensersatzanspruch des Klägers auf Null reduzieren. Auch die Kosten für den Austausch des Teppichbodens wurden dem Kläger nicht zugesprochen, da auch hier, selbst bei Vorliegen eines hochwertigen Teppichbodens, eine durchschnittliche Lebensdauer von zehn Jahren anzunehmen sei. Damit wertete das Gericht die Verfärbungen des mindestens 14 Jahre alten Teppichbodens als gewöhnliche Abnutzungserscheinungen. Das Gericht stellte weiterhin fest, dass Instandhaltungsmaßnahmen an der Mietsache, die in einem Zeitraum von 14 Jahren naturgemäß anfielen, als nicht ersatzfähige Sowieso-Kosten gälten. Hierzu gehöre etwa das Abschleifen, Grundieren und Lackieren einer Holztreppe, die Gebrauchsspuren aufweise.

LG Wiesbaden, Beschluss vom 28.5.2019, Az. 3 S 31/19

■ Abfallcontainer vor einer gehobenen Eigentumswohnung

Eine Altglas- und Altpapiercontaineranlage vor einer gehobenen Eigentumswohnung werten diese nicht ab.

Die Eheleute hatten 2015 in Düsseldorf von einem Bauträger für rund 550.000 € eine rund 140 m² große, neu errichtete Vierzimmerwohnung im zweiten Obergeschoss gekauft. Die Wohnung liegt in einem größeren Neubaugebiet, in dem insgesamt rund 1.800 Wohnungen entstehen sollen. Auf der anderen Straßenseite gegenüber der Wohnung errichtete die Stadt Düsseldorf eine Containeranlage für Altglas und Altpapier. Dass dies geschehen würde, wussten die Eheleute bei Kaufabschluss nicht. Sie fühlen sich deshalb von dem Bauträger arglistig getäuscht. Ihre

Wohnung sei wegen der optischen Beeinträchtigungen und Lärm- und Geruchsbelästigungen, die von der Containeranlage ausgingen, rund 30.000 € weniger wert. Ihre auf Zahlung eines Teilbetrags in Höhe von 10.000 € gerichtete Klage blieb auch in zweiter Instanz ohne Erfolg.

Aus den Gründen

Die ökologisch sinnvolle Abfallentsorgung gehöre zum urbanen Leben, für das die Eheleute sich mit der Standortwahl ihrer Eigentumswohnung entschieden hätten. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen seien unvermeidbar und hinzunehmen. Aus der Höhe des von den Eheleuten gezahlten Kaufpreises ergebe sich kein anderer Maßstab: Auch in Wohnvierteln mit gehobenen Quadratmeterpreisen müsse die Abfallentsorgung sichergestellt sein. Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.1.2020, I-21 U 46/19

■ Haftung für Schäden beim Grundstücksnachbarn

Wird die Übertragung von Brandfolgen durch Lagerung brennbaren Holzes in einem bauordnungswidrig an der Grundstücksgrenze errichteten Holzunterstand ermöglicht, muss die verantwortliche Nachbarin für diese Folgen – hier unter anderem die Beschädigung von zwei Ferraris – gegenüber ihrem Grundstücksnachbarn eintreten.

Die Beklagte hatte am Rande ihres Grundstücks in Hemer direkt neben einer auf dem Nachbargrundstück stehenden Doppelgarage einen überdachten Holzunterstand errichtet, in dem sie Brennholz lagerte. Am 15.2.2017 nahm der Sohn der Beklagten bis etwa 13:00 Uhr Holzarbeiten mit einer Kreissäge auf dem Grundstück der Beklagten in der unmittelbaren Nähe zum Holzunterstand vor. Nach Abschluss der Arbeiten zog er das Stromkabel an der Außensteckdose des Hauses der Beklagten heraus. Am Folgetag gegen 2:00 Uhr morgens kam es zu einem Brand an dem auf der Grundstücksgrenze liegenden Holzunterstand. Der Brand erfasste auch die benachbarte

Doppelgarage des Klägers, in der dieser zwei Ferraris untergestellt hatte. Ein Ferrari ist durch Rauchgase verunreinigt worden. Auf den anderen Ferrari tropften die geschmolzenen Kunststoffabdeckungen der Beleuchtungskörper herab, wodurch Einbrennungen im Lack entstanden. Mit seiner Klage hat der Kläger gegenüber der Beklagten einen Gesamtschaden – insbesondere an Garage und Ferrari – von etwa 35.000 Euro geltend gemacht. Das LG Hagen wies die Klage ab, weil es nach der Einholung eines Sachverständigenutachtens die Brandursache nicht als bewiesen ansah. Mit seiner Berufung gegen dieses Urteil hat der Kläger geltend gemacht, dass der Brand dann nicht hätte übergreifen können, wenn die Beklagte bei der Errichtung des Holzunterstandes einen – bauordnungsrechtlich gebotenen – Mindestabstand von 3 m eingehalten hätte. Deshalb müsse die beklagte Nachbarin ihm seinen Schaden ersetzen. Das OLG gab dem Kläger recht.

Aus den Gründen

Dem Kläger stehe der von ihm geltend gemachte Schadensersatzanspruch zu. Zwar sei nicht feststellbar, dass die Beklagte für die Brandentstehung als solche verantwortlich gewesen sei. Allerdings habe die Beklagte die Übertragung der Brandfolgen durch Lagerung des brennbaren Holzes in dem bauordnungswidrig an der Grundstücksgrenze errichteten Holzunterstand erst ermöglicht. Nur deshalb – wie sich aus den Feststellungen des vom Senat angehörten Sachverständigen ergebe – habe sich der Brand auf die Doppelgarage des Klägers ausweiten können und sei es zu Schäden an den im Eigentum des Klägers stehenden Sachen gekommen. Wenn der Holzunterstand dagegen 3 m von der Garage errichtet worden wäre, wäre zwar auch wegen des Daches ein Hitze- und Rauchgasstau hervorgerufen worden; allerdings hätte dann die Hitze nicht auf die Garage übergreifen können.

OLG Hamm, Urteil vom 17.10.2019, 24 U 146/18

■ Blendwirkung von Dachpfannen

Die Bedeutung der Blendwirkung von Dachpfannen ist nicht

schematisch, sondern nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Dazu ist im Regelfall die Durchführung eines Ortstermins erforderlich.

Die Kläger und der Beklagte sind Eigentümer bebauter Nachbargrundstücke in Menden. Das Grundstück des Beklagten befindet sich an der südlichen Grenze des Grundstücks der Kläger. Im Juni 2015 ließ der Beklagte das Dach seines Hauses mit hochglänzend glasierten Dachpfannen eindecken. Im Mai 2017 tauschte der Beklagte einen Großteil dieser Dachpfannen durch matt glasierte – sog. engobierte – Ziegel aus, nicht aber die im Bereich der Ortgänge und des Dachfirsts verlegten Dachpfannen. Die Kläger hatten behauptet, dass es insbesondere in den Monaten April bis Oktober in der Zeit von 10.30 Uhr bis 15.30 Uhr und bei Vollmond in den Wintermonaten zu starken Reflexionen des Sonnenlichts sowohl durch die hochglänzend als auch die matt glasierten Dachziegel komme. Hierdurch würden sie stark geblendet, weshalb sie ihren Garten sowie Wohn- und Esszimmer nur eingeschränkt – mit gesenktem Kopf – nutzen könnten. Aus diesem Grund verlangen sie von dem Beklagten, dass er Blendwirkungen, die von dem Dach seines Gebäudes ausgehen und ihr Haus betreffen, verhindert. Das LG Arnsberg hat der Klage teilweise stattgeben und den Beklagten dazu verurteilt, von den Dachpfannen ausgehende Blendwirkungen mit einer Leuchtdichte von 100.000 Candela/m² oder höher zu verhindern. Eine solche, nicht mehr zumutbare Blendwirkung gehe von den im Bereich der Ortgänge und dem Dachfirst verlegten hochglänzend glasierten Dachziegeln in dem Zeitraum April bis Oktober von 10.30 Uhr bis ca. 14.30 Uhr aus, wie der vom Gericht beauftragte Sachverständige festgestellt habe. Die Berufung der Kläger gegen dieses Urteil, mit der sie vom Beklagten weiterhin verlangen, die von dem Dach seines Gebäudes ausgehenden und ihr Haus betreffenden Blend-

wirkungen insgesamt zu verhindern, hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen

Zu Recht habe das LG einen über die erfolgte Verurteilung des Beklagten hinausgehenden Anspruch der Kläger verneint. Zwar werde durch die vom Dach des Hauses des Beklagten ausgehenden Lichtreflexionen das Grundeigentum der Kläger beeinträchtigt. Allerdings seien die Kläger nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme dazu verpflichtet, die von den engobierten Dachpfannen ausgehenden Lichtreflexionen – gemäß § 1004 Abs. 2 BGB – zu dulden, weil es sich um unwesentliche Beeinträchtigungen – im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB – handle. Verbindliche Richtwerte, bei deren Überschreitung eine wesentliche Beeinträchtigung indiziert wäre, gebe es – soweit ersichtlich – nicht. Maßgeblich für die Beurteilung der Wesentlichkeit sei daher das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen, wobei auf die konkreten Umstände des Einzelfalls wie die Dauer der Blendwirkung, die Intensität der Lichtreflexe und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Nutzung des betroffenen Grundstücks abzustellen sei. Deshalb könne nicht schematisch von einer Erheblichkeit ab einer Lichtstärke von 100.000 Candela/m² ausgegangen werden, wie sie in vereinzelt landesrechtlichen Regelwerken zu der zulässigen Lichtstärke von Photovoltaikanlagen festgelegt sei, wenngleich bei deren Erreichen regelmäßig eine Wesentlichkeit vorliegen dürfte. Nach den Feststellungen des Sachverständigen sowie den Eindrücken bei einem vom Senat im Juni 2019 durchgeführten Ortstermin könne eine wesentliche Beeinträchtigung durch die engobierten Dachpfannen in dem vorliegenden Einzelfall nicht angenommen werden. Einen solchen Ortstermin hatte das OLG Hamm – anders als noch das LG – hier für notwendig gehalten, um sich einen eigenen, fundierten Eindruck vor Ort von den Auswirkungen der Lichtreflexe zu verschaffen.

OLG Hamm, Urteil vom 9.7.2019, 24 U 27/18