

# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Immobilien mit Besonderheiten

- Verkehrswertgutachten eines denkmalgeschützten Bürogebäudes
- Gutachten zum Verkehrswert einer Sennerei
- Aktuelles aus der Wertermittlung

4

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](http://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.ossenber@degib.de  
Tel: 0228-444042, g.sommer@degib.de

Weitere Details: [www.degib.de](http://www.degib.de) sowie [www.sommerundp.de](http://www.sommerundp.de)

# EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



Was lange währt, zeigt nun mit dem Entwurf der ImmoWertV 2021 erste Ergebnisse. Mit der neuen Verordnung sollen die bisherige ImmoWertV von 2010, Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie und Wertermittlungsrichtlinien 2006 durch eine vollständig überarbeitete ImmoWertV und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst werden. Die neue ImmoWertV wird voraussichtlich am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Das Bundesinnenministerium (BMI) hat nun einen Entwurf (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>) vorgelegt. Ziel ist es, stärker als bisher sicherzustellen, dass die Ermittlung der Verkehrswerte und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Zudem sollen die Vorgaben, die derzeit auf sechs Regelwerke verteilt sind, übersichtlicher und anwendungsfreundlicher gestaltet und das materielle Wertermittlungsrecht gleichsam aus einem Guss neu geregelt werden. Inhaltliche Änderungen sind dabei nur in sehr beschränktem Umfang vorgesehen. Künftig soll es nur noch zwei Regelwerke geben. Die wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien sollen in eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) integriert und verbindlich werden. Für weitergehende Hinweise, die keinen Regelungscharakter haben, aber zum Verständnis beitragen, dienen Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA), die vergleichbar mit den Muster-Einführungserlassen bei BauGB-Novellen sind. Erstmals ist innerhalb des Verfahrensprozesses eine stärkere Partizipation von Verbänden und Fachöffentlichkeit geplant. Der Prozess ist daher in zwei Phasen geteilt. In der ersten Beteiligungsphase können Verbände und Fachöffentlichkeit Anregungen und Forderungen einreichen, die anschließend in einer Auswertungsübersicht zusammengefasst werden. Geplant ist eine tabellarische Darstellung, in der unter Nennung der konkret betroffenen Entwurfsvorschriften und des Urhebers ggf. stichwortartig sowohl die jeweilige Anregung oder Forderung einerseits und das Prüfergebnis des BMI andererseits zusammengefasst werden. Die ursprünglich geplante Fachtagung zum Ende der ersten Beteiligungsphase wird wegen des schwer prognostizierbaren Verlaufs der Covid-19-Pandemie nicht stattfinden. Der in der ersten Beteiligungsphase eingebrachte Änderungsbedarf an den Entwürfen soll berücksichtigt werden und die entsprechend geänderten Entwürfe nach Abstimmung innerhalb der Bundesregierung Gegenstand einer zweiten Beteiligungsphase sein. In dieser Phase werden die Entwürfe – wie von der GGO vorgesehen – Ländern und Verbänden zur Stellungnahme übersandt. Eine „Jedermann-Beteiligung“ ist in diesem Stadium nicht mehr vorgesehen. Die Stellungnahmefrist wird kürzer als in der ersten Beteiligungsphase ausfallen. Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsphase findet zur Endfassung des Verordnungsentwurfs letztendlich eine Abstimmung innerhalb der Bundesregierung statt. Im Anschluss wird die Verordnung vom Bundeskabinett beschlossen. Daran schließt sich das Bundesratsverfahren an, da die Verordnung nach Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes und § 199 Absatz 1 BauGB zustimmungsbedürftig ist. Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV sind nicht Gegenstand der Kabinetttbefassung und des Bundesratsverfahrens, sondern werden nach erfolgter Zustimmung des Bundesrats zur neuen ImmoWertV der Fachkommission Städtebau zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung zugeleitet. Im Hinblick auf die Dauer des bisherigen Prozesses der Zusammenführung scheint der Termin für das Inkrafttreten ambitioniert, zumal noch nicht abzusehen ist, welche Änderungswünsche die Verbände und vor allem die Fachöffentlichkeit einbringen werden.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Henning Bruns*

**Verkehrswertgutachten eines denkmalgeschützten Bürogebäudes** ..... 3

*Karin Eckholt*

**Gutachten zum Verkehrs- und Beleihungswert einer Sennerei** ..... 8

*Gabriele Bobka*

**Aktuelle Aspekte der Wertermittlung** ..... 17

## ANALYSEN UND STUDIEN

*Gabriele Bobka*

**Schlüsselfrage Immobilienbewertung** ..... 21

*Catella*

**Logistikmärkte im Aufschwungssog** ..... 22

*Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)*

**Cluster-Wohnungen** ..... 24

## AUS DEN VERBÄNDEN

**gif: Richtlinie Datenraummanagement 2.1 und Mietspiegelreport 2020** ..... 25

**IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL** ..... 26

**NACHRICHTEN** ..... 31

**RECHT AKTUELL** ..... 35

**IMPRESSUM** ..... 7

### 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



blieben außer Wertansatz. Baulasten und Altlasten werden nicht vermutet. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung, der vorliegenden Kundenunterlagen bzw. Informationen des Eigentümers und im Zuge der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Indizien für eventuell vorhandene Baulasten und Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt werden. Eine behördliche Altlastenauskunft sowie Altlastenuntersuchungen oder -gutachten lagen nicht vor. Verdachtsmomente für das Vorhandensein sanierungspflichtiger Altlasten im Sinne

des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt. Eigene Untersuchungen sind nicht in Auftrag gegeben worden. Es wird daher von der Altlasten- und Baulastfreiheit des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

Der Marktwert liegt mit dem 12,8-fachen des Rohertrages bzw. einer Bruttorendite von 7,83 % und Nettorendite von 5,79 % im mittleren Bereich üblicher Bandbreiten, die auf Erfahrungswerten basieren. Sie ist der Größenordnung und der Lage in einer ländlichen Region ge-

schuldet und wird als angemessen erachtet.

Karin Eckholt ist zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung gem. ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gem. BelWertV von Standardimmobilien in Lindau und Gutachterin beim Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu.

Gabriele Bobka

# Aktuelle Aspekte der Wertermittlung

Die Corona-Pandemie erfordert auch in der Weiterbildung neue Wege. Erstmals gestaltete der Landesverband NRW des Bunds Deutscher Baumeister, Architekten + Ingenieure das 10. Symposium „Immobilienwerte 2020“ daher als Hybridveranstaltung aus Präsenz- und Onlineteilnahme. Die Referenten griffen aktuelle Praxisprobleme und Neuerungen auf und gaben Einblicke in spezifische Bewertungsprobleme. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienmärkte und die Entwicklung großer Flächen bildeten ebenso Themen wie das Vergleichswertverfahren, Praxisfälle aus der Bauleitplanung, Objekte in Schiefelage und die Entwicklung des Sachverständigenwesens.

## Aktuelles aus der Wertermittlung

„In den Asset-Klassen Gastronomie, Hotellerie, Handel und im Dienstleistungssektor ist ein Rückgang der Mieten und Verkaufspreise zu erwarten“, erläuterte **Andreas Jardin**, Architekt und Immobilienökonom (ebs) aus Pulheim. Er empfahl Sachverständigen, im Gutachten auf die bestehenden Unsicherheiten hinzuweisen. Da die Verkehrswertermittlung stichtagsbezogen sei, sei die Pandemie bei einem Stichtag, der vor dem Ausbruch liege, nicht zu berücksichtigen.

## Grundsteuerreform

In Sachen Grundsteuerreform habe sich viel bewegt. Das Bundesverfassungsgericht habe in seinem Urteil vom 10. April 2018 festgestellt,

dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz unvereinbar seien. Art. 3 Abs. 1 GG gewähre dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Bewertungsvorschriften für die steuerliche Bemessungsgrundlage einen weiten Spielraum, verlange aber ein in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerechtes Bewertungssystem. Die Ermittlung der jeweiligen Grundsteuerhöhe bleibe in ihrer Grundstruktur erhalten. Die Grundsteuer berechne sich in drei Schritten: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz. Die Bewertung des Grundvermögens hänge von der jeweiligen Grundstücksart ab. Differenziert werde im Bundesmodell zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken sowie innerhalb der bebauten Grundstücke

zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Das neue Modell sehe vor, dass der Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete bei der Berechnung der Grundsteuer eine maßgebliche Rolle spielen. Als Bewertungsverfahren seien das Ertragswertverfahren für Wohngebäude und das Sachwertverfahren für Nichtwohngebäude vorgesehen. Gutachterausschüsse müssten künftig flächendeckend Bodenrichtwerte bereitstellen, die Bodenrichtwertmodelle vereinheitlichen und Indexreihen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt bereitstellen.

Für die Bundesländer sei eine Öffnungsklausel vorgesehen, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können. Einige Bundesländer wie Hessen, Bayern, Baden-Würt-

temberg, Hamburg und Niedersachsen hätten schon eigene Modelle angekündigt. Als Auswirkung der Reform sei im vergangenen Jahr bereits in § 10 ImmoWertV der Abs. 3 eingefügt worden: „Die Richtwertzonen nach § 196 Abs. 1 Satz 3 des BauGBs sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 % betragen.“

### ImmoWertV 2021

„Ziel der Zusammenführung von ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien ist ein systematisches und in sich konsistentes Regelwerk, bei dem die sprachliche und inhaltliche Konsistenz gewahrt werden soll“, führte Jardin aus. Das BMI habe nun einen Entwurf für die ImmoWertV 2021 vorgelegt. Die Gliederung der ImmoWertV 2010 werde beibehalten, allerdings durch Abschnitte unterteilt. Das Werk sei wesentlich stringenter ausgestaltet. So sei die Gesamtnutzungsdauer deutschlandweit einheitlich vorgeschrieben. „Der Regionalfaktor wurde dort wo er erheblich ist, wieder aufgenommen“, so Jardin. Zu den verbindlichen Regelungen gebe es ergänzende Erläuterungen in Form von Anwendungshinweisen. Erstmals werde auch die Fachöffentlichkeit in die Beteiligung einbezogen.

### Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (vom 21.12.2019)

„Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde von vier auf sechs Jahre verlängert, § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB zum 1.1.2020 entsprechend geändert“, führte Jardin aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete sei Maßstab für Mieterhöhungen im Bestand und für die zulässige Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der „Mietpreisbremse“ (vgl. § 556d BGB). Es bestünden großzügige Übergangsregelungen. So könnten Mietspiegel (mit 4-Jahres-Betrachtung) noch nach dem 31.12.2019 nach der bisherigen Regelung erstellt werden,

wenn der Stichtag der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem 1.3.2020 liege und der Mietspiegel vor 1.1.2021 veröffentlicht werde. „Neue“ Mietspiegel und solche, die bereits am 31.12.2019 existierten, könnten innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

### Novellierung des WEG

Die Novelle des WEG sehe erweiterte Kompetenzen von Verwaltern vor und erleichtere Abstimmungen der Eigentümergemeinschaft zu baulichen Veränderungen. So solle die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen, vereinfacht werden. Die endgültige Ausgestaltung und Verabschiedung stehe noch nicht fest.

### Neue Verteilung der Maklerkosten

„In abgewandelter Form, gilt das Bestellerprinzip künftig auch beim Immobilienkauf. Wer einen Makler beauftragt, muss künftig mindestens die Hälfte der Maklerprovision selbst tragen“, führte Jardin aus. Eine Vereinbarung zur Übernahme der Maklerprovision sei daher nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt habe, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibe. Sofern der Makler von beiden Parteien einen Auftrag erhalte und deshalb sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers wahrnehme, solle er mit beiden Parteien eine Provision nur in gleicher Höhe vereinbaren können.

### Der Wohnimmobilienmarkt in Zeiten der Pandemie

„Im Markt bestimmen Angebot und Nachfrage den Preis. Der seit Jahren vorherrschende Nachfrageüberhang wird sich aufgrund der Corona-Pandemie nicht reduzieren. Die Preise für Wohnimmobilien sind gestiegen, steigen und werden weiter steigen“, stellte **Matthias Wirtz**, Leiter Research von KSK-Immobilien, fest. In

der Dynamik seien allerdings Unterschiede erkennbar. Kapitalanleger und Selbstnutzer hätten unterschiedliche Investitionsmotive, agierten aber an sich überschneidenden Märkten. Die Corona-Pandemie werde zu keiner fundamentalen Änderung der Cashflows führen, wohl aber die Risikoeinschätzung der Investoren beeinflussen. Der Wunsch von Menschen nach vernünftigen Home-Office-Arbeitsplätzen und großen Freisitze sei ebenso wenig neu wie die Aufwertung eines Standorts durch eine attraktive Nachbarschaft. Vielleicht würden die Wünsche jetzt endlich auch in der Planung Berücksichtigung finden. In Europa seien 2030 mehr als die Hälfte der Menschen älter als 50 Jahre und könnten dann mit einer weiteren Lebenserwartung von rund 40 Jahren rechnen. Deutschland sei das Land mit dem vierthöchsten Durchschnittsalter der Bevölkerung, nach Japan, Italien und der Schweiz und dem dritthöchsten Anteil der Bevölkerung ab 60 Jahren – nach Italien und Griechenland. Bereits jetzt steige die Zahl der Älteren deutlich stärker als der erforderliche Wohnungsbestand. Neben dem demografischen Wandel bestimmten Klimaschutz und Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren die gesellschaftlichen und politischen Diskussionen. Projektentwickler reagierten bereits. Auch für Investoren gewannen ESG-Scores an Bedeutung.

### Entwicklung von großen Flächen

„Mit einem Portfolio von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 460.000 Hektar und etwa 36.000 Wohnungen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands“, sagte **Axel Kolfenbach**, Leiter des Fachgebiets Immobilienbewertung Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), fest. Von den rd. 18.000 Liegenschaften der BImA seien 20 größer als 1.000 ha, 52 größer als 500 ha und 250 größer als 100 ha. Zu den Aufgaben der BImA gehöre auch der Verkauf ihrer Liegenschaften, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden. Große und

entbehrliche Flächen umfassten Kasernen, Flugplätze, Depots, Truppenübungsplätze und Housings. Für die Dauer der militärischen Nutzung sei die Liegenschaft dem kommunalen Planungsrecht entzogen. Beim Verkauf gelte es, einen Ausgleich zu schaffen zwischen den städtebaulichen Interessen der Kommune bei der Bauleitplanung und den Eigentümerinteressen der BImA wie die wirtschaftliche Verwertung nach kaufmännischen Grundsätzen und der Veräußerung zum vollen Wert. Der Verkaufsprozess verlaufe in mehreren Entwicklungsschritten. Zunächst werde eine Konversionsvereinbarung erarbeitet. Bei großen Standorten werde hierzu ein Lenkungskreis von BImA und Stadt implementiert. Anschließend erfolge die Analyse des Bestandes, die Entwicklung einer Nutzungskonzeption und die Wertermittlung. Beim Verkauf sei der Verkehrswert entsprechend den Vorschriften der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien zu ermitteln. Für die Bewertung ehemals militärisch genutzter Grundstücke, die städtebaulich entwickelt werden sollen, seien die Standardverfahren häufig nicht unmittelbar anwendbar, da Vergleichspreise und -daten beispielsweise für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ oft fehlten. Dann könnten die erforderlichen Daten ggf. mit dem deduktiven Verfahren in Anlehnung an das Verfahren der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung abgeleitet werden. Die Wertermittlung im deduktiven Verfahren erfolge, als ob der Eigentümer die Entwicklung der Liegenschaft selbst durchführe und anschließend die baureifen Grundstücke vermarkte. Der Verkehrswert des Grundstücks werde ermittelt, indem zunächst der Wert des fertig entwickelten Grundstücks aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten bestimmt werde und davon dann die auf dem lokalen Grundstücksmarkt marktüblichen Entwicklungskosten unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken abgezogen würden. Der Differenzbetrag aus potenziellem Wert und Kosten sei ggf. wie bei allen Wertermittlungsverfahren an die Bedingungen des Marktes anzupassen. Rechtlich und wirt-

schaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen seien in die Wertermittlung marktgerecht einzubeziehen.

### Das Vergleichswertverfahren in der Praxis

„Das Vergleichswertverfahren gilt aufgrund der realistischen Abbildung des Marktgeschehens, als eine der präzisesten Methoden zur Wertermittlung von Immobilien“, sagte **Wolfgang Seitz**, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für Immobilienbewertung aus Bötzingen. Allerdings entstünden in der Praxis immer wieder Anwendungsfehler. Für die Ermittlung des Vergleichswerts seien Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Grundlage seien vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise. Anhand von Beispielen aus der Praxis ging Seitz auf drei typische Fehlerquellen ein: Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind nicht geeignet, die Anpassung der zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag unterbleibt und vermeintliche Ausreißer werden großzügig eliminiert, die Bandbreite dadurch zu sehr verengt.

### Die Tücke des Objekts: Praxisfälle im Bebauungsplan & Co

„Zu den rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung gehören das BauGB, BauNVO, Planzeichenverordnung (PlanZV), ImmoWertV und Richtlinien zur Wertermittlung, landesrechtliche Vorschriften und die Landesbauordnungen“, berichtete Dr. **Ulf Netzel**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Ratingen. Die Komplexität der Materie führe immer wieder zu Fehlern bei der Wertermittlung. So gelte es beim Flächennutzungsplan (FNP) zu beachten, dass dieser sich aus Darstellung und Festsetzung zusammensetze. Der FNP stelle seine Nutzungen für das gesamte Gemeindegebiet dar. Diese seien be-

hörden- aber nicht allgemeinverbindlich. Eine Ausnahme bildeten Flächen für Windkraftanlagen. Diese seien zwar generell im Außenbereich privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), jedoch könne die Gemeinde mit der Darstellung von (ausreichend geprüften) sog. Vorranggebieten die allgemeine Zulässigkeit einschränken (§ 249 Abs. 1 BauGB). Der qualifizierte Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) enthalte für seinen Geltungsbereich mindestens die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan umfasse die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen. Beigefügt seien die Begründung, der Umweltbericht und die entsprechenden Fachgutachten. Auf dem Plan seien die Rechtsgrundlagen vermerkt. Bei der Wertermittlung gelte es, insbesondere bei der Ermittlung der GRZ und GFZ die jeweils gültige BauNVO anzuwenden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) schaffe Baurecht für ein bestimmtes Verfahren. Grundlage sei ein sog. Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Gemeinde abgestimmt sein und vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein müsse. Der Vorhaben- und Erschließungsplan werde Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei werde die Durchführung der Planung und Erschließung vertraglich geregelt. Der Bodenwertansatz erfolge erschließungsbeitragsfrei. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) diene der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Er könne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, aber nur bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Das beschleunigte Verfahren gelte auch für 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen der Planung unter Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden sei. Beim Durchführungs-

plan und Fluchtlinienplan handle es sich um alte Pläne vor 1960 (Bundesbaugesetz), die auf der Grundlage des Preußischen Fluchtliniengesetzes (1875) und des Aufbaugesetzes NRW (1952) erlassen worden seien. Sie gälten heute immer noch, allerdings würden häufig Befreiungen von den Plänen ausgesprochen, da die städtebauliche Entwicklung die Pläne häufig überholt habe. Die Verfahrensdauer bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werde von verschiedenen Akteuren, Inhalten, rechtlichen Einflüssen und der Politik beeinflusst. So erfolge keine vollständige Offenlage während der (Sommer-)Ferien und problematische Vorhaben würden häufig während der Kommunalwahl vertagt oder gar nicht auf die Tagesordnung des Stadtrats gesetzt. Im Idealfall könne für das Regelverfahren ein Zeitraum von 2 bis 2,5 Jahren je nach Größe der Kommune und politischer Einigkeit angesetzt werden. Bei der Gutachtenerstellung sei das reine Anfordern einer schriftlichen planungsrechtlichen Auskunft im Regelfall nicht zielführend. Deutlich mehr Hintergrundinformationen zum Planungsprozess und dessen bisherigen Verlauf gewinne der Sachverständige im Gespräch mit der zuständigen Stelle. Zudem sollten Begründungen eingesehen und die Verfahrensabläufe in Internetportalen und der Presse recherchiert werden. Auch bei unbebauten Grundstücken eines im Zusammenhang überbauten Ortsteils sei eine genaue Recherche notwendig. Das Bundesnaturschutzgesetz gelte auch bei Gebieten nach § 34 BauGB. Hier könne ein alter Baumbestand auf dem Grundstück die Bebauung verhindern.

Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten gewannen Satzungen bei Kommunen an Beliebtheit. Als öffentlich-rechtliche Satzung bezeichne man in Deutschland

Rechtsformen, die von einer mit Satzungsautonomie ausgestatteten juristischen Person des öffentlichen Rechts für ihren Bereich erlassen würden. Für eine Satzung bedürfe es einer Rechtsgrundlage. Sie könne ergänzend bzw. parallel zum Bebauungsplan gelten. So könne eine Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen. Von Bedeutung seien auch die Kostenersatzungsatzungen. Der Kostenersatzungsbeitrag ruhe als öffentliche Last auf dem Grundstück. Bei Abfrage der Gutachtengrundlage dürfe die Kostenersatzungsbeitragsfreiheit daher nicht vergessen werden.

### Tendenz zu Privatgutachten im Gerichtsverfahren

„Die Bedeutung von Privatgutachten im Gerichtsverfahren hat deutlich zugenommen“, berichtete Prof. **Jürgen Ulrich**, Richter am LG Dortmund a.D. aus Schwerte. Ein privates Gutachten fuße auf einer Vereinbarung zwischen dem privat tätigen Auftraggeber und dem privat eingeschalteten Auftragnehmer, dem Sachverständigen. Rechtlich einzustufen sei die Vereinbarung als ein Werkvertrag, denn der Sachverständige schulde den „Erfolg“ eines – schriftlich oder mündlich zu liefernden – Gutachtens. Auch die Haftung des privaten Sachverständigen richte sich nach dem Werkvertragsrecht. Der gerichtliche Sachverständige werde vom Gericht herangezogen. Diese Unterscheidung sei insbesondere für den Inhalt und den Umfang des Auftrags bedeutsam. Werde das Privatgutachten eingeholt, bevor sich die gerichtliche Auseinandersetzung der Parteien in irgendeiner Weise konkret abzeichne, seien die dadurch verursachten Kosten nicht erstattungsfähig. Lange Zeit habe die

Rechtsprechung vorgelegte Privatgutachten bloß als „qualifizierten“ Parteivortrag eingestuft. Heute nutzten Richter ein im Prozess vorgelegtes Privatgutachten durchaus gerne, sofern es einem gerichtlichen Gutachten von Aufbau und Gehalt her entspreche. Es werde zwar nicht als Beweismittel verwendet, aber es unterstütze die richterliche Sachkenntnis in so hohem Maße, dass ein Gerichtsgutachter nicht mehr notwendig sei. „Es stellt sich hier allerdings die Frage, ob damit ein Recht für Reiche, die sich Privatgutachten leisten können, befördert wird“, so Prof. Ulrich. Widersprüche sich in einem Verfahren das gerichtliche Gutachten und das Privatgutachten, so dürfe sich der entscheidende Richter nicht einfach ohne Begründung auf das gerichtliche Gutachten verlassen, sondern müsse vielmehr die Einwände aus dem privaten Gutachten ernst nehmen, ihnen nachgehen und den Sachverhalt weiter aufklären.

Auch in Zeiten der Corona-Pandemie seien laut einem aktuellen Urteil des LG Saarbrücken (15 OH 61/19) Ortstermine zur Beweisaufnahme durch Sachverständige durchzuführen, auch wenn eine Partei nicht mit der Durchführung einverstanden sei. Dabei habe der Sachverständige die üblichen Infektionsschutzregeln sicherzustellen. Erst wenn eine konkrete, individuelle Gefährdung offenbart werde, greife § 404a ZPO. Sofern noch hinreichend Zeit sei, lasse der Sachverständige seinen Termin erst einmal stehen und ersuche das Gericht um Informationen zu diesem konkreten Terminverlegungsbegehren und um Weisung. Bestehe keine Zeitspanne für ein vorsorgliches Aufrechterhalten des Termins, hebe der Sachverständige diesen auf und erbitte die gerichtliche Weisung, an die er dann auch gebunden sei.

Gabriele Bobka

# Schlüsselfrage Immobilienbewertung

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienbewertung stand im Zentrum des digital talks „Schlüsselfrage Immobilienbewertung“ von Heuer Dialog Ende Mai. Brigitte Adam, geschäftsführende Gesellschafterin von EINIAExperts Real Estate Valuation zeigte auf, dass vor allem das Fehlen valider Informationen zum Marktgeschehen Immobilienbewerter vor Herausforderungen stellt.

„Am Beispiel der aktuellen Situation zeigt sich, wie sich in der heutigen Zeit neuartige Risiken wie die Coronavirus (Sars-CoV-2-)Pandemie mit zunehmender Geschwindigkeit mit bereits bestehenden weltweiten Entwicklungstrends wie der Globalisierung und der damit einhergehenden Mobilität und Vernetzung überlagern und somit zu globalen Krisenszenarien führen können“, so Adam. Im Gegensatz zu geopolitischen Risiken, welche sich über einen längeren Zeitraum entwickelten, handele es sich bei der jetzigen Situation um ein unvorhergesehenes Ereignis, das nur geringe Handlungsspielräume offenlasse. Im Unterschied zu Finanzmärkten und der Realwirtschaft laufe der Immobilienmarkt generell konjunkturellen Entwicklungen hinterher. In der jetzigen Krisensituation treffe dieser Marktmechanismus jedoch nur noch auf bestimmte Segmente zu. Von der Krise direkt betroffen zeigten sich die Hotel-, Einzelhandels- und Büromärkte, in denen die Flächennachfrage einbricht und Mietzahlungen bereits ausgesetzt würden. „Für die Immobilienbewertung ist die Vorlage von validen Informationen zum Marktgeschehen erforderlich. Aufgrund der Unsicherheiten und aktuellen Zurückhaltungen sind belastbare Daten über Änderungen der Mietniveaus oder Renditen aktuell nicht verfügbar“, stellte Adam fest. Trotzdem könnten Ungewissheit und die nachhaltigen Veränderungen im Nutzer- und Investorenverhalten zu Wertabschlägen führen, in welcher Höhe sei derzeit völlig offen. Eine methodische Lücke entstünde jedoch durch nicht oder nur sehr eingeschränkt durchführbare Besichtigungen. Nach Einschätzung des Bundesverbands der

Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) sei trotz der Pandemie die Ermittlung von Verkehrswerten weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt seien lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. In Verkehrswertgutachten seien Unsicherheiten immer vorhanden. Marktübliche Ansätze seien ebenfalls immer Schätzwerte. Auch wenn die Covid-19-Pandemie zu einer völlig neuen Situation im öffentlichen Leben geführt habe, seien die daraus resultierenden Wertimplikationen mit dem bewährten Standardwerkzeug der Wertermittlung beherrschbar. Die „BIIS-Sachverständigen“ hätten sich auf folgende Vorbemerkungen in den Wertermittlungen verständigt: „Aufgrund der Covid-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb nicht abschließend bestimmbar. Trotz der Covid-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.“ Eine physische Besichtigung sei für die Immobilienbewertung obligatorisch. Dies werde vom BIIS sowie von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) mit

ihren Grundsätzen ordnungsgemäßer Marktwertermittlung als Best Practice gefordert. Für die Fälle, in welchen das aktuell nicht oder nur eingeschränkt möglich sei, könne nach Einschätzung des BIIS im Falle einer Ankaufsbewertung aufschiebend auf eine persönliche Ortsbesichtigung verzichtet werden, wenn eine hinreichend aussagekräftige Dokumentation erfolge und deren Richtigkeit vom Ersteller und Veräußerer bestätigt werde. Sofern es die Reisebeschränkungen zuließen, sei die Objektbesichtigung nachzuholen und die Übereinstimmung der Objektbegebenheiten mit der Dokumentation zu überprüfen.

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) habe für diese Situation einen Leitfaden entwickelt. Dieser fordere, alle Einschränkungen im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Informationen und Besichtigungen deutlich zu machen, mit dem Auftraggeber zu vereinbaren und im Gutachten eindeutig darzulegen. Dies gelte auch für alle Bewertungsannahmen, die als Folge von eingeschränktem Zugang zum Bewertungsobjekt und/oder bewertungsrelevanten Informationen getroffen würden. Bei der Besichtigung von Räumlichkeiten in jeglicher Form sei Vorsicht geboten. Der Gutachter könne auch trotz eingeschränkter oder fehlender vor Ort-Besichtigung und Untersuchung Zugang zu genügend Informationen insbesondere im Hinblick auf den Objektzustand gelangen, um eine Bewertung durchzuführen. Diese setze voraus, dass der Auftraggeber ausreichend Informationen und Dokumentationen zur Verfügung stellen könne.

Gebieten – ein grundsätzliches Umdenken erforderlich.

Prof. Löhr sagte, es könne nur gesteuert werden, „was auch gemessen wird“. Daher seien verbindliche, auf die verschiedenen staatlichen Ebenen heruntergebrochene Flächenverbrauchsziele erforderlich. Gute Steuerungsmöglichkeiten bestünden vor allem auf

der Angebotsseite für Bauland. Vor Vornahme von Baulandausweisungen sollten verpflichtende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgenommen werden, die auch die Folgekosten berücksichtigen, regte er an. In den letzten Jahren, so Löhr, sei das Thema Flächensparen hinter die Diskussion der Rolle des Bodens als Engpassfaktor für be-

zahlbaren Wohnraum zurückgetreten. Da die Baulandneuausweisungen aber in der Regel dort stattfänden, wo sie am wenigsten benötigt würden, „handelt es sich dabei nur bedingt um einen Zielkonflikt“, sagte der Wirtschaftswissenschaftler.

## RECHT AKTUELL

### ■ Unionsrechtswidrigkeit der HOAI-Mindestsätze

**Am 4. Juli 2019 hatte der EuGH die verbindlichen Honorare für deutsche Architekten und Ingenieure nach HOAI für europarechtswidrig erklärt, da die verbindlichen Preisrahmen des § 7 Absatz 1 HOAI gegen die Dienstleistungsrichtlinie und gegen die Niederlassungsfreiheit der EU-Mitglieder verstoße. Die Bundesregierung muss das Urteil innerhalb eines Jahres umsetzen. Doch was gilt bis zur Neuregelung? Diese Frage soll der EuGH selbst klären, beschloss der BGH und setzte ein Verfahren über die Vergütung eines Ingenieurs bis zur Klärung aus.**

Der Kläger, der ein Ingenieurbüro betreibt, verlangt von der Beklagten die Zahlung restlicher Vergütung aufgrund eines im Jahre 2016 abgeschlossenen Ingenieurvertrages, in dem die Parteien für die vom Kläger zu erbringenden Ingenieurleistungen bei einem Bauvorhaben der Beklagten ein Pauschalhonorar in Höhe von 55.025 € vereinbart hatten. Nachdem der Kläger den Ingenieurvertrag gekündigt hatte, rechnete er im Juli 2017 seine erbrachten Leistungen in einer Honorarschlussrechnung auf Grundlage der Mindestsätze der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) in der Fassung aus dem

Jahr 2013 ab. Mit der Klage hat er eine noch offene Restforderung in Höhe von 102.934,59 € brutto geltend gemacht. Das LG hat die Beklagte zur Zahlung von 100.108,34 € verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das OLG die Beklagte zur Zahlung von 96.768,03 € verurteilt. Das OLG vertrat die Auffassung, dem Kläger stehe ein restlicher vertraglicher Zahlungsanspruch nach den Mindestsätzen der HOAI (2013) zu. Die im Ingenieurvertrag getroffene Pauschalpreisvereinbarung sei wegen Verstoßes gegen den Mindestpreischarakter der HOAI als zwingendes Preisrecht unwirksam. Das in einem Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland ergangene Urteil des EuGH ändere nichts an der Anwendbarkeit der maßgeblichen Bestimmungen der HOAI zum Mindestpreischarakter. Das Urteil binde nur den Mitgliedstaat, der den europarechtswidrigen Zustand beseitigen müsse, entfalte hingegen für den einzelnen Unionsbürger keine Rechtswirkung. Eine Nichtanwendung der Mindestsätze der HOAI in einem Rechtsstreit zwischen Privatpersonen könne auch nicht auf die Dienstleistungsrichtlinie gestützt werden, der keine unmittelbare Wirkung zu Lasten einzelner Unionsbürger zukomme. Es bestehe kein Anwendungsvorrang der Dienstleistungsrichtlinie gegenüber den unionsrechtswidrigen Regelungen der HOAI. Eine richtlinienkon-

forme Auslegung des zwingenden Preisrechts gemäß § 7 HOAI sei ausgeschlossen. Mit der vom OLG zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Der BGH hat das Verfahren ausgesetzt und dem EuGH in einem Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV folgende Fragen vorgelegt:

Folgt aus dem Unionsrecht, dass Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Buchstabe g) und Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen eines laufenden Gerichtsverfahrens zwischen Privatpersonen in der Weise unmittelbare Wirkung entfaltet, dass die dieser Richtlinie entgegenstehenden nationalen Regelungen in § 7 HOAI, wonach die in dieser Honorarordnung statuierten Mindestsätze für Planungs- und Überwachungsleistungen der Architekten und Ingenieure – abgesehen von bestimmten Ausnahmefällen – verbindlich sind und eine die Mindestsätze unterschreitende Honorarvereinbarung in Verträgen mit Architekten oder Ingenieuren unwirksam ist, nicht mehr anzuwenden sind?

Sofern Frage 1 verneint wird:

Liegt in der Regelung verbindlicher Mindestsätze für Planungs- und Überwachungsleistungen von Architekten und Ingenieuren in § 7 HOAI durch die Bundesrepublik Deutschland ein Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 49 AEUV

oder gegen sonstige allgemeine Grundsätze des Unionsrechts?

Sofern Frage 2a) bejaht wird: Folgt aus einem solchen Verstoß, dass in einem laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen die nationalen Regelungen über verbindliche Mindestsätze (hier: § 7 HOAI) nicht mehr anzuwenden sind?

### Aus den Gründen

Bei Anwendung der deutschen Regelungen in § 7 HOAI hätte die Revision der Beklagten keinen Erfolg, weil die Pauschalhonorarvereinbarung der Parteien unwirksam wäre und dem Kläger auf Grundlage der Mindestsätze der HOAI ein Anspruch auf Zahlung von 96.768,03 € zustünde. § 7 HOAI könne nicht unter Berücksichtigung des EuGH-Urteils vom 4. Juli 2019 (C-377/17) richtlinienkonform dahin ausgelegt werden, dass die Mindestsätze der HOAI im Verhältnis zwischen Privatpersonen grundsätzlich nicht mehr verbindlich seien und daher einer die Mindestsätze unterschreitenden Honorarvereinbarung nicht entgegenstünden. Die Auslegung des nationalen Rechts dürfe nicht dazu führen, dass einer nach Wortlaut und Sinn eindeutigen Norm ein entgegengesetzter Sinn gegeben oder der normative Gehalt der Norm grundlegend neu bestimmt werde. Demgemäß komme eine richtlinienkonforme Auslegung nur in Frage, wenn eine Norm tatsächlich unterschiedliche Auslegungsmöglichkeiten im Rahmen dessen zulasse, was der gesetzgeberischen Zweck- und Zielsetzung entspreche. Der Gesetz- und Verordnungsgeber habe mit den Regelungen in § 7 HOAI und der dieser Bestimmung zu Grunde liegenden Ermächtigungsgrundlage eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass eine unterhalb der verbindlichen Mindestsätze liegende Honorarvereinbarung für Architekten und Ingenieurgrundleistungen – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – unwirksam sei und sich die Höhe des Honorars in diesem Fall nach den Mindestätzen bestimme.

Die Entscheidung über die Revision hänge maßgeblich von der Beantwortung der dem EuGH vorgelegten ersten Frage zur unmittelbaren

Wirkung von Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Buchstabe g) und Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen eines laufenden Gerichtsverfahrens zwischen Privatpersonen ab. Angesichts zahlreicher gegenläufiger obergerichtlicher Entscheidungen sowie Meinungsäußerungen im Schrifttum, die ihre inhaltlich konträren Standpunkte jeweils aus der bisherigen Rechtsprechung des EuGH ableiteten, sei die richtige Anwendung des Unionsrechts nicht von vornherein derart eindeutig („*acte claire*“) oder durch Rechtsprechung in einer Weise geklärt („*acte éclairé*“), dass kein vernünftiger Zweifel verbleibe.

Der Bundesgerichtshof neige dazu, keine unmittelbare Wirkung von Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Buchstabe g) und Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie in der Weise anzunehmen, dass die dieser Richtlinie entgegenstehenden nationalen Regelungen in § 7 HOAI in laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen nicht mehr angewendet werden könnten. Zwar sei Art. 15 der Dienstleistungsrichtlinie auch auf rein innerstaatliche Sachverhalte – wie im Streitfall – anwendbar. Zudem sei in der Rechtsprechung des EuGH anerkannt, dass sich der Einzelne gegenüber dem Mitgliedstaat in bestimmten Fällen unmittelbar auf eine Richtlinie berufen könne, wenn diese nicht fristgemäß oder nur unzulänglich in das nationale Recht umgesetzt worden sei und die Richtlinienbestimmung inhaltlich als unbedingt und hinreichend genau erscheine. Allerdings könne eine Richtlinie grundsätzlich nicht selbst Verpflichtungen für einen Einzelnen begründen, sodass ihm gegenüber eine Berufung auf die Richtlinie als solche nicht möglich sei. Eine Richtlinie könne demgemäß grundsätzlich auch nicht in einem Rechtsstreit zwischen Privaten angeführt werden, um die Anwendung der Regelung eines Mitgliedstaats, die gegen die Richtlinie verstoße, auszuschließen.

Soweit der EuGH in seiner bisherigen Rechtsprechung in bestimmten Ausnahmefällen – bei Unmöglichkeit einer richtlinienkonformen Auslegung – eine Nichtanwen-

dung unionsrechtswidriger nationaler Vorschriften zwischen Privatpersonen bejaht habe, werde der Streitfall nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hiervon nicht erfasst.

Für den Fall, dass die erste Vorlagefrage verneint werde, hänge die Entscheidung des Rechtsstreits von der Beantwortung der weiteren Vorlagefragen zu einem möglichen Verstoß der in der HOAI festgelegten Mindestsätze gegen die Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 49 AEUV oder gegen sonstige allgemeine Grundsätze des Unionsrechts sowie den Folgen eines solchen Verstoßes für ein laufendes Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen ab. Ein Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit könne nach Einschätzung des Bundesgerichtshofs nicht ausgeschlossen werden. Der EuGH hat diese Frage in seinem Urteil vom 4. Juli 2019 (C-377/17) ausdrücklich offengelassen.

**BGH, Beschluss vom  
14.5.2020, VII ZR 174/19**

### ■ Ansatz der üblichen Miete als Rohertrag anstelle des vertraglich vereinbarten Entgelts

**Der für die Bewertung im Ertragswertverfahren maßgebliche Rohertrag eines bebauten Grundstücks ist grundsätzlich das Entgelt, das für die Benutzung nach den vertraglichen Vereinbarungen als Miete zu zahlen ist. Eine vertraglich vereinbarte Miete kann nicht mehr als üblich angesehen werden, wenn sie mehr als 20 % niedriger ist als der unterste Wert der Spanne des verwendeten Mietspiegels oder wenn sie mehr als 20 % höher ist als der oberste Wert der Spanne. Auf den Mittelwert kommt es insoweit nicht an.**

Der Kläger und Revisionskläger (Kläger) und seine Mutter waren zu einem bzw. zwei Dritteln Miteigentümer eines Grundstücks in X,

welches mit 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit bebaut war. Am 14.2.2012 verstarb die Mutter und wurde von dem Kläger beerbt. Im Rahmen seiner Erklärung zur Bedarfswertfeststellung setzte der Kläger für die Ermittlung des Gebäudeertragswerts nach § 185 des Bewertungsgesetzes (BewG) einen jährlichen Rohertrag i.S. des § 186 BewG von 110.160 € an. Dabei ging er für vier Einheiten von den vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten aus, legte jedoch für elf Einheiten die in dem Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwerte zugrunde. Die tatsächliche Miete überschritt diese Mittelwerte zu mehr als 20 %. Mit Bescheid vom 20.6.2014 stellte der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt) den Grundbesitzwert der wirtschaftlichen Einheit auf den Todestag der Mutter für Zwecke der Erbschaftsteuer auf insgesamt 1.469.646 €, den Anteil des Klägers auf 979.764 € fest. Das FA ging von einem Rohertrag in Höhe von 130.272 € aus. Es setzte im Rahmen der Frage, ob die tatsächliche Miete um mehr als 20 % von der „üblichen Miete“ abweicht (§ 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG), als „übliche(n) Miete“ nicht den Mittelwert, sondern den obersten Wert der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne an. Das FA kam dadurch bei lediglich zwei vermieteten Einheiten zu Abweichungen der tatsächlichen Miete von der üblichen Miete um mehr als 20 %. Als Rohertrag für diese Einheiten („übliche Miete“ i.S. des letzten Satzteils des § 186 Abs. 2 Satz 1 BewG) setzte es den Mittelwert des Mietspiegels an. Im Übrigen blieb es bei dem Ansatz der (höheren) vertraglich vereinbarten Miete. Mit Einspruch und Klage verfolgte der Kläger seine Auffassung weiter, mit dem in § 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG zwei Mal verwendeten Begriff „übliche(n) Miete“ sei zwei Mal der Mittelwert des Mietspiegels gemeint. Er kam nach anderen rechnerischen Korrekturen zu einer Überschreitung der 20 %-Grenze für noch acht Einheiten und bezifferte den jährlichen Rohertrag des Grundstücks auf 110.210,76 €. Das Finanzgericht

(FG) wies die Klage ab. Mit der Revision rügt der Kläger die Verletzung von § 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG. Der Kläger beantragt, die Vorentscheidung aufzuheben und den Bescheid vom 20.6.2014 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 8.12.2014 über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts für das Grundstück W-Straße 2 in X für Zwecke der Erbschaftsteuer auf den 14.2.2012 dahin zu ändern, dass ein Jahresrohertrag von 110.210 € zugrunde gelegt wird. Das FA beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen. Der BFH folgte dem Antrag des FA.

### Aus den Gründen

Das FG habe zu Recht entschieden, dass für die Prüfung der 20 %-Grenze i.S. des § 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG bei Zugrundelegung eines Mietspiegels auf den untersten oder obersten Wert der darin ausgewiesenen Mietpreisspanne abzustellen sei, nicht auf den Mittelwert. Nach § 12 Abs. 3 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes i.V.m. §§ 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 157 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BewG seien für die Erbschaftsteuer ab 1.1.2009 die Grundbesitzwerte gesondert festzustellen und für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens unter Anwendung der §§ 159 und 176 bis 198 BewG zu ermitteln. Die Bewertung bebauter Grundstücke (§ 180 BewG) sei von der Grundstücksart (§ 181 Abs. 1 BewG) abhängig. Mietwohngrundstücke i.S. von § 181 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BewG seien nach § 182 Abs. 3 Nr. 1 BewG im Ertragswertverfahren nach den §§ 184 bis 188 BewG zu bewerten. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens sei der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 BewG zu ermitteln (§ 184 Abs. 1 BewG). Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts sei von dem Reinertrag des Grundstücks auszugehen (§ 185 Abs. 1 Satz 1 BewG). Dieser ergebe sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten

(§ 185 Abs. 1 Satz 2 BewG). Rohertrag sei das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den am Bewertungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen sei (§ 186 Abs. 1 Satz 1 BewG).

Für Grundstücke oder Grundstücks-teile, die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen habe, sei die übliche Miete anzusetzen (§ 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG). Die Finanzverwaltung gehe zur Bestimmung der „üblichen Miete“ wie folgt vor: Die übliche Miete könne aus Vergleichsmieten oder Mietspiegeln abgeleitet, mit Hilfe einer Mietdatenbank (§ 558e BGB) geschätzt oder durch ein Mietgutachten ermittelt werden (R B 186.5 Abs. 1 Satz 1 ErbStR 2011). Mietspiegel sei in erster Linie ein nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe bzw. nach den §§ 558c, 558d BGB erstellter Mietspiegel für den Bewertungsstichtag, aber auch ein anderer Mietspiegel, der einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Entgelte vergleichbarer Wohnungen oder Räumlichkeiten aufweise.

Werde für die Anwendung des § 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG ein Mietspiegel herangezogen, würden die Daten differenziert verwendet. In Mietspiegeln werde häufig der um Ausreißer bereinigte Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwerts veröffentlicht. Zusätzlich würden Mietspannen angegeben, um den Besonderheiten des Einzelfalls besser Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich sei der im Mietspiegel ausgewiesene gewichtete Mittelwert anzusetzen. Bei ausreichenden Anhaltspunkten für einen konkreten niedrigeren oder höheren Wert sei dieser Wert anzusetzen. Für die Überprüfung der Ortsüblichkeit von tatsächlich erzielten Mieten sei auf den jeweils unteren Wert oder den jeweils oberen Wert der Spanne abzustellen. D.h., eine Miete, die mehr als 20 % niedriger sei als der untere Wert der Spanne bzw. die mehr als 20 % hö-

her sei als der obere Wert der Spanne, sei nicht mehr ortsüblich.

Das in § 186 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG zwei Mal erscheinende Tatbestandsmerkmal „übliche(n) Miete“ sei jeweils ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der Auslegung unterliege. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe sei gerichtlich voll überprüfbar (Urteil des BFH vom 15.5.2018, VII R 14/17, BFH/NV 2018, 1137, Rz 18). Jedenfalls soweit es das Verständnis der zur Ermittlung der 20 %-Grenze anzusetzenden „üblichen Miete“ betreffe, folge der BFH der Auffassung der Finanzverwaltung, die auch im Schrifttum vertreten werde (Halaczinsky in Rössler/Troll, BewG, § 184 bis 188 Rz 15a; ebenso im Anschluss an die Verwaltungsauffassung Mannek in von Oertzen/Loose, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, § 186 BewG Rz 68; Schnitter in Wilms/Jochum, ErbStG/BewG/GrEStG, § 186 BewG Rz 29, Stand 01.01.2020; unklar aber Gürsching/Stenger, Bewertungsrecht, § 186 BewG Rz 149). Alle Mietwerte innerhalb der Spannweite eines Mietspiegels seien als üblich anzusehen. Erst die Überschreitung bzw. Unterschreitung der jeweiligen Grenzwerte führe zur Unüblichkeit. Es entspreche auch dem Zweck der Vorschrift. Sie wolle unzutreffende Bewertungsergebnisse vermeiden, die sich bei einer ausschließlichen Abhängigkeit des Grundbesitzwerts von einer zufällig oder gezielt vereinbarten tatsächlichen Miete ergäben (Gürsching/Stenger, a.a.O., § 186 BewG Rz 134). Insbesondere solle bei einer Abweichung nach unten einem Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten durch Vereinbarung einer zu geringen Miete vorgebeugt werden. Umgekehrt sei es zu vermeiden, dass im Einzelfall überhöhte Mietzinsen zu einer nicht realitätsgerechten Bewertung führten. Die Vorschrift sei jedoch so auszulegen, dass sie auf Ausnahmefälle beschränkt bleibe. Die Grundbesitzbewertung erfolge in einem von Typisierung geprägten Verfahren. Abweichungen von der Regelbewertung dürften nicht zum Regel-

fall werden. Nach alledem könne nicht auf den Mittelwert abgestellt werden. Denn das könne zu dem dann denkbaren, aber sinnwidrigen Ergebnis führen, dass ein Mietpreis, der noch innerhalb der Spannweite des Mietspiegels liege, wegen einer die 20 %-Grenze überschreitenden Abweichung vom Mittelwert zu einer Verwerfung der vereinbarten Miete führe. Diese Wertung werde dadurch bestätigt, dass im Steuerrecht auch anderen Orts als übliche Miete jede Miete verstanden werde, die sich innerhalb der in einem Mietspiegel ausgewiesenen Spanne zwischen mehreren Mietwerten bewege (vgl. BFH-Urteil vom 17.8.2005, IX R 10/05, BFHE 211, 151, BStBl II 2006, 71; BFH-Beschluss vom 27.12.2010 – IX B 107/10, juris).

Anders als der Kläger meine, verkompliziere es die Bewertung nicht, wenn als Vergleichsmaßstab statt des Mittelwerts ein äußerer Wert diene. Denn ebenso wie der Mittelwert sei auch der äußere Wert einfach aus dem Mietspiegel abzulesen. Auch stelle der Mittelwert keine verlässlichere Größe dar als die Mietpreisspanne. Als gewogenes Mittel sei er hieraus statistisch abgeleitet und deshalb von gleicher inhaltlicher Plausibilität. Es könne dahinstehen, in welchem Umfang die inhaltliche Richtigkeit des Mietspiegels im Finanzprozess überprüft werden könne. Konkrete Einwendungen gegen das in den Mietspiegel eingegangene Datenmaterial habe der Kläger nicht vorgebracht. Es sei schließlich nicht richtig, dass mit der Benutzung der äußeren Spannenwerte als Vergleichsmaßstab die Fehlerhaftigkeit des tatsächlich eine Durchschnittswohnung mit Standardausstattung widerspiegelnden Mittelwerts unterstellt werde. Der Kläger unterstelle mit diesem Einwand vielmehr, dass es sich bei jeglicher zu bewertenden Einheit um eine Durchschnittswohnung mit Standardausstattung handle, was ersichtlich nicht zutreffe. Wegen des im gerichtlichen Verfahren geltenden Verböserungsverbots könne offenbleiben, ob es zutreffend sei, im Falle einer in dieser Weise ermittelten Überschreitung der 20 %-Grenze den Mittelwert als üb-

liche Miete dem Jahresrohertrag zugrunde zu legen, oder ob insoweit ebenfalls der äußere Spannenwert in Betracht käme.

Das FA habe den Jahresrohertrag des Grundstücks diesen Grundsätzen entsprechend ermittelt. Die weiteren Parameter der Bewertung stünden zwischen den Beteiligten nicht im Streit. Der BFH wies die Revision des Klägers gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg daher als unbegründet zurück.

**BFH, Urteil vom  
5.12.2019, II R 41/16**

### ■ Anspruch auf Lärmschutz bei Auswechslung des Teppichbodens durch Fliesen

**Ein Wohnungseigentümer kann von einem anderen Wohnungseigentümer, der in seiner Wohnung den Bodenbelag ausgetauscht hat (Fliesen statt Teppichboden), die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen nach der DIN 4109 auch dann verlangen, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.**

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnung des Klägers befindet sich im 2. OG des 1962 errichteten Hauses, die Wohnung des Beklagten in dem darüber liegenden Dachgeschoss. Dieses war 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet worden. 2008 ließ der Beklagte den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Der Kläger macht geltend, seitdem komme es in seiner Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Trittschall. Ein im Jahr 2013 von der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft in Auftrag gegebenes Gutachten ergab, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mit dem Flie-

senbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht. Mit der Klage verlangt der Kläger von dem Beklagten, wieder Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 dB zu verlegen, hilfsweise durch geeignete Maßnahmen einen Normtrittschallpegel des Fußbodens von 53 dB herzustellen. Das AG hat der Klage im Hauptantrag stattgegeben. Das LG hat das Urteil geändert und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung dem Hilfsantrag stattgegeben. Der BGH wies die hiergegen gerichtete Revision des Beklagten zurück.

### Aus den Gründen

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten sei § 14 Nr. 1 WEG. Danach sei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehöre, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachse. Ein solcher Nachteil sei dem Kläger infolge des Austauschs des Bodenbelags in der Wohnung des Beklagten entstanden. Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu

gewährende Schallschutz richte sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen werde. Das gelte grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft sei und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche. Zwar müsse der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden, insbesondere durch die Art und den Aufbau der Geschossdecke und des Estrichs. Daraus folge aber nur, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau bei Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum im Prinzip erhalten bleiben müsse und jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden dürfe. Das ändere nichts daran, dass der Wohnungseigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG gehalten sei, insbesondere bei der Änderung des Bodenbelags darauf zu achten, dass die durch die DIN 4109 vorgegebenen schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten würden.

Anders könne es sein, wenn bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit habe.

Solange er aber mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen an den Trittschallschutz einhalten könne, wie etwa durch die Verlegung eines schalldämpfenden Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags, könne der andere Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG von ihm die Beseitigung der Beeinträchtigungen seines Wohneigentums verlangen. So sei es im konkreten Fall. Der Trittschallpegel überschreite die maßgeblichen Grenzwerte der DIN 4109 in der Ausgabe von 1989 von 53 dB um 14 dB. Mit dem Fliesenbelag betrage der Trittschallpegel 66 bis 67 dB. Dem Beklagten sei die Einhaltung der Mindestanforderungen an den Trittschall auch zumutbar. Er könne dies nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch vergleichsweise einfache Maßnahmen erreichen, nämlich durch die Verlegung eines Teppichbodens oder die Anbringung eines zusätzlichen Bodenbelags auf die bestehenden Fliesen. Welche Maßnahme er ergreife, bleibe ihm überlassen. Demgegenüber sei die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums aufwändiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden.

**BGH, Urteil vom 26.6.2020, V ZR 173/19**