

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



ImmoWertA

- Gebrauchsanweisung für die ImmoWertV 21
- Der Einfluss energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert
- Der Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Miethöhe in Deutschland

2

2022



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Im Zuge der zunehmenden Mobilität und der Verdichtung wachsender Städte gewinnen Lärmemissionen als Umweltbelastung an Bedeutung. Der Zuzug von Menschen und Unternehmen in Ballungsgebiete führt nicht nur zu einem höheren Bedarf an Wohnungen und attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen, sondern fordert auch eine wachsende Infrastruktur sowie mehr Kitas, Schulen, Krankenhäuser und Pflegeheime. Je dichter die Stadt besiedelt wird, umso größer ist das Risiko von Konflikten durch konkurrierende Nutzungen, Interessen und Bedürfnisse.

Nicht nur an Hauptverkehrsstraßen und stark frequentierten Bahnlinien sind die Emissionen hoch, sondern auch an beliebten Plätzen in der Innenstadt, auf denen bis tief in die Nacht der Bär rockt und die Anwohner um den Schlaf bringt. Aus repräsentativen Umfragen des Umweltbundesamtes ergibt sich, dass der Straßenverkehrslärm von 75 % der Befragten als der größte Störfaktor empfunden wird, gefolgt vom Nachbarschaftslärm mit 60 %. Häufig sind Betroffene zudem nicht nur einer Lärmquelle ausgesetzt. Lärm wird sehr subjektiv wahrgenommen, schränkt aber nicht nur die Lebensqualität ein, sondern kann auch krank machen und die Leistungsfähigkeit negativ beeinflussen. Laut Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) ist Lärm die zweitgrößte umweltbedingte Ursache für Gesundheitsprobleme, unmittelbar nach den Auswirkungen von Luftverschmutzung (Feinstaub).

Zu Konflikten zwischen den Lärmverursachern und den Betroffenen kommt es häufig durch die Genehmigung von Gewerbe, von neuen oder wesentlich geänderten Verkehrsanlagen, eine an bestehende Gewerbebetriebe oder Verkehrswege heranrückende Wohnbebauung oder auch durch die bauliche Nachverdichtung im Bestand. Um die „Stadt der kurzen Wege“ zu stärken, steht seit 2017 mit dem „Urbanen Gebiet“ (§6a BauNVO) ein Gebietstyp zur Verfügung, der eine räumliche Nähe unterschiedlicher Funktionen zulässt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesen Gebieten sind die einzuhaltenen Grenzen der Lärmemissionen höher angesetzt als in reinen Wohngebieten. Erfahrungen von Immissionsschutzbehörden zeigen jedoch, dass eine Verdichtung und Mischung der städtischen Nutzungen nicht mit einer erhöhten Toleranz gegenüber Beeinträchtigungen durch Lärm einhergehen. Gesetzlich geregelt ist der Schutz vor Lärm im Bundes-Immissionsschutzgesetz, den nachfolgenden Verordnungen, wie der TA-Lärm sowie in den Bauvorschriften von Bund und Ländern. Allerdings gibt es seitens der Immobilienwirtschaft Kritik an den von der TA Lärm vorgegebenen Messverfahren, beispielsweise der Feststellung des Geräuschpegels an der Außenseite des Gebäudes.

Die Wertermittlung stellt mit dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf das übliche Verhalten der Akteure in einem funktionierenden Markt ab. § 5 Abs. 4 ImmoWertV 21 ordnet Lärm im Bereich von Umwelteinflüssen den Lagemerkmalen eines Immobilienobjekts zu. Theoretisch wird ein ökonomisch denkender Marktteilnehmer bei ansonsten gleichwertigen Immobilien ein Objekt ohne Lärmbelastungen bevorzugen. Für potenzielle Käufer oder Mieter reduziert sich mit zunehmenden Lärmemissionen der Anreiz zum Kauf oder Abschluss eines Mietvertrags mit der Folge niedrigerer Kaufpreise oder Mieten. Entstehen in einem Quartier neue Lärmquellen, beispielsweise durch den Ausbau von Straßen oder bauliche Nachverdichtung, steigt zudem der Anreiz für selbstnutzende Eigentümer, ihre Immobilie zu veräußern. In der Praxis sind Immobilienmärkte allerdings stark fragmentiert und bei einem deutlichen Nachfrageüberhang dürfte ein Abschlag nur bedingt zum Tragen kommen. Dennoch gilt es für Sachverständige, das Bewertungsobjekt auch im Hinblick auf Lärmemissionen zu prüfen und diese ggf. in den Wert einzupreisen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Gebrauchsanweisung für die ImmoWertV 21 3

Anne Sanftenberg, Huy Vu

Der Einfluss energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert 13

Dominik Engel, Philip Gärtner, Hans-Joachim Linke

Der Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Miethöhe in Deutschland und dessen Einfluss auf die Projektentwicklung 20

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

Immobilienmarkt 2021 in den größten Städten Deutschlands 27

Die elf häufigsten Fehler in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung 29

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 31

NACHRICHTEN 34

RECHT AKTUELL 36

REZENSION 39

IMPRESSUM 30

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. Sprenger, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenger Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd
IVD Bundes-
verband

Gebrauchsanweisung für die ImmoWertV 21

Nachdem am 1.1.2022 die neue ImmoWertV 2021 in Kraft getreten ist, steht nun die Erarbeitung der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) an. Diese hat zwar keinen Regelungscharakter, soll aber zum Verständnis der neuen ImmoWertV beitragen. Der dritte Entwurf wurde am 22.12.2021 vorgelegt. Bis zum 31.3.2022 bestand neben Verbänden, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden für jeden die Möglichkeit, mit einer Stellungnahme aktiv an der Beteiligungsphase mitzuwirken. Bis Herbst 2022 soll die ImmoWertA der Fachkommission Städtebau als dem zuständigen Gremium der Bau-ministerkonferenz übermittelt werden. Im Falle der Beschlussfassung dient die ImmoWertA als Muster für entsprechende Erlasse der Länder. Der hohe Abstimmungs- und Zeitbedarf bis zur Veröffentlichung der finalen Anwendungshinweise weist auf einen breiten Interpretationsspielraum der ImmoWertV 21 hin.

Die nachfolgenden Ausführungen greifen wesentliche Ausführungen der ImmoWertA auf, die über den Text der ImmoWertV 21 hinausgehen und Interpretationshilfe- und -vorgaben liefern, ohne dabei den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

Die ImmoWertV 2021 regelt zu **§ 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt**, dass die Verordnung bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden ist. Sehr viel umfangreicher sind die Anwendungshinweise der ImmoWertA. Danach gilt die Verordnung

1. unmittelbar bei der Ausführung des Baugesetzbuchs (BauGB). Diese ist gegeben, wenn

- es nach den Vorschriften des BauGB in materieller Hinsicht auf den Verkehrswert ankommt, wie z.B. beim preislimitierten Vorkaufrecht, bei der Umlegung und bei Enteignungsentschädigungen. In diesen Fällen ist die ImmoWertV auch dann anzuwenden, wenn der Verkehrswert nicht nach § 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird;
- die Gutachterausschüsse auf Grundlage des § 193 Abs. 1 BauGB auf Antrag ein Verkehrswertgutachten erstatten. Davon sind auch die Fälle erfasst, in denen sich die Antragsberechtigung aus anderen Rechtsvorschriften ergibt (§ 193 Abs. 1 Satz 2 BauGB);

- bei Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse; hierbei handelt es sich um eine gesetzliche Aufgabe der Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 5 BauGB).

Allerdings gilt nicht jede Ermittlung eines Verkehrswerts, welcher der Definition des § 194 BauGB entspricht, als Ausführung des BauGB; die ImmoWertV 21 findet z.B. keine unmittelbare Anwendung, wenn im Zusammenhang mit einem privaten Grundstückskauf ein Verkehrswertgutachten von einem privaten Grundstückssachverständigen erstattet wird. Es mutet etwas seltsam an, dass hier impliziert wird, es gebe unterschiedliche Verkehrswerte.

2. Außerhalb der Ausführung des BauGB kommt die ImmoWertV bei der Wertermittlung zur Anwendung, wenn ihre Anwendung durch Rechtsvorschriften vorgegeben wird (z.B. § 198 Satz 2 BewG).

Im Hinblick auf die Haftung und die Anerkennung von Gutachten vor Gericht dürften Sachverständige auch künftig gut beraten sein, die ImmoWertV 21 heranzuziehen, auch wenn dies nicht explizit vorgeschrieben ist.

Ähnliches gilt für die Ermittlung der für die Wertermittlung relevanten Daten. Werden sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten von Wirtschaftsunternehmen ermittelt, kann die Verordnung ebenfalls herangezogen werden; eine Verpflichtung, hierbei auch die Modellansätze und Modelle

nach § 12 Abs. 5 i.V.m. den Anlagen 1–4 ImmoWertV 21 zugrunde zu legen, besteht dabei jedoch nicht. Inwieweit diese Daten in der Wertermittlung herangezogen werden können, richtet sich nach ihrer Eignung (§ 9 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ausführlich erläutert die ImmoWertA, wie die Wertermittlung nicht marktfähiger oder nicht marktgängiger Wertermittlungsobjekten erfolgen kann. Zu den nicht marktfähigen Objekten gehören u.a. das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) und der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB), aber auch Gemeinbedarfsflächen können diese Voraussetzungen erfüllen. Soweit die Regelungen der ImmoWertV nicht angewendet werden können, ist der Wert auf Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu ermitteln. Konkrete Modelle werden nicht angeführt.

Detaillierte Begriffserklärungen folgen im Weiteren zu den Gegenständen der Wertermittlung.

Zu § 2 Grundlagen der Wertermittlung

Die in § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21 aufgeführten Grundstücksmale – so betont die ImmoWertA – sind nur als beispielhafte Auflistung zu verstehen. Sie lassen sich in Merkmale des Grund und Bodens und Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen unterteilen.

Genauer gehen die Anwendungshinweise auf vom Wertermittlungsstich-

tag abweichende Qualitätsstichtage ein, die aufgrund rechtlicher oder sonstiger Gründe maßgeblich sein können. Als Beispiele werden Umlenungsverfahren, Enteignungsverfahren, städtebauliche Sanierungsverfahren, städtebauliche Entwicklungsverfahren und Verfahren zur Ermittlung des Zugeinnausgleichs im ehelichen Güterrecht aufgeführt.

Zu § 3 Entwicklungszustand, sonstige Flächen

Die ImmoWertA erläutert zu § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21, dass der Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ nicht bereits dadurch entfällt, dass sich die Flächen auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber die Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland nicht geplant ist. Es wird jedoch eingeräumt, dass die Eignung wertbeeinflussend sein kann, wenn sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nachgefragt wird.

Die in den Hinweisen zu § 3 Abs. 2 aufgeführten Erläuterungen zu den „konkreten Tatsachen“ zur Bestimmung des Bauerwartungslandes sind mit Ausnahme des Hinweises auf den Flächennutzungsplan wenig konkreter als die Verordnung selbst. Explizit wird darauf hingewiesen, dass der Entwicklungsgrad und der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife zu ermitteln sind. Das dürfte Immobilienbewerter vor hohe Herausforderungen stellen, da selbst vermeintlich sichere Planungen durch Bürgerbeteiligungen oder das Auftauchen seltener Tierarten ins Stocken geraten können. Ähnliches gilt für Rohbauland gem. § 3 Abs. 3, bei dem Art und Umfang des jeweils verbleibenden Erschließungs- und Bodenordnungsbedarfs ebenso zu ermitteln sind, wie der voraussichtliche Zeitraum bis zur Baureife.

Beim baureifen Land gem. § 3 Abs. 4 weist die ImmoWertA darauf hin, dass der Entwicklungszustand keine Flächen im Außenbereich einschließt, die nur allgemeinen Bestandsschutz genießen und bei Neuerrichtung nicht genehmigungsfähig wären. Ist die Bebaubarkeit für einen bestimmten Zeitraum ausgesetzt, ändert das zwar nicht die Einstufung

als baureifes Land, kann aber dennoch Einfluss auf den Wert der Flächen haben und ist ggf. dann entsprechend zu berücksichtigen.

Zu § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Fokus der Hinweise steht die Definition des Begriffs Baujahr. Dies bezeichnet das Jahr der Fertigstellung, hilfsweise das der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage oder das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder der Nutzungsaufnahme. Lässt sich das Baujahr nicht ermitteln, kann es geschätzt werden. Dies dürfte vor allem im Denkmalschutz relevant sein. Wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ermittelt, z.B. aufgrund einer verlängerten RND aufgrund von Modernisierung, ist dies nur sachgerecht, wenn es erforderlich ist und die Modellkonformität beachtet wird. Um diese zu gewährleisten, ist bei der Wertermittlung

- dieselbe GND zugrunde zu legen, die der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde gelegt hat;
- die RND nach demselben Modell zu ermitteln, das der Gutachterausschuss verwendet hat.

Unter Modernisierung sind beispielsweise Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken. Was konkret unter „wesentlich“ zu verstehen ist, bleibt jedoch offen.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel und Bauschäden, sind i.d.R. als boGs zu berücksichtigen. Nur in erheblichen Fällen – wobei auch hier nicht erläutert ist, was konkret darunter zu verstehen ist – kann die RND verkürzt werden, sofern die Modellkonformität gewahrt bleibt.

Umfassen bauliche Anlagen bzw. ihre Bauteile unterschiedliche RND bestimmt sich die maßgebliche RND nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten RND. Sie ist vielmehr

nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung von Modernisierungsmöglichkeiten zu bestimmen.

Zu § 5 Weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung regelmäßiger Abweichungen in der Umgebung von Art und Maß der städtebaulichen Nutzung finden sich ausführliche Erläuterungen. Ausdrücklich wird dabei dem auf dem Grundstücksmarkt üblichen Maß der Nutzung Vorrang eingeräumt. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Hinweis für die Berücksichtigung von Flächen, die zwar gem. BauNVO bei der Ermittlung der für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen GFZ nicht mitzurechnen sind, in der Praxis aber durchaus Mieterträge generieren. Bedeutung hat diese Auslegung zudem für die WGFZ.

Zu § 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung der Verkehrswerte

Anstelle der normierten Verfahren können, wie schon bisher, auch andere Wertermittlungsverfahren Anwendung finden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen und die Wahl begründet wird. Ausdrücklich betont wird, dass keine Verpflichtung besteht, zwei Verfahren parallel durchzuführen. Die Hinweise knüpfen die Anwendung des jeweiligen Verfahrens an das Vorhandensein geeigneter Daten. Beim Vergleichswertverfahren nennt die ImmoWertA eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise, einen geeigneten Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung. Konkrete Definitionen und Erläuterungen zu Quantität und Qualität bleibt die ImmoWertA 21 schuldig.

Als zentrale Verfahrensnorm für die normierten Verfahren regelt § 6 Abs. 2 dieselben grundlegenden Verfahrensschritte, die in den Hinweisen grafisch visualisiert werden. Vom vorläufigen Verfahrenswert kommt die Ermittlung zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und zuletzt zum Verfahrenswert. Dabei sind bei allen Verfahren zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse und im

zweiten Schritt die boGs zu berücksichtigen. Detaillierte Ablaufschemata erfolgen bei den Hinweisen zu den jeweiligen Verfahren.

Zu § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Bei der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse unterscheidet die ImmoWertA zwischen Vergleichs- und Ertragswertverfahren einerseits und dem Sachwertverfahren andererseits. Deutlich wird dies auch in den Ablaufdiagrammen. Während bei den ersten beiden Verfahren die Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen ist, erfolgt diese im Sachwertverfahren nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV 21. Der Begriff Marktanpassung wird, so die Begründung, nicht mehr generell für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet, sondern findet nur dann Verwendung, wenn zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts die Berücksichtigung durch einen eigenständigen Verfahrensschritt erfolgt. Während im Sachwertverfahren die Marktanpassung stets erforderlich ist, gilt dies laut ImmoWertA für das Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur, wenn die Eingangsdaten aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, sodass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag auch bei Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21 nicht ausreichend abbilden. Für diese früher als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichneten Fälle erfolgt eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge. Da zahlreiche Gutachterausschüsse die Zahlen nur mehr oder minder stark zeitverzögert veröffentlichen und daher eine zusätzliche Marktanpassung in allen Verfahren relevant werden kann, ist die unterschiedliche Behandlung der Verfahren nicht ganz nachvollziehbar.

An die Adresse der Gutachterausschüsse geht die Aufforderung, die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus Kaufpreisen für Objekte abzuleiten, die keine boGs aufweisen. Da Hinweise auf boGs in vielen Kaufverträgen fehlen, müssten in diesen Fällen auf-

wendige Recherchen oder Ortsbesichtigungen erfolgen – bei der dünnen Personaldecke vieler Gutachterausschüsse in der Praxis wohl kaum umsetzbar.

Zu § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die Hinweise betonen hier ausdrücklich die Bedeutung der Nachvollziehbarkeit für das Gutachten. So sind bei gesondert ermittelten Grundstücksmerkmalen die zugrunde gelegten Vorschriften aufzuführen und die entsprechenden Nachweise und Unterlagen dem Gutachten beizufügen. Hinzuweisen ist im Gutachten auf erforderliche Nachforschungen, die das übliche Maß überschreiten sowie auf Werteeinflüsse, die nur mithilfe eines spezialisierten Sachverständigen bezifferbar sind, z.B. bei Baumängeln oder Bodenverunreinigungen. Im Rahmen der boGs, die in der ImmoWertV 21 um die erheblichen Abweichung von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen erweitert werden, führt die ImmoWertA nicht abschließende Beispiele für besondere Ertragsverhältnisse auf, zu denen beispielsweise wohnungs-, vertrags-, pacht- oder mietrechtliche Bindungen zählen. Wertminderungen von Baumängeln und Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

Zu § 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

Zu § 9 ImmoWertV 21 stellt die ImmoWertA richtig fest, dass sich die Eignung der Daten nur sachgerecht prüfen lässt, wenn zu ihnen ausreichend Informationen in einer Modellbeschreibung vorliegen. Das setzt insbesondere voraus, dass

- bei Vergleichspreisen die hinreichend genaue Beschreibung des Vergleichsgrundstücks,
- bei Bodenrichtwerten die Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und

- bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Vorliegen einer ausreichenden Modellbeschreibung vorliegt.

Hier werden die Gutachterausschüsse in die Pflicht genommen, denn in der Praxis stoßen Wertermittler immer wieder auf eine in diesem Sinne unvollständige Datenlage.

Liegt der Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb des Erfassungszeitraums der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, ist es Aufgabe des Sachverständigen, die Daten entsprechend anzupassen. Die Rechtsprechung des BFH (Urteil vom 18.9.2019 – II R 13/16) mit den restriktiven Vorgaben zur Eignung von Liegenschaftszinsen bei der Bewertung für Zwecke der Erbschaftsteuer gelte nicht für die Immobilienbewertung nach ImmoWertV.

Zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Bodenwertermittlung sind i.d.R. Umrechnungskoeffizienten auf Basis der WGFZ zu verwenden. Diese beschreibt nach § 16 ImmoWertV das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche und ist nur zugrunde zu legen, wenn sie wertbeeinflussend ist. Die ImmoWertA weist nun auf die in der Praxis bei Geschäftslagen häufig vorkommende erheblich größere Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen hin. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise über die Mieten erfolgen kann.

Bei der Prüfung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse beschreibt die ImmoWertA Abweichungen von mehr als 15 % als Ausreißer, die intensiv zu prüfen sind, z.B. durch statistische Verfahren.

Als Maßstab für die Wahl der Quelle legt die ImmoWertA eine Rangfolge fest, die enger als § 9 ImmoWertV 21 gefasst ist. Heranzuziehen sind zunächst die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, falls dort keine Daten vorliegen diejenigen anderer Gutachterausschüsse, oberen Gutachterausschüssen und zentralen Geschäftsstellen

(§ 198 BauGB). Erst wenn bei diesen Stellen keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen, öffnet sich für den Wertermittler die Möglichkeit, andere Quellen heranzuziehen. In diesem Fall sind die Daten nicht schon deshalb ungeeignet, wenn bei ihrer Ermittlung Modellansätze und Modelle angewendet wurden, die von § 12 Abs. 5 i.V.m. den Anlagen 1–4 ImmoWertV 21 abweichen. Dennoch ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Für Sachverständige dürfte das einen deutlichen Mehraufwand im Hinblick auf eine nachvollziehbare Begründung bedeuten.

Zu § 10 Grundsatz der Modellkonformität

Die ImmoWertA formuliert als Öffnungsklausel von der ImmoWertV 21 Fälle, in denen für den Wertermittlungsstichtag nur Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden ImmoWertV ermittelt wurden. In diesen Fällen kann von der geltenden ImmoWertV abgewichen werden, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist. Als Fallkonstellationen werden Wertermittlungsstichtage vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 21 bzw. in enger zeitlicher Nähe zum 1.1.2022 aufgeführt, bei denen noch keine nach neuem Recht ermittelten Daten vorliegen.

Zu § 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Kommen für die Entwicklung von Grundstücken mehrere Möglichkeiten in Betracht, kann es geboten sein, für mehrere Nutzungsvarianten Werte zu ermitteln.

Weiterhin erläutert die ImmoWertA näher, in welchen Fällen von absehbaren künftigen Änderungen des Grundstückszustands auszugehen ist. Eine anderweitige Nutzung ist konkret absehbar, wenn sie rechtlich nicht ausgeschlossen ist und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwartet wird. Als Beispiele werden die befristete Zulässigkeit im Bebauungsplan oder bei Flächen mit städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten genannt.

Absehbare wesentliche Veränderungen der Ertragsverhältnisse sind in

allen drei normierten Verfahren zu berücksichtigen, sofern es sich nicht um allgemein erwartete Änderungen handelt, die bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind. Zu berücksichtigen sind beispielsweise Veränderungen der qualitativen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts oder solche, die sich aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

Zu § 12 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Zwar enthält die ImmoWertV 21 keine Vorgaben hinsichtlich des Stichtags, auf den die sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beziehen sind, dennoch wird die Ermittlung der Daten zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 BauGB, also jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres, empfohlen.

Die Angaben, was unter einer erforderlichen Anzahl von Kaufpreisen und einer hinreichenden Übereinstimmung der Kaufpreise zu verstehen ist, werden in der ImmoWertA nicht konkreter definiert als im Verordnungstext.

Zu § 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Als andere geeignete Verfahrensweisen für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstückverkehr nennt die ImmoWertA u.a. die Zielbaumethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierungen, Miet- und Pachtentwicklung, das Verhältnis von Mieten in Geschäftslagen und Mietsäulenverfahren. Hedonische Verfahren werden nicht aufgeführt.

§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Ausführlich geht die ImmoWertA auf die WGFZ ein, die mit der ImmoWertV 21 mit neuer (einheitlicher) Berechnungsvorschrift „legalisiert“ wurde und nun die Möglichkeit bietet, das Maß der baulichen Nutzung abweichend von BauNVO anzusetzen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die ImmoWertA veranschaulicht die Ermittlung mit grafischen Übersichten unterschiedlicher Dachformen. Ausgebauete oder ausbaufähige Dach-

geschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Das gilt auch, wenn im Dachraum mehrere Dachgeschossebenen ausgebaut oder ausbaufähig sind. In Hanglagen gelten die untersten Geschosse i.d.R. als oberirdische Geschosse.

Zu § 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Zu beachten ist hier zusätzlich § 247 Abs. 2 BewG: „Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des BauGB auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.“ Die Bodenrichtwerte mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen sind nutzergerecht – vor allem für die Finanzbehörden – bereitzustellen. Für die Veröffentlichung gelten die Landesvorschriften. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sollen Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden. Zwar verpflichtet das Onlinezugangsgesetz (OZG) Bund und Länder, bis 2022 alle Verwaltungsleistungen in Deutschland über Verwaltungsportale auch digital anzubieten, wer sich an den Informationsaustausch der Gesundheitsämter per Fax in der Corona-Pandemie erinnert, dürfte hier allerdings Zweifel an der flächendeckenden, fristgerechten Umsetzung hegen. Im Hinblick auf die Digitalisierung haben Verwaltungen und Gutachterausschüsse deutlichen Optimierungsbedarf.

Zu § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise zu ermitteln. Konkretere Hinweise zur Eignung der Kaufpreise, aus denen die beiden Größen zu ermitteln sind, fehlen auch hier. Aus einer „ausreichenden“ (konkretere Angaben fehlen) Anzahl an den so ermittelten Liegenschaftszinssätzen und

Sachwertfaktoren sollen mithilfe statistischer Verfahren durchschnittliche regional gültige Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für bestimmte Teilmärkte ermittelt werden. Für die iterative Ermittlung des einzelnen Liegenschaftszinssatzes gibt die ImmoWertA die entsprechende Formel vor, ebenso für die Ermittlung des einzelnen Sachwertfaktors.

Zu § 25 Ermittlung von Vergleichspreisen

Hier geht die ImmoWertA auf die Faktoren ein, die für eine hinreichende Übereinstimmung des Grundstückszustands eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts zu prüfen sind. Dazu gehören insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.

Ungeeignet und damit von der Verwendung ausgeschlossen sind Kaufpreise, wenn sich der Werteeinfluss der Abweichungen vom Grundstückszustand der Vergleichsgrundstücke mit dem des Wertermittlungsobjekts oder der Werteeinfluss durch Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht hinreichend sicher bestimmen lässt. Um diese Vorgabe erfüllen zu können, müssten die Gutachterausschüsse deutlich stärker als bisher eigene Recherchen vornehmen. Sachverständige, die Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte heranziehen, sind darauf angewiesen, dass dieser die Vergleichsfälle umfassend mit allen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen erfasst und dokumentiert hat und die Dokumentation im Rahmen der Auskunftserteilung auch offenlegt.

Zu § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Für die in § 27 Abs. 5 ImmoWertV aufgeführten drei Varianten des Ertragswertverfahrens stellt die Immo-

WertA ein Ablaufdiagramm bereit. Die Marktanpassung erfolgt wie beim Vergleichswertverfahren gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21. Diese ist jedoch nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 21 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Zur Beurteilung der Notwendigkeit dieser Marktanpassung ist der Sachverständige auf eine transparente und ausführliche Dokumentation seitens des zuständigen Gutachterausschusses angewiesen. Hilfreich wären hier zudem Differenzierungen sowohl nach Stadtteillagen bei Wohnnutzungen als auch nach Nutzungsarten innerhalb des Gewerbesektors.

Für alle drei Varianten gibt die ImmoWertA die entsprechenden Formeln zu Ermittlung vor.

Zu § 30 Periodisches Ertragswertverfahren

Die ImmoWertA weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts mithilfe des periodischen Ertragswertverfahrens im Gegensatz zu den anderen beiden Varianten eine „Kann“-Vorschrift ist. Als weitere Möglichkeit wird die Ermittlung aus der Summe:

- der addierten und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums zzgl.
- des Restwerts des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag zzgl.
- des über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwerts aufgezeigt.

Der Ermittlung des Restwerts liegt das Ertragswertverfahren zugrunde. Der verwendete Kapitalisierungsfaktor ermittelt sich aus der Differenz aus dem Kapitalisierungsfaktor auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungsfaktor auf der Grundlage des Betrachtungszeitraums. Auch für diese Vor-

gehensweise gibt die ImmoWertA die entsprechende Formel vor.

Zu § 31 Reinertrag; Rohertrag

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren sind bei der Ermittlung des Rohertrags die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die tatsächlichen Erträge gelten dabei nur dann als marktüblich, wenn sie nicht erheblich von den marktüblichen Erträgen abweichen. Ist das nicht der Fall, handelt es sich um besondere Ertragsverhältnisse und die Differenz zu den marktüblich erzielbaren Erträgen sind als boGs zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge ist zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. Bei bestehenden Mietverhältnissen von Wohnraummietverhältnissen sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Bei Neuvermietung von Wohnraum und Gewerberaum ist die Marktmiete anzusetzen, ggf. unter Beachtung der länderspezifischen Mietpreisbremse.

Im periodischen Ertragswertverfahren umfasst der Rohertrag alle innerhalb des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Regelungen ergeben. Sind diese nur für einen Teil des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwarten, so sind für die verbleibenden Perioden und den Restwert die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Für vom Eigentümer genutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand – hier wäre eine genauere Beschreibung sinnvoll gewesen, wann ein Zeitraum noch als vorübergehend anzusehen ist – sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Die Werteeinflüsse von Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind i.d.R. mit dem Rohertrag erfasst.

Zu § 34 Barwertfaktoren

Die ImmoWertA weist darauf hin, dass die Kapitalisierung der jährlichen Erträge mit einem jährlich nachschüssigen Zeitrentenbarwert-

faktor erfolgt, auch wenn in der Praxis eine monatlich vorschüssige Zahlungsweise üblich ist. Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich in Anhang 6, die Barwertfaktoren für die Abzinsung in Anhang 7.

Zu § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das im dritten Entwurf erweiterte Ablaufschema für das Sachwertverfahren greift zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts die Verweise aus § 35 ImmoWertV, die in §§ 36 und 37 ImmoWertV näher geregelten Vorgehensweisen zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sowie der durchschnittlichen Herstellungskosten für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen auf. Die Berechnung bis zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen entspricht in der ImmoWertA den detaillierten Vorgaben der ImmoWertV 21. Nicht stimmig ist das Ablaufdiagramm dagegen bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Wird dieser, wie in § 37 ImmoWertV 21 vorgegeben, auf der Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten nach § 36 ImmoWertV 21 ermittelt, müssten auch hier die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor und einem Alterswertminderungsfaktor multipliziert werden. Das Ablaufschema sieht hier jedoch lediglich ggf. eine Alterswertminderung vor, die in der ImmoWertV 21 auf Wunsch des Bundesrates durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt wurde. Generell fehlt der Hinweis, dass bis Ende 2024 mit einer weiteren Änderung des Sachwertmodells (neue NHK und Anpassung der Definition des Regionalfaktors) zu rechnen ist.

Im Sachwertverfahren ist die Marktanpassung zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Sachwertfaktoren immer durchzuführen. Eine darüber hinausgehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor diese nicht ausreichend abbildet.

Zu § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

Die ImmoWertA weist darauf hin, dass insbesondere bei älteren Bauwerken unter den durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktionskosten zu verstehen sind. Für die Zuordnung zu einem Kostenkennwert der Normalherstellungskosten ist die Nutzung am Qualitätsstichtag maßgebend, es sei denn, eine andere Nutzung ist konkret absehbar. Hier wären konkretere Hinweise hilfreich: Ist beispielsweise die geplante Umnutzung eines Warenhauses zu einer gemischt genutzten Immobilie trotz der noch ausstehenden Änderung des Bebauungsplans bereits als „konkret“ anzusehen? Müssen von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile als marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden, ist bei Verwendung des Baupreisindexes auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung zu berücksichtigen. Ebenfalls zu berücksichtigen, ist eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010. Die Regionalfaktoren sollen der Berücksichtigung des Unterschieds zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen. Hilfreich wäre es, die Methode zur Ermittlung von Regionalfaktoren eindeutig zu beschreiben und Empfehlungen zur räumlichen Ebene, auf der die Regionalfaktoren abzuleiten sind, aufzunehmen.

Zu § 38 Alterswertminderungsfaktor

Die linearen Alterswertminderungsfaktoren sind in Anlage 8 als tabellierte, gerundete Werte aufgeführt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Wurde der Sachwertfaktor bei zurückliegenden Stichtagen auf Grundlage eines anderen Modells für die AfA ermittelt, ist diese AfA im Hinblick auf den Grundsatz der Modellkonformität auch bei der Wertermittlung anzusetzen. Das wird dazu führen, dass

jede Modellabweichung in den boGs zu berücksichtigen ist.

Zu § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Auch hier rangiert die Modellkonformität ganz oben. Um diese sicherzustellen, sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten. Das geht so weit, dass der Sachwertfaktor nur auf die Wertanteile des Wertermittlungsobjekts anzuwenden ist, die auch dessen Ermittlung zugrunde lagen. Die übrigen sind als boGs zu berücksichtigen.

Zu § 44 Gemeinbedarfsflächen

Während § 44 ImmoWertV 21 sich textlich auf die Definition von bleibenden, abgehenden und künftigen Gemeinbedarfsflächen beschränkt, geht die ImmoWertA ins Detail.

Für bleibende Gemeinbedarfsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen, die wie Konversionsflächen mit geänderter öffentlicher Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen, bemisst sich der Wert nach dem Entwicklungszustand, der sich ergäbe, wenn die öffentliche Zweckbindung aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit ersatzlos wegfallen würde (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Unter Situationsgebundenheit ist u.a. die Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte, die Lage, der Erschließungszustand, die verkehrliche Anbindung sowie die sich wirtschaftlich und städtebaulich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen zu verstehen. Bei einem Wechsel der Gemeinbedarfsbestimmung ist als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt maßgeblich, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, an dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbindung von der weiteren Entwicklung des Entwicklungszustands ausgeschlossen worden wäre.

Ändert sich aufgrund von Erschließungsmaßnahmen des „weichen“ Eigentümers der Wert des Grundstücks, ist dieser zu berücksichtigen, soweit er sich im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung positiv für die künftige Nutzung auswirkt.

Bringen Gemeinbedarfsflächen einen nachhaltigen Ertrag, kann der Wert auf der Grundlage des Reinertrags ermittelt werden. Öffentliche Gebühren sind dabei nicht als Erträge zu berücksichtigen.

Geht es um eine Ersatzbeschaffung, sind anstelle des Verkehrswerts der in Anspruch genommenen Fläche die notwendigen Kosten eines bereitgestellten Grundstücks im Rahmen gleichartiger, gleichwertiger oder auch fiktiver Maßnahmen zugrunde zu legen. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen über den Umfang der Ersatzbeschaffung zu berücksichtigen und Vor- und Nachteile auszugleichen.

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung (abgehende Gemeinbedarfsflächen), so ist für den Verkehrswert der Flächen die Nutzungsmöglichkeit maßgebend, die das Planungsrecht vorsieht oder nach einer Wartezeit zu erwarten ist.

Wertmindernde Umstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken sind angemessen zu berücksichtigen.

Der Wert von Grundstücken, die für den Gemeinbedarfszweck beschafft werden, bestimmt sich, soweit bundes- oder landesrechtlich eine Enteignungsgrundlage besteht, nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. Als Qualitätsstichtag ist i.d.R. der Zeitpunkt zugrunde zu legen, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Grundstück von der weiteren Entwicklung des Grundstückszustands ausgeschlossen ist.

Bei Gemeinbedarfs-Teilflächen ist der Wert grundsätzlich nach der Differenzmethode zu ermitteln. Dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen können auch die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht kommen.

§ 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Aufforderung der ImmoWertA an die Gutachterausschüsse,

in Fällen, in denen miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen in einer gewissen Häufigkeit auftreten, Kaufpreise und sonstige Daten für solche Objekte systematisch zu erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert zu kennzeichnen. Dies gilt besonders für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist. Dies dürfte insbesondere bei unterschiedlichen Bindungsfristen und Förderungsmodellen eine Herausforderung darstellen.

Zu § 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

Die wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile des Rechts bzw. der Belastung sind anhand der tatsächlich vorhandenen oder der absehbaren Inanspruchnahme des Rechts bzw. des Grundstücks innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit zu bestimmen.

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich begrenzt ist, ist neben der Auswirkung im Ausübungsbereich auch diejenige auf das Gesamtgrundstück zu prüfen.

Schränkt das Recht die Bebaubarkeit ein oder ermöglicht diese erst, ist für die Ermittlung des Grundstückswerts der durch das Recht geänderte Grundstückszustand maßgebend.

Es ist zu beachten, dass auch, wenn eine Beeinträchtigung faktisch fehlt, der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung mit einer Wertminderung reagieren kann.

Wertmindernd zu berücksichtigen ist die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Inhaber des Rechts zu tragenden Kosten und Lasten, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht Eingang fanden.

Nähere Hinweise zur Wertermittlung sowie Beispielrechnungen finden sich:

- zum Nießbrauch und Wohnungsrecht in Anhang 9,
- zu Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Anhang 10,
- zum Überbau in Anhang 11.

Der Ermittlung des Werteeinflusses oder des Werts des Rechts oder der Belastung ist i.d.R. der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzbarkeit des Objekts durch den Berechtigten entspricht.

Die Beispielrechnungen zur Wertermittlung bei Rechten und Belastungen wurden aus der WertR 06 übernommen und lassen eine zeitgemäße Anpassung und die Orientierung an einer Grundstruktur vermissen.

Anhang 9: Zur Wertermittlung beim Nießbrauch und Wohnungsrecht

Beim Nießbrauch und beim Wohnungsrecht sind die jeweiligen schuldrechtlichen Vereinbarungen zu beachten. Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist daher zu klären, ob ein Recht befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und ggf. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen.

Ist der Rechtsinhaber zur Zahlung von Kosten und Lasten verpflichtet, die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden, ist zu beachten, dass diese Kosten und Lasten bei der Wertermittlung des Rechts, ausgehend vom Rohertrag, wertmindernd angesetzt werden. Damit reduziert sich zugleich die Wertminderung des belasteten Grundstücks.

Leibrentenberechnung:

Als Kalkulationsgrundlage von Leibrenten dienen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren), die auf Grundlage der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt werden. Die Leibrentenbarwertfaktoren sind der jeweils am Wertermittlungstichtag aktuellen Veröffentlichung „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen.

Die Höhe des der Leibrentenberechnung zugrunde zu legenden Zinssatzes orientiert sich an der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten. Dies ist i.d.R. der objektspezifische Liegenschaftszinssatz.

Die Unkündbarkeit und – sofern das Wohnungsrecht unentgeltlich verein-

bart wurde – auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts. Soweit diese Merkmale nicht bereits beim Ansatz der Miete bzw. des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wurden, sind sie durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Anhang 10: Zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist auch hier zu klären, ob ein Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück sowie dessen Nutzung entstehen. Auch die Höhe der vom Berechtigten zu erbringenden Leistungen kann sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.

Art und Umfang der Belastung ergeben sich aus der Grundbucheintragung (Abteilung II) und der zu den Grundakten gehörenden Eintragungsbewilligung.

Bei der Bewertung von *Grunddienstbarkeiten* sind ggf. u.a. zu berücksichtigen:

- die jeweilige Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks,
- die eingetretene Lageverbesserung des begünstigten Grundstücks (soweit nicht bereits mit der Nutzungsänderung berücksichtigt) unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Nutzung,
- die eingetretenen Wertminderungen des belasteten Grundstücks, die auch dann gegeben sein können, wenn keine Ertragseinbuße vorliegt,
- die für die Begründung der Grunddienstbarkeit vereinbarte Rente und ihre Anpassungsmöglichkeiten.

Wegerecht:

Für die Einräumung eines Wegerechts wird entweder eine i.d.R. wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts.

Die Höhe der Wegerechtsrente oder einer entsprechenden Einmalzahlung kann sich an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche, nach dem Nutzen der Wegerechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren.

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich i.d.R. durch eine Erhöhung der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit und ist im Allgemeinen nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks.

Dementsprechend wird der Wert des begünstigten Grundstücks aus dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts ermittelt. Die zu zahlende Wegerechtsrente sowie ggf. weitere mit dem Wegerecht in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen. Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des begünstigten Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts und dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts.

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch das Recht abzuziehen. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Einschätzung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung des Rechts nur auf die vom Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigungen liegen.

Leitungsrecht:

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Sie können in Form

einer Grunddienstbarkeit, aber auch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bestellt werden. Die Beeinträchtigungen können je nach Intensität z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten angesetzt werden. Diese beziehen sich je nach Umfang der Beeinträchtigung auf die Minderung des Bodenwerts der Wegerechtsfläche oder des Gesamtgrundstücks. Darüber hinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen, wobei eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden ist. Die zu erzielende Wegerechtsrente ist werterhöhend zu berücksichtigen.

Wesentliche Parameter für die Bewertung des mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks sind:

- Leitungsart,
- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen.

Anhang 11: Zur Wertermittlung beim Überbau

Ein Überbau liegt vor, wenn eine bauliche Anlage rechtswidrig die Grundstücksgrenze überschreitet. Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen. Im Falle einer Verrentung ist dabei i.d.R. von einer Zeitrente auszugehen. Deren Dauer ist unter Berücksichtigung der Möglichkeit nutzungsdauerverlängernder Investitionen einzuschätzen. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz. Die üblicherweise jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen.

Für die Bemessung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt.

Für die Ermittlung der Überbaurente sind

- die Größe der überbauten Grundstücksfläche und
- der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus festzustellen.

Die Höhe der Überbaurente ermittelt sich aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts zum Zeitpunkt des Überbaus.

Der Verkehrswert des begünstigten Grundstücks (Grundstück, von dem überbaut wurde) ergibt sich aus

- dem Bodenwert des Grundstücks abzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (einschließlich Überbau).

Der Verkehrswert des belasteten (überbauten) Grundstücks ergibt sich aus

- dem Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (ohne Überbau).

Der Bodenwert des belasteten Grundstücks ist i.d.R. geringer als der Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks, da der Barwert der Überbaurente im Zeitablauf aufgrund fehlender Anpassungsmöglichkeiten die Wertminderung nicht mehr ausgleicht.

Zu § 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Zur Ermittlung von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück bleibt es, sofern Vergleichswerte oder -faktoren vorliegen, beim Vergleichswertverfahren. Ansonsten ist das finanzmathematische Verfahren anzuwenden. Zu den zu berücksichtigenden vertraglichen Vereinbarungen zählen insbesondere

- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassungsmöglichkeiten,
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung für die baulichen Anlagen,
- die Regelungen zum Heimfall.

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist regelmäßig zu entschädigen. Eine Ausnahme bildet der vertragliche Ausschluss der Entschädigung.

Werteinflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen, wie z.B. fehlende Wertsicherungsklauseln, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei Erbbaurechten, die Wohnzwecken dienen, sind Erhöhungen des Erbbauzinses begrenzt auf die seit Vertragsbeginn eingetretenen Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 9a ErbbauRG), d.h. dem Mittel der Veränderungen des Verbraucherpreisindex und des Einkommensindex; die Berücksichtigung von Änderungen der allgemeinen Bodenwertverhältnisse ist ausgeschlossen.

Fehlt eine Wertsicherungsklausel, kann aufgrund des Kaufkraftschwunds bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehen. Ein entsprechender Anspruch wird nach der Rechtsprechung allerdings erst angenommen, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erbbauzinsanpassung (bzw. seit Vertragsbeginn, wenn der ursprüngliche Erbbauzins noch nicht angepasst wurde) um mehr als 150 % gestiegen ist; dies entspricht einem Kaufkraftschwund von 60 %.

Zu § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne die Berücksichtigung des Erbbaurechts. Dabei kann der Wert des Grundstücks mithilfe des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens ermittelt werden. Als Wert des fiktiven Volleigentums ist der jeweils entsprechende marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags oder Sachwert anzusetzen.

Müssen die Erbbaurechtsfaktoren bzw. die Erbbaurechtskoeffizienten an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden, handelt es sich dann um objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktoren bzw. objektspezifisch angepasste Erbbaurechtskoeffizienten. § 9 Abs. 3

ImmoWertV 21 bietet beim objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor eine Öffnungsklausel. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Ablaufschema: Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Wie beim Ablaufschema des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens sieht das Schema für das Erbbaurecht nach dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts ggf. eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 und die Berücksichtigung der boGs nach der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts vor.

Zu § 50 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Auch für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts für das Erbbaurecht bietet die ImmoWertA ein Ablaufschema, das den Verordnungstext grafisch abbildet. Entsprechend dem Vokabular der ImmoWertV 21 spricht auch die ImmoWertA nicht mehr vom angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, sondern vom angemessenen Erbbauzins, obwohl beide Beträge nicht übereinstimmen müssen. Lässt sich kein angemessener Erbbauzinsatz feststellen, kann zur Bestimmung des marktüblichen jährlichen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts ein geeigneter Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt werden. Der Grundsatz der Modellkonformität ist dabei zu beachten. Fraglich ist, welche Faktoren einen hierfür geeigneten Liegenschaftszinssatz bestimmen.

Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (gemeint ist der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins) soll der Wertvorteil des Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich dadurch ergibt, dass der tatsächlich gezahlte Erbbauzins i.d.R. geringer ist als der, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre. Dies betrifft Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden, weil bei diesen eine Anpassung

des Erbbauzinses nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und nicht entsprechend der Entwicklung der Bodenwerte erfolgen kann.

Bei der Wertermittlung sind für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde lagen. Hier ist Transparenz seitens der Gutachterausschüsse gefordert.

Für die Variante, den finanzmathematischen Wert aus der Differenz des jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins zu ermitteln, können unterschiedliche Zinssätze verwendet werden. In diesen Fällen können der angemessene und erzielbare Erbbauzins durch die jeweiligen Barwerte ersetzt werden. Dabei kann für die Kapitalisierung des angemessenen Erbbauzinses der angemessene Erbbauzinssatz zugrunde gelegt werden und für die Kapitalisierung des erzielbaren Erbbauzinses der Liegenschaftszinssatz.

Zur Ermittlung des nach § 50 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 21 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Differenz aus den Verkehrswerten des bebauten und des fiktiv unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Dabei ist die verbleibende Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf sowie bei der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen.

Beispielrechnungen zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts stellt die ImmoWertA in Anhang 12 zur Verfügung.

Zu § 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

Das Ablaufschema zum Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück sieht wie bei den Schemata der Vergleichs- und Ertragswertverfahrens zwischen vorläufigem Vergleichswert und marktangepasstem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ggf. eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 vor, sofern die Vergleichspreise oder der Erbbaugrundstücksfaktor

bzw. der Erbbaugrundstückskoeffizient die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigen.

Zu § 52 Finanzmathematischer Wert für das Erbbaugrundstück

Auch für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts für das Erbbaugrundstück steht ein Ablaufschema zur Verfügung, das dem Verordnungstext entspricht.

Bei der Ermittlung des nach § 52 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 21 nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen sind die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf und der Abzinsung der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts (Restlaufzeit des Erbbaurechts) zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors zugrunde lagen. Hat der Gutachterausschuss keine Erbbaugrundstücksfaktoren veröffentlicht, können

a) für die Abzinsung nach § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 ImmoWertV 21 der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum und

b) für die Kapitalisierung nach § 52 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV 21 der angemessene Erbbauzinssatz herangezogen werden.

Beispielrechnungen zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts

des Erbbaugrundstücks zeigt Anhang 12 der ImmoWertA.

Zu Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Die ImmoWertA weist ausdrücklich darauf hin, dass die in Anlage 1 aufgeführten Gesamtnutzungsdauern Modellgrößen ohne Spielraum darstellen.

Zu Anlage 2 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Das Modell in Anlage 2 ImmoWertV 21 bezieht sich zwar auf Wohngebäude, kann aber bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden.

Die 20 Modernisierungspunkte können ermittelt werden

- a. aufgrund einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder
- b. aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad.

Zur Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten dient Tabelle 1.

Bei kernsanierten Objekten ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, der bei einer kompletten Kernsaniierung regelmäßig 10 % der Gesamtnutzungsdauer beträgt.

Modernisierungselement	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	bis 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Tab. 1: Modernisierungspunkte

Die ImmoWertV gibt den Gutachterausschüssen auf, ihre Modelle und Modellparameter präzise zu beschreiben. Dazu gehört auch die klare Formulierung der berücksichtigten allgemeinen Grundstücksmerkmale. Die Anforderungen an die Transparenz der Datenermittlung- und Ableitung seitens der Gutachterausschüsse erweitert sich damit. In **Anlage 4** geht die ImmoWertA auf die Vorgaben zur Modellbeschreibung seitens der Gutachterausschüsse ein – genannt werden die Rahmendaten, die Beschreibung der Stichprobe und die Beschreibung der Ermittlungsmethodik. Für Vergleichsfaktoren, Liegenschafts-

zinssätze und Sachwertfaktoren gelten weitere, nicht abschließende Angaben. Für Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten gilt Entsprechendes. Insgesamt gibt die Anlage zwar vor, welche Punkte sich in der Beschreibung wiederfinden müssen, bleibt aber zu sehr im Allgemeinen. Zur bundesweiten Vereinheitlichung der Modelle bedürfte es konkreter und differenzierter Vorgaben, die allerdings schwer mit der Unabhängigkeit der Institution der Gutachterausschüsse vereinbar wären. Es dürfte zudem ge-

raume Zeit dauern, bis Gutachterausschüsse ordnungskonforme Daten flächendeckend bereitstellen können. Es bleibt abzuwarten, ob die in Anlage 4 geregelten Vorgaben tatsächlich zu einer bundesweiten Vereinheitlichung der Modelle führt, die der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse schon seit Jahren fordert. Die Arbeit der Sachverständigen würde im Hinblick auf die vorgegebene Pflicht zur Modellkonformität zumindest dahingehend erleichtert, dass nicht grundsätzlich das spezielle Modell des gerade zuständigen Gutachterausschusses zu prüfen wäre.

Anne Sanftenberg, Huy Vu

Der Einfluss energetischer Sanierungen auf den Immobilienwert

Energetische Sanierungen als wesentlicher Baustein hin zur Energiewende stehen immer auch im Kontext einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die Sanierung von Altbestand, energetisch oder nicht, muss für den Eigentümer tragbar sein. Die Praxis zeigt, dass der Großteil des Wohngebäudebestandes in einem nicht wesentlich sanierten Zustand ist. Das Zusammenspiel von zu umfangreicher Bürokratie, zu hohen Auflagen, zu geringer Rendite, fehlender transparenter Förderungen energetischer Sanierungsmaßnahmen und nicht zuletzt der Handwerker-mangel führen nicht selten zum Unterlassen derselbigen. Welchen Mehrwert welche energetische Sanierungsmaßnahme bringt, wird in diesem Artikel beleuchtet und anhand eines konkreten Objektes vorgestellt.

1. Einleitung

Vor dem Hintergrund der gesteckten Klimaziele einer annähernd klimaneutralen EU bis 2050 kommt der energetischen Sanierung des vorhandenen Gebäudebestands eine besondere Bedeutung zu. Trotz zahlreicher Bemühungen hinsichtlich einer besseren Gebäudetechnik konnte der Energieverbrauch für Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren nicht deutlich reduziert werden. Was zum einen an der stark gestiegenen Pro-Kopf-Wohnfläche liegt und zum anderen an der Abnahme der Haushaltsgrößen. Eine vierköpfige Familie verbraucht tendenziell pro Kopf weniger Energie und Wasser als ein Single-Haushalt.

Ein wesentlicher Hebel für eine bessere Energiebilanz ist zum einen die

Wärmeerzeugung und zum anderen die Gebäudesubstanz. Eine signifikante Reduzierung des Energiebedarfs kann durch eine effiziente Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser erreicht werden. Zudem hängt die Energiebilanz im Wesentlichen von der Substanz ab. Deutschlandweit lag im Zeitraum von 1995 bis 2019 bei Wohnimmobilienneubauten der durchschnittliche Heizenergieverbrauch bei rd. 89 kWh/m²/Jahr Energie, bei unsanierten Wohngebäuden hingegen bei rd. 151 kWh/m². Wobei der Anteil des unsanierten Gebäudebestandes bei rd. 36 % liegt, der Anteil des teilsanierten Bestandes bei rd. 50 %.¹

Energetische Sanierungen werden natürlich nicht nur im Hinblick auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele betrachtet, vielmehr muss sich

jeder Eigentümer bzw. Investor zudem die Frage hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme bei den gegebenen politischen Rahmen- und Marktbedingungen stellen. Mehr als 60 % der Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Vermietern angeboten, davon hat rd. ein Drittel in den vergangenen zehn Jahren Fenster und Heizung in ihren Beständen modernisiert. Dagegen fielen die Mieterhöhungen eher moderat aus, mehr als 56 % der Vermieter halten die Mieten konstant, wesentliche Mieterhöhungen werden vorrangig über die Neuvermietung generiert.²

1 Metzner, S./Wolfram, G.: Neubau im Namen des Klimaschutzes, Immobilien & Finanzierung 2/2022.

2 Verband „Haus und Grund“, Vermieterbefragung 2021, https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vermieterbefragung-deutschland-2021_0.pdf

eine Reduzierung der Nachfrage in einzelnen angespannten regionalen Teilmärkten zur Folge hätte. Aus den Experteninterviews geht zudem hervor, dass sich kleinere Wohnungen, und insbesondere deren Bäder, besser für eine Vorfertigung eignen als größere Wohnungen. Sollten sich die Baukosten, wie von vielen Akteuren erwartet oder zumindest erhofft, zukünftig durch die Digitalisierung und Industrialisierung von Bau- und Planungsprozessen verringern, könnte dies die Herstellkosten kleinerer Wohnungen relativ am stärksten reduzieren, was sich wiederum auf deren Mieten und die Nachfrage nach diesen auswirken könnte. Des Weiteren könnten sich politische Maßnahmen zur Begrenzung des Klimawandels langfristig auch auf die Wohnungsgrößenentwicklung auswirken. So könnte

die in Deutschland ab 2021 beginnende Bepreisung des Ausstoßes von CO₂ in den Bereichen Verkehr und Wohnen (Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 2019), je nach Höhe des Preises und Verwendung der Einnahmen, das verfügbare Einkommen von Mietern reduzieren und deren Wohnkosten erhöhen, was sich positiv auf die Nachfrage nach kleineren Wohnungen auswirken könnte. Eine hypothetisch gleiche Bepreisung wie die der Brenn- und Kraftstoffe, würde sich bei Mehrfamilienhausneubauten im Passivhaus-Standard im Vergleich zum EnEV-2016-Standard bei einer Differenz von etwa 40 kg CO₂-Äquivalent je m² Wohnfläche pro Jahr unter Berücksichtigung der Herstellungs- und Nutzungsphase (Mahler et al. 2019) und einem geplanten Einstiegspreis von 25 € je Tonne CO₂ (Presse-

und Informationsamt der Bundesregierung, 2019), in einer Differenz von rund 1 € pro m² Wohnfläche und Jahr auswirken. Auch die COVID-19-Pandemie könnte die Nachfrage nach kleineren Wohnungen sowohl positiv als auch negativ beeinflussen, insofern diese sich nachhaltig auf Urbanisierungsprozesse, die Miet- und Kaufpreise für Wohnraum oder das für Wohnen verfügbare Einkommen auswirken sollte. (gb)

Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Linke, Dominik Engel, Philip Gärtner; Technische Universität Darmstadt, Institut für Geodäsie, E-Mail: philip.gaertner@tu-darmstadt.de

Gabriele Bobka

Immobilienmarkt 2021 in den größten Städten Deutschlands

Die Preise von Wohnimmobilien in den deutschen Großstädten steigen seit Jahren. Inzwischen warnt die Deutsche Bundesbank vor der Gefahr überhitzter Märkte. Kommunen fürchten angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel, gepusht durch die Corona-Pandemie, um die Attraktivität ihrer Innenstädte. Im ImmoTalk XXL des DVW-Arbeitskreis 6 „Immobilienwertermittlung“ gingen Mitglieder der Gutachterausschüsse der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart auf die regionalen Entwicklungen im Jahr 2021 und die Fragen sowie Beiträge der rund 170 Teilnehmenden ein.

Die Preisentwicklungen zeigten 2021 trotz Corona auf nahezu allen Teilmärkten der acht größten Städte Deutschlands ungebrochen nach oben. „Für uns war es ein ungewöhnliches Jahr. Während im Jahr 2020, als der Mietendeckel den Markt noch verunsicherte, durchaus Rückgänge zu verzeichnen waren, ging die Party 2021 wieder weiter“, berichtete **Reiner Rössler**, Vorsitzender des Gutachterausschusses in Berlin. „Stuttgart verzeichnet zwar einen Bevölkerungsrückgang, aber aufgrund des Nachfrageüberhangs stiegen die Preise weiter. In den vergangenen zehn Jahren wurde einfach zu wenig gebaut“, so die

Einordnung von **Steffen Bolenz**, stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses in Stuttgart. „Ich würde mir persönlich aktuell in Frankfurt keine Eigentumswohnung anschaffen“, räumte **Michael Debus**, Vorsitzender des Gutachterausschusses in Frankfurt a.M. ein. Die Kaufpreise hätten die Mietentwicklung ebenso wie die Gehaltsentwicklung überholt. Das im Markt zur Verfügung stehende Eigenkapital und der bestehende Anlagedruck lasse den Markt heißlaufen. „Im Umland sind die Preise deutlich niedriger, daher würde ich eher im Umland investieren“, so Debus. „Auch in Düsseldorf ging die Party weiter, aber von

einem überhitzten Markt würde ich nicht sprechen“, so die Erfahrung von **Thomas Weindel**, Vorsitzender des Gutachterausschusses in Düsseldorf. „In München zeigen die Preise seit Jahren nur in eine Richtung – nach oben. Zwar gibt es Städte, in denen eine höhere Rendite erzielbar ist, aber München ist ein sehr stabiler Markt. Viele Menschen wünschen sich einen größeren Wohnraum, was die Nachfrage nach wie vor beflügelt“, so **Albert Fittkau**, Vorsitzender des Gutachterausschusses in München. Er beobachte dabei eine Annäherung der Kaufpreise in den guten und sehr guten Lagen. „In Hamburg trifft eine ungebrochene Nachfrage auf ein

trotz dynamischer Bautätigkeit zu knappem Angebot. Der Geldumsatz war 2021 höher als in den Vorjahren. Auch in Lagen mit bislang niedrigen Preisen zieht das Niveau an, da sich dort mehr Haushalte eine Immobilie leisten können“, sagte **Sonja Andresen**, Vizevorsitzende des Gutachterausschusses in Hamburg. „In Leipzig konzentriert sich das Kaufgeschehen vor allem auf den Bestand. Dabei bevorzugen Anleger Eigentumswohnungen, die einen Anteil von 75 % an den Kauffällen haben. Auffällig ist der relativ geringe Anteil an Eigennutzern und die bundesweite Käuferschicht. Im Neubaubereich befinden sich einige große Baugebiete in der Pipeline“, erläuterte **Matthias Kredt**, Vorsitzender des Gutachterausschusses in Leipzig.

Auf die Frage von Moderator **Peter Ache**, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, welche Folgen bei einem Zinsanstieg zu erwarten wären, antwortete Weindel, dass sich an den steigenden Preisen wohl nicht viel ändern werde. „Die Nachfrage ist solide, Boden und Angebot knapp. Die Preise werden gezahlt oder die Leute gehen etwas weiter in die Ränder“, so seine Einschätzung. „In Frankfurt ist die Nachfrage ungebrochen, aber ich frage mich, wie lange das Eis noch hält“, so Debus. „Etwas größere Eigentumswohnungen kosten 1 Mio. €. Bei einem Eigenkapital von 200.000 € beträgt die monatliche Belastung rd. 3.500 €. Das kann sich nicht jeder leisten. Wir stellen fest, dass Käufer

mit mittlerem Einkommen auf kleinere Wohnungen ausweichen oder ins Umland abwandern“, stellte Debus fest. „Berlin wächst alle fünf Jahre um 50.000 Menschen, die zusätzlich Wohnraum nachfragen. Für Einfamilienhäuser am Stadtrand findet bereits ein Überbietungswettbewerb statt. Die Baulandpreise sind überproportional gestiegen“, berichtete Rössler.

Differenzierter gestaltet sich der Markt für Gewerbeimmobilien. „In München schießt der Markt durch die Decke. Im höherwertigen Bereich beobachten wir Steigerungen von 50 bis 75 %. Die hohen Bodenrichtwerte in der Innenstadt werden durch den Markt bestätigt“, berichtete Fittkau. Er gehe von weiteren Preissteigerungen aus. „Käufer erwerben im Prinzip nicht die Büroimmobilie, sondern den Mietvertrag. Das gilt auch für Einzelhandelsimmobilien. In Frankfurt wird aktuell das höchste Bürohochhaus der Stadt errichtet und der Eigentümer verspricht sich eine gute Vermietbarkeit. In der Haupteinkaufslage Zeil findet eine Umstrukturierung statt. Die Nutzung Einzelhandel konzentriert sich vor allem auf die Erdgeschosse, während in den oberen Geschossen Büros und Wohnungen einziehen. Der Bodenrichtwert ist hier sogar etwas gestiegen“, schildert Debus die Lage in der Mainmetropole.

„In Leipzig beobachten wir ebenfalls eine Transformation des innerstädtischen Einzelhandels mit der Tendenz zu einer Mixed-use-Struk-

tur. Sinkende Preise beobachten wir weder im Einzelhandel noch im Bürobereich“, ergänzt Kredt. „In Köln präsentiert sich der Büromarkt differenziert. Eine hohe Nachfrage besteht vor allem nach guten und sehr guten Lagen. In den Geschäftslagen pusht Corona den Strukturwandel. 1A-Preumlagen werden weiterhin gut bezahlt, während sich der Einzelhandel in den Randlagen gedämpft entwickelt“, führte **Dieter Hagemann**, Vorsitzender des Gutachterausschusses in Köln, aus.

„Wie schätzen Sie das Potenzial von Homeoffice und die Auswirkungen auf das Segment Wohnen ein?“, fragte Moderator **Robert Krägenbring**, Referent im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, in die Runde. „Es ist fraglich, ob Homeoffice tatsächlich zu Flächenreduzierungen führt. Einem möglicherweise geringeren Flächenbedarf für den einzelnen Mitarbeiter steht ein steigender Bedarf an Flächen zur Kommunikation gegenüber. Ich gehe davon aus, dass sich Mischformen aus Präsenz und Homeoffice durchsetzen werden“, so Fittkaus Einschätzung. In München bestehe eine ziemlich ausgeglichene Balance zwischen Ein- und Auspendlern. „Die Toleranz für längere Pendelstrecken nimmt in den Köpfen der Menschen zu. Es bleibt abzuwarten, ob wir wieder zu 100 % Büropräsenz zurückkehren oder sich dauerhaft Mischformen durchsetzen“, stellte Andresen fest.

RECHT AKTUELL

■ Gutachtenmethodik auf Bausubstanzgutachten

Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfte-Erzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

Die Klägerin erwarb im Jahr 2002 ein Grundstück in X, D-Straße, das mit einem zu Mietzwecken genutzten und aus mehreren Einzelgebäuden (Gebäude Nr. 1, 2 und 3) bestehenden Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Im Rahmen ihrer Erklärungen über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen für die Streitjahre 2009 und 2010 machte die Klägerin AfA für das Gebäude und die Außenanlagen in Höhe von 21.106 € jährlich geltend. Der Beklagte und Revisionskläger (das FA) erließ am 23.7.2015 gemäß § 164 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO) unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehende Feststellungsbescheide für die Streitjahre 2009 und 2010, in denen er den Angaben der Klägerin zur Höhe der AfA für das Gebäude und die Außenanlagen folgte. Wegen Nichtabgabe der jeweiligen Feststellungserklärungen erließ das FA gleichzeitig Feststellungsbescheide für die Streitjahre 2011 bis 2013, in denen die Besteuerungsgrundlagen nach § 162 AO im Wege der Schätzung festgestellt wurden.

Die Klägerin legte gegen die Feststellungsbescheide für die Streitjahre 2009 bis 2013 Einspruch ein; im Zuge

der Einspruchsbegründung reichte die Klägerin neben den Steuererklärungen für die Jahre 2011 bis 2013 ein von einem – zum Sachverständigen für Grundstücksbewertung bestellten – Gesellschafter der Klägerin angefertigtes Gutachten vom 31.8.2015 zur Bestimmung der Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses ein. Die Klägerin begehrte aufgrund dieses Gutachtens nunmehr wegen einer ihrer Auffassung nach verkürzten Nutzungsdauer der Gebäude (§ 7 Abs. 4 Satz 2 des EStG) einen jährlichen Abzug von AfA in Höhe von jeweils 35.763 €.

Mit Einspruchsentscheidung vom 24.10.2016 stellte das FA die Einkünfte der Klägerin aus Vermietung und Verpachtung für die Streitjahre 2009 bis 2013 mit Blick auf eine – mittlerweile zwischen den Beteiligten nicht mehr streitige – veränderte Aufteilung des Kaufpreises auf Gebäude einerseits und Grund und Boden andererseits in geänderter Höhe fest. Die von der Klägerin begehrte Anwendung einer kürzeren Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) lehnte das FA ab.

Für das Streitjahr 2015 erließ das FA unter dem 18.4.2018 einen gemäß § 164 Abs. 1 AO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehenden Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, in dem die Einkünfte der Klägerin aus Vermietung und Verpachtung nach § 162 AO schätzweise in Höhe von 500 € festgestellt wurden; hierbei berücksichtigte das FA wiederum einen AfA-Betrag in Höhe von 21.106 €. Der hiergegen von der Klägerin eingelegte Einspruch hatte keinen Erfolg. Die Klägerin hat unter dem 23.11.2016 (betreffend die Streitjahre 2009 bis 2013) und dem 7.11.2018 (betreffend das Streitjahr 2015) Klage erhoben.

Im finanzgerichtlichen Verfahren hat das Finanzgericht (FG) Beweis erhoben „über die tatsächliche Nutzungsdauer der Gebäude Nr. 1 und Nr. 2, D-Straße in X in den Streitjahren 2009 bis 2013“ durch Einholung eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbe-

bauten Grundstücken. Der Sachverständige hat „nach Abwägung, reiflicher Überlegung sowie in Kenntnis und Auswertung der einschlägigen Kataloge zu den Lebensdauern von Bauteilen“ das Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012 zur Ermittlung der Nutzungsdauer für das geeignetste Verfahren gehalten, um die im Beweisbeschluss des FG genannten Fragen „sachgerecht und fundiert zu beantworten“; die gewählte Methode ermögliche die erforderliche „sachverständige Würdigung des Einzelfalls“. Ausgehend von diesem Modell und der – durch Inaugenscheinnahme geprüften – Bauweise der zu begutachtenden Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 hat der Sachverständige die aus seiner Sicht angemessene „technische Lebensdauer“ des Rohbaus der zu bewertenden Gebäude mit insgesamt 70 Jahren angesetzt und hierbei zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen (Dacherneuerung, Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster und Außentüren, des Leitungssystems sowie der Heizungsanlage, Erneuerung von Bädern, Decken, Fußböden und Treppen sowie die Verbesserung der Grundrissgestaltung) ausdrücklich berücksichtigt. Ferner wurde berücksichtigt, dass vor Ort an den begutachteten Gebäuden festgestellte Baumängel und Bauschäden zwar teilweise substantieller Natur waren, ihnen jedoch kein maßgeblicher Einfluss auf die zu ermittelnde Nutzungsdauer zukam. Im Ergebnis ermittelte der Sachverständige die verkürzte tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes Nr. 1 mit 34 und des Gebäudes Nr. 2 mit 32 Jahren.

Das FG gab den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Klagen statt. Es folgte in seiner Entscheidung den Ausführungen des – in der mündlichen Verhandlung eingehend befragten – Sachverständigen und verwarf den Einwand des FA, dass das vom Sachverständigen angewandte Verfahren der Gebäudesachwertermittlung (§§ 21 ff. i.V.m. § 6 Abs. 6 ImmoWertV vom

19.5.2010) der Verkehrswertermittlung diene und daher im Rahmen des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG keine Anwendung finden könne; ein rechtlich bedeutender Unterschied zwischen der (Rest-)Nutzungsdauer i.S. des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG und der Restnutzungsdauer i.S. des § 6 Abs. 6 ImmoWertV bestehe, so das FG, nicht. Da § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG dem Steuerpflichtigen grundsätzlich die Möglichkeit eröffne, eine kürzere Restnutzungsdauer nachzuweisen, müsse der Nachweis dafür jedenfalls unter Anwendung einer gutachterlich anerkannten Methodik erbracht werden dürfen; insbesondere sei das vom FA geforderte „Bausubstanzgutachten“ kein sachgerechteres Verfahren für die Ermittlung der Nutzungsdauer eines Gebäudes i.S. des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. Hiergegen richtet sich die auf die Verletzung materiellen Rechts gestützte Revision des FA. Das FA beantragt, das Urteil des FG aufzuheben und die Klage abzuweisen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen. Der BFH folgte dem Antrag der Klägerin.

Aus den Gründen

Die Entscheidung des FG, das eine i.S. des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG verkürzte tatsächliche Nutzungsdauer der maßgeblichen Gebäude angenommen habe, sei revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

1. Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, sei jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfalle; die Absetzung bemesse sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts. Abweichend hiervon bestimme sich die AfA für ein zur Einkünfte-Erzielung genutztes Gebäude nach den festen Prozentsätzen des § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG; die Regelung stelle eine gesetzliche Typisierung der Nutzungsdauer dar.

Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG könnten anstelle der Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die der tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechenden AfA vorgenommen werden. Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sei der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner

Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne. Die zu schätzende Nutzungsdauer werde bestimmt durch den technischen Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen könnten. Auszugehen sei von der technischen Nutzungsdauer, also dem Zeitraum, in dem sich das Wirtschaftsgut technisch abnutze. Sofern die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische Nutzungsdauer sei, könne sich der Steuerpflichtige hierauf berufen. Ob den AfA eine die gesetzlich vorgesehenen, typisierten Zeiträume unterschreitende verkürzte Nutzungsdauer i.S. des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zugrunde gelegt werden könne, beurteile sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls.

2. Es sei Sache des Steuerpflichtigen, im Einzelfall eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer – im Rahmen der ihm obliegenden Mitwirkungspflichten – darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen. Die Würdigung der insoweit von Klägern dargelegten Umstände obliege dann im Klageverfahren dem FG als Tatsacheninstanz.

a) Der Steuerpflichtige könne sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfte-Erzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine; erforderlich sei insoweit, dass die Darlegungen des Steuerpflichtigen Aufschluss über die maßgeblichen Determinanten – z.B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen – gäben, welche die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussten, und auf deren Grundlage der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne, im Wege der Schätzung mit hinreichender Bestimmtheit zu ermitteln sei.

b) Die Bestimmung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG räume dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht ein, ob er sich mit dem typisierten AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG zufriedengebe oder eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer geltend mache und darlege. Auszugehen sei im Rahmen der vom FA durchzuführenden Amtermittlung von der Schätzung des Steuerpflichtigen, solange dieser Erwägungen zugrunde lägen, wie sie ein vernünftig wirtschaftender Steuer-

pflichtiger üblicherweise anstelle. Da im Rahmen der Schätzung des Steuerpflichtigen nicht Gewissheit über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, sondern allenfalls größtmögliche Wahrscheinlichkeit verlangt werden könne, sei sie nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liege.

Vor diesem Hintergrund sei die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens, insbesondere die Zustandsermittlung von Immobilien mit Hilfe des sog. ERAB-Verfahrens (Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen), seitens des Steuerpflichtigen nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer, selbst wenn ein solches Gutachten möglicherweise den technischen „Verschleiß“ eines Gebäudes im Einzelfall nachvollziehen könnte. Denn das ERAB-Verfahren, mit dem der Zustand eines jeden relevanten Bauelements von Gebäuden erfasst und durch eine quantitative Größe dargestellt wird, definiere mit Hilfe qualitäts- und schadensbezogener Merkmale sowie zugehöriger Merkmalsausprägungen lediglich einen baustoffspezifischen Wert – den sog. Abnutzungsvorrat. Dies diene in erster Linie der Bewertung der Bauelementqualitäten für die Entwicklung einzelfallbezogener Instandhaltungsstrategien unter Berücksichtigung vorhandener ökologischer und ökonomischer Rahmenbedingungen. Ungeachtet des Umstands, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG das neuartige ERAB-Verfahren nicht vor Augen gehabt haben konnte, lege die Revision schon nicht hinreichend dar, dass allein ein Bausubstanzgutachten dieses Zugschnitts den vom Steuerpflichtigen im Rahmen der Anwendung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG glaubhaft zu machenden „technischen Verschleiß“ eines Gebäudes zutreffend abbilden könne; überdies sei nicht ersichtlich, dass das ERAB-Verfahren (auch) über die wirtschaftliche Entwertung oder etwaige rechtliche Nutzungsbeschränkungen, welche ebenfalls die erforderliche Schätzung der Nutzungsdauer beeinflussen könnten, Auskunft geben könne.

Wähle der Steuerpflichtige oder ein von diesem oder von dem FG beauftragter Sachverständiger daher aus nachvollziehbaren Gründen eine andere Nachweismethode, könne dies Grundlage für die im Einzelfall erforderliche Schätzung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer sein, soweit aus der gewählten Methode Rückschlüsse auf die zu ermittelnden Determinanten möglich seien. Da im Rahmen

der Schätzung nur die größtmögliche Wahrscheinlichkeit über eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer verlangt werden könne, würde eine Verengung der Gutachtenmethodik oder eine Festlegung auf ein bestimmtes Ermittlungsverfahren die Anforderungen an die Feststellungslast überspannen.

3. Nach diesen Grundsätzen halte das angefochtene Urteil des FG revisionsrechtlicher Überprüfung stand.

a) Das FG sei zur Ermittlung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG nicht allein von der – durch ein Privatgutachten unterlegten – Schätzung der Klägerin und auch nicht von der abweichenden, durch ein Gutachten des Bausachverständigen unterlegten Schätzung des FA ausgegangen, sondern habe einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu Rate gezogen. Das vom Gutachter vorgelegte Sachverständigengutachten sei auch von seinem Ausgangspunkt her nicht zu beanstanden. Zwar sei das vom Sachverständigen angewandte Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen auf der Grundlage von Anlage 4 der SW-RL nicht primär darauf gerichtet, die tatsächliche Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zu ermitteln; vorliegend hätten die sachverständigen Ausführungen im Gutachten sowie die ergänzenden Erläuterungen des Gutachters in der mündlichen Verhandlung indes dem FG die Möglichkeit gegeben, sich eine sichere Überzeugung über die im Einzelfall anzuwendenden Schätzungsgrundlagen zu bilden.

b) Das FG habe dabei dem Umstand, dass die vom Gutachter angewandte Ermittlungsmethode lediglich eine modellhafte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde lege, zu Recht keine entscheidende Bedeutung beigemessen. Denn es sei nicht ersichtlich, dass damit der nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG angemessene Schätzungsrahmen verlassen worden sei, gehe es im Rahmen der erforderlichen Schätzung doch letztlich nur darum nachzuweisen, dass die von Gesetzes wegen anzunehmende typische Nutzungsdauer im Einzelfall unzutreffend und eine kürzere Nutzungsdauer mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit anzunehmen sei.

■ Mietminderung bei Baulärm einer benachbarten Großbaustelle

Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss.

Die Kläger sind seit dem Jahr 2011 Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung der Beklagten in Berlin, deren monatliche Bruttowarmmiete 777,88 € beträgt. Ab November 2017 errichtete die Streithelferin der Beklagten auf einem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite, welches bis dahin als Kleingartenkolonie genutzt worden war, vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen samt Unterkellerung und einer Tiefgarage. Die Kläger hielten wegen des durch diese Baustelle auf ihre Wohnung einwirkenden Baulärms sowie wegen mit den Baumaßnahmen verbundener Staubentwicklung eine Mietminderung von 30 % seit November 2017 für angemessen. Mit der vorliegenden Klage haben sie die Beklagte deshalb auf anteilige Rückzahlung der bis einschließlich Mai 2018 geleisteten Miete in Höhe von insgesamt 1.633,38 € nebst Zinsen in Anspruch genommen und weiter die Feststellung begehrt, dass die Bruttowarmmiete seit Juni 2018 bis zur Beendigung der Außenarbeiten auf dem gegenüberliegenden Grundstück um 30 % gemindert sei. Hilfsweise haben sie die Rückzahlung überzahlter Miete bis Juli 2019 in Höhe von weiteren 3.267,04 € nebst Zinsen sowie die Feststellung verlangt, dass die Miete seit dem 18. Juli 2019 bis zur Beendigung der Außenarbeiten gemindert sei. Das AG stellte fest, dass die Kläger seit Juni 2018 bis zur Beendigung der Außenarbeiten berechtigt seien, die Bruttowarmmiete für die von ihnen angemietete Wohnung um 15 % zu mindern; im Übrigen wies es die Klage ab. Auf die Berufungen der Kläger, der Beklagten und der Streithelferin än-

derte das LG das erstinstanzliche Urteil teilweise ab. Es verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung von 816,77 € (für die Monate November 2017 bis Mai 2018) nebst Zinsen und stellte zudem fest, dass die Bruttowarmmiete für die von den Klägern angemietete Wohnung seit 1. Juni 2018 bis einschließlich 17. Juli 2019 um 15 % gemindert gewesen sei; im Übrigen wies es die Klage ab. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte die Beklagte ihr auf vollständige Klageabweisung gerichtetes Begehren weiter. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen

Das LG habe hinsichtlich der von ihm angenommenen Minderung der Miete um 15 % wegen Lärm- und Schmutzimmissionen, die von der Baustelle der Streithelferin auf die von den Klägern angemietete Wohnung eingewirkt haben sollen, unter pauschalem Verweis auf vermeintliche Typizitäten und unter bewusster Abweichung von der einschlägigen Senatsrechtsprechung nicht die erforderlichen Feststellungen getroffen, ob und in welchem Ausmaß derartige Immissionen tatsächlich erfolgt seien und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sei (§ 536 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB). Das Berufungsgericht habe unter die Anforderungen an einen Mangel der Mietwohnung wegen Lärm- und Schmutzimmissionen, die von einer auf einem benachbarten Grundstück betriebenen Baustelle auf diese einwirken, zu niedrig angesetzt. Es sei rechtsfehlerhaft vom Vorliegen einer stillschweigend getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung zur „Freiheit der Wohnung von Baulärm“ und einem hiernach die Kläger zur Minderung der Miete berechtigenden Mangel ausgegangen.

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB sei die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweise, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebe oder (erheblich) mindere, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entstehe. Ein derartiger Mangel sei dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweiche. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimme sich in erster Linie nach den Beschaffenheits-

BFH, Urteil vom 28.7.2021 – IX R 25/19

vereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden könnten. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung könnten dabei auch Umstände sein, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken (sog. Umweltfehler), wie etwa Immissionen, denen die Mietsache ausgesetzt sei. Soweit allerdings Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlten, werde der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt. Auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung setze zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich einer „Umweltbedingung“ reiche es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache (nicht) einwirkenden Umstand – wie hier die Abwesenheit von

Baulärm – in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnehme und er sich (möglicherweise auch) wegen dieses Umstands dafür entscheide, die Wohnung anzumieten. Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung werde dieser Umstand vielmehr nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) habe erkennen müssen, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansehe, und der Vermieter dem zustimme.

Beim Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen begründeten nachträglich erhöhte Geräusch- und Schmutzmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, wenn auch

der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsse (§ 906 BGB); insoweit nehme der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil.

Da das Berufungsgericht bislang nicht die erforderlichen Feststellungen dazu getroffen habe, ob und insbesondere in welchem Umfang im Streitfall die von den Klägern behaupteten Geräusch- und Schmutzmissionen vorgelegen hätten und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sei, verwies der BGH die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

BGH, Urteil vom 24.11.2021 – VIII ZR 258/19

REZENSION

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., ISBN 978-3-8462-1199-1, 119,00 €

Aus der Konzern- und Organisationslehre ist die Formel „so viel Zentralisation wie nötig, so viel Dezentralisation wie möglich“ zur erfolgreichen Führung von Unternehmen bekannt. Die guten und nachvollziehbaren Ansätze der Novelle der Immobilienwertverordnung („ImmoWertV 21“) verfolgen den Gedanken der Vereinheitlichung von Normen, Regeln, Verfahren und Methoden zur Marktwertermittlung von Grundstücken und Gebäuden sowie von grundstücksgleichen Rechten und Belastungen. Die ImmoWertV 21 ist verpflichtend! Ihre Umsetzung erscheint aktuell jedoch

noch in den Kinderschuhen: Zum einen lassen sich die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten nicht „auf Knopfdruck“, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, in der durch die ImmoWertV 21 vorgegebenen Form produzieren. Zum anderen stellt sich die Frage, wie sich die örtlichen (d.h. dezentralen) Gegebenheiten in den einzelnen (geografisch und funktional zu differenzierenden) Immobilienmärkten auf der Grundlage der „neuen“ ImmoWertV erfassen und abbilden lassen. Zwar beinhaltet die ImmoWertV 21 auch Übergangsregelungen (§ 53 ImmoWertV 21), letztendlich kommt es aber auf die konkreten Bewertungsfälle und Datenerhebungen an. Genau hier setzt Wolfgang Kleiber mit seinem „Praxiskommentar“ zur „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ an. Fast zeitgleich erscheint diese Veröffentlichung mit Inkrafttreten der ImmoWertV 21 und unterstützt somit die Verkehrs- (und

damit abgeleitet auch die Beleihungs-)Wertermittler sowie die Kolleginnen und Kollegen in den Gutachterausschüssen in Deutschland in der täglichen Arbeit. Ein weiteres Standardwerk der Bewertungsliteratur von Prof. Kleiber.

Werner Pauen, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Professor für Immobilienwirtschaft

