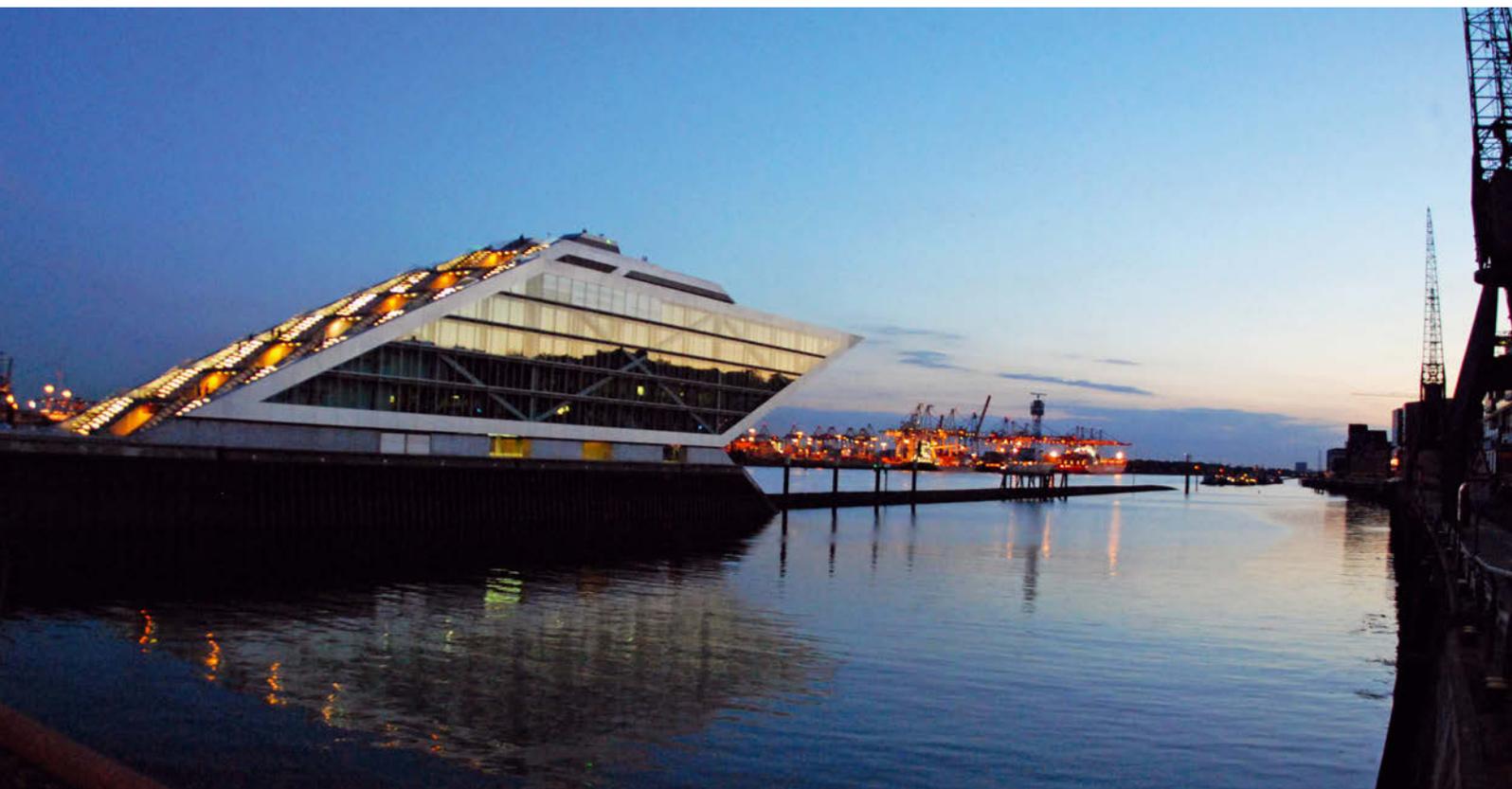


# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Wertermittlung mit Besonderheiten

- Zum Erbbauzinsatz: Das Rätsel um die Marktgerechtigkeit
- KI in der Wertermittlung
- Immobilienstandort Hamburg

5  
2022

# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen und Leser!



Das Chaos und die Warteschlangen an den deutschen Flughäfen führen die Auswirkungen von Fachkräftemangel plastisch vor Augen. Das Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung wies bereits für das Jahr 2021 einen Anstieg der Fachkräftelücke von rund 213.000 auf etwa 465.000 Arbeitskräfte aus. Der Bedarf an Fachkräften wird bedingt durch den demografischen Wandel künftig weiter zunehmen. In den nächsten 15 Jahren werden die zahlenmäßig stärksten Jahrgänge der Baby-Boomer in den Ruhestand gehen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes werden 12,9 Mio. Erwerbspersonen bis 2036 das Renteneintrittsalter überschritten haben.

Altes Problem in neuer, verschärfender Konstellation beschreibt der aktuelle „Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft 2022“ des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Situation. 55 % der befragten Unternehmen nennen gegenwärtig den Fachkräftemangel als Investitionshemmnis. Hinzu kommt, dass das Personal auch in den KMU, deren Zahl in der kleinteiligen Immobilienbranche sehr hoch ist, über immer spezielleres und komplizierteres Know-how verfügen muss. 82 % der befragten Unternehmen gehen daher von einem steigenden Weiterbildungsbedarf aus. Aktives Personalmanagement und Recruiting wird damit zum Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit der Branche, auch im Bereich Immobilienbewertung.

Wie interessant die Immobilienbranche als Arbeitgeber erscheint, variiert für potenzielle Bewerber in Abhängigkeit von deren Alter und fachlichem Hintergrund, lautet ein Erkenntnis der Studie „Employer Branding in der Immobilienbranche“ von European Real Estate Brand Institute, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin und DZ HYP. Wichtige Merkmale eines attraktiven Arbeitgebers fokussieren sich auf eher klassische Kriterien, wie „herausfordernde und abwechslungsreiche Tätigkeiten“, „Karrierespектiven“ und „Aufstiegschancen“, „Jobsicherheit“ und „Gehalt“. Soziale oder ökologische Nachhaltigkeit des Arbeitgebers sind den Befragten wichtig, aber keine zentralen Parameter. Kriterien wie „Diversity, Chancengleichheit und Antidiskriminierung“ sowie „Work-Life-Balance & Familienfreundlichkeit“ spielen für potenzielle Arbeitnehmerinnen eine größere Rolle als für männliche Befragte. Aus der Studie geht ebenfalls hervor, dass die Markenbildung als Arbeitgeber für Immobilienunternehmen ein höchst relevantes Thema darstellt, das in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Gerade kleine und mittlere Unternehmen, die bei der Rekrutierung von gefragten Fachkräften nicht mit Großkonzernen mithalten können, können vom Aufbau einer Arbeitgebermarke profitieren und damit auch die Effizienz ihres Recruitings steigern. Employer Branding ist dabei als Prozess anzulegen, der die Analysephase, die Strategieentwicklung und Implementierung sowie das Controlling umfasst und immer wieder an neue Anforderungen anzupassen ist. Dabei ist es wichtig, die Employer Value Proposition (EVP) herauszuarbeiten, also ein klares, von anderen Arbeitgebern unterscheidendes und von den eigenen Leuten als glaubwürdig empfundenes Vorstellungsbild von sich als Arbeitgeber. An der EVP orientiert sich dann die strategische externe und interne Markenkommunikation. Mitarbeiter sind dabei oft glaubwürdigere Kommunikatoren in eigener Sache als die beste PR-Abteilung. Daher ist es wichtig, die kommunizierte Unternehmens- und Arbeitgeberkultur auch im Unternehmensalltag zu leben. Bei Stellenanzeigen ersetzen konkrete Profile, wer zum Unternehmen passt, aber auch wer nicht, austauschbare Standardfloskeln. Employer Branding bietet damit auch Unternehmen der Immobilienbewertung eine Chance, sich im War for Talent, aber auch im Wettbewerb um Kunden zu positionieren.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Dirk Löhr*

**Zum Erbbauzinssatz: Das Rätsel um die Marktgerechtigkeit... 3**

*Theresa Kors, Christian Steiner, Gerhard Rainer, Frank Zirkl*

**Tourismus, freizeitorientierte Migration und Wohnimmobilienmarktentwicklung ..... 12**

*Johannes R. Kopka, Dietmar Weigt*

**Potenziale von Machine-Learning-Methoden bei der Auswertung der Kaufpreissammlungen ..... 16**

*Gabriele Bobka*

**Immobilienstandort Hamburg – Wachsend, innovativ, international..... 24**

**IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL ..... 32**

**NACHRICHTEN ..... 35**

**RECHT AKTUELL ..... 37**

**IMPRESSUM ..... 11**

## Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

### Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,  
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln

Deutsche Immobilien-Akademie an der  
Universität Freiburg GmbH,  
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

### Kooperationspartner

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

### Chefredakteurin

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

### Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,  
Gesamtstudienleiter DIA;  
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,  
DIA Freiburg;  
Prof. Dr. Marco Wölfle, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies;  
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-  
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,  
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und  
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;  
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-  
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-  
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,  
Güterloh;  
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,  
Banken und Controlling School of Manage-  
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule  
Berlin;  
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender  
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des  
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-  
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;  
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber  
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien  
GmbH, Freiburg;  
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-  
verband

# Immobilienstandort Hamburg – Wachsend, innovativ, international

Hamburg zählt zu den führenden europäischen Wirtschaftsstandorten mit einem großen Potenzial an Fachkräften, hoher Lebensqualität, guter Verkehrsanbindung und innovativen Start-ups. Die Attraktivität Hamburgs als Tor zur Welt zieht Unternehmen und Menschen an. Die Bautätigkeit hält mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt mit der Folge steigender Preise und Mieten. Die Stadtentwicklung steht unter der Leitidee der grünen, gerechten und wachsenden Stadt am Wasser. Sie setzt dabei auf die Konversion von brachgefallenen Flächen, Nachverdichtung, aber auch Neuausweisungen.

In der Metropolregion Hamburg leben und arbeiten 5,4 Millionen Menschen im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen zwischen Skandinavien, West-, Ost- und Südeuropa. Der sich im Bau befindliche Fehmarnbelt-Tunnel, ein wichtiger Baustein im europäischen Verkehrsnetz, wird Skandinavien und Mitteleuropa enger zusammenbinden. Der Bau des gut 18 km langen Absenktunnels für den kombinierten Schienen- und Straßenverkehr zwischen Rødbyhavn und Puttgarden schreitet voran. Die Fertigstellung ist für 2029 vorgesehen.

## Hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen

Drei Viertel der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Metropolregion Hamburg kam laut Gewerbeflächenmonitoring-Bericht 2021, einer länderübergreifenden Bilanz, aus der unmittelbaren Region. Insgesamt wurden rd. 203 ha vermarktet, 7 % mehr als im Vorjahr. Das Gewerbeflächenangebot umfasste mit Stand September 2021 insgesamt 1.771 ha auf 661 Flächen. Davon sind 1.209 ha sofort verfügbar. Über die kommenden fünf Jahre hinaus gibt es für weitere 241 ha Planungsabsichten. Im Hinblick auf die feste Fehmarnbeltquerung zeigt sich bereits vor Fertigstellung eine erhöhte Flächennachfrage entlang der A 1.

Flächen sind auch in Hamburg ein knappes Gut. Um die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen oder Büros für Unternehmen zu vereinfachen, bietet das Immobilienportal

Invest (<https://invest-immobilien.hamburg>) eine umfangreiche Übersicht über den Gewerbeimmobilienmarkt. Neben der Darstellung der Flächen stehen detaillierte Informationen, Fotos, Pläne sowie die dazugehörigen Kontakte zur Verfügung. Das Portal bietet zudem eine umfassende Aufstellung und Übersicht zu über 600 Hamburger Gewerbebeständen.

## Grundstücksmarktbericht 2022

Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Hamburg kann kostenfrei unter <https://www.hamburg.de/contentblob/16082536/1e42298dfc227b4ede8885e077b4fb84/data/d-immobilienmarktbericht-2022.pdf> abgerufen werden. Damit reiht sich Hamburg in die Reihe der wenigen Gutachterausschüsse ein, die kostenfrei und für jeden zugänglich für mehr Transparenz auf dem Grundstücksmarkt sorgen.

## Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes

Für den Betrachtungszeitraum 2021 weist der Bericht rd. 11.100 Transaktionen aus, 5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz stieg dagegen deutlich um 11 % auf 13,5 Mrd. €. Bei den Verkäufen unbebauter Grundstücke wurden 2021 insgesamt 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Land und 1,1 Mrd. € umgesetzt. Zu den Verkäufen auf dem Immobilienmarkt trugen Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten einen Anteil von 59 % bei, bebaute Grundstücke von 32 %, unbebaute Grundstücke von 8 % und sonstigen Flächen von 1 %.

Der Grundstücksmarktbericht geht im Hinblick auf bebaute Grundstücke auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Produktions- und Logistikgebäude und den Eigentumswohnungsmarkt ein. Neben Zeitrei-



Abb. 1: Der Fehmarnbelt-Tunnel ist mehr als eine schnelle Verbindung. Er legt die Grundlage für die Entwicklung einer ganzen Region. Quelle: Femern A/S

hen werden meist auch Ertragsfaktoren und Indexreihen dargestellt.

2021 wurden in Hamburg 14 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 26 % mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg um 1 %. Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausbauplätze sank gegenüber dem Vorjahr um 19 %, die Zahl der Bauplätze für Geschosswohnungsbau um 9 %.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 17 % an. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete im Mittel 1.223.000 €, ein Mittelreihenhaus 583.000 €. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 15 % über dem Niveau des Vorjahres. Eine Neubauwohnung in mittlerer Lage mit Fahrstuhl und Einbauküche kostete 7.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine gebrauchte Eigentumswohnung kostete durchschnittlich 6.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2021 mit 4.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 12 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 32,5-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Im Segment der Büro- und Geschäftshäuser ging die Anzahl der Verkäufe um 4 % zurück, der Geldumsatz sank um 19 %. Die Anzahl der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden stieg hingegen um 30 %, der Geldumsatz um außergewöhnliche 362 %.

Zum Baulandmarkt stellt der Bericht Daten für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau, für Büro- und Geschäftshäuser, für Produktion und Logistik und für Erbbaurechte bereit. Die Daten umfassen neben den Vertragszahlen, dem Flächen- und Geldumsatz auch die Gesamtkaufpreise, die Quadratmeterpreise, die Bodenrichtwerte und Indexreihen. Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt wird separat abgehandelt. Ein weiteres Kapitel widmet sich den Zwangsversteigerungen.

Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2021 um 18 %. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2021 durchschnittlich rd. 705.000 € und war im Mittel 862 m<sup>2</sup> groß. Bei

Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 %. Im Mittel wurde 2.200 €/m<sup>2</sup> für zu errichtende Wohnfläche gezahlt.

Bei den Büro- und Geschäftshausbauplätzen sank die Zahl der verkauften Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr um 27 %, bei den unbebauten Produktions- und Logistikgrundstücken stieg sie um 240 %. Bei Büro- und Geschäftshäusern wurde 2021 im Schnitt das 28,1-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt, für Produktions- und Logistikimmobilien das 24,5-Fache.

### Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Für die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten weist der Gutachterausschuss explizit auf die von der ImmoWertV 21 geforderte Beachtung der Modellkonformität hin. Daher seien die Formeln zur Ermittlung von Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Stadtteilmultiplikatoren nur zusammenhängend zu verwenden. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich regelmäßig auf die Jahresmitte (bei Bodenrichtwerten: auf das Jahresende) des Berichtsjahres oder des angegebenen Kalenderjahres (Modellstichtag). Der Unterschied der Wertverhältnisse zwischen dem Modellstichtag und dem Wertermittlungsstichtag ist vom Sachverständigen individuell zu berücksichtigen (Spitzen-Marktanpassung). Auskünfte über für die Wertermittlung erforderliche Daten (Gebäudefaktoren, Liegenschaftszinssätze) sind im Internet unter [www.ida-hamburg.de](http://www.ida-hamburg.de) erhältlich und geben dort den aktuellsten Erkenntnisstand des Gutachterausschusses wieder. Die Daten für das Jahr 2022 werden voraussichtlich im April 2023 im Internet verfügbar sein.

Ausführlich erläutert der Gutachterausschuss seine Vorgehensweise zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Berichte zu den angewandten Methoden gliedern sich in die Bereiche Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Ermittlung der Bodenrichtwerte und Ermittlung von Immobilienpreisindizes. Die 17 Preisindizes stehen für die Segmente Ein- und Zweifamilien-

hausbauplätze (jeweils in mäßiger, mittlerer, guter und bevorzugter sowie ländlicher Lage), Mehrfamilienhausbauplätze, Geschäftshaus-/Ladenbauplätze, Bürohausbauplätze, Produktions- und Logistikbauplätze, Acker, Grünland, Erwerbsgartenanbauflächen, forstwirtschaftliche Flächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt, Eigentumswohnungen, Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zur Verfügung.

Im Bereich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten von Einfamilienhäusern stellt der Gutachterausschuss neu eine dezidierte Beschreibung des Gebäudefaktors, der angewandten Umrechnungskoeffizienten, des jeweiligen Stadtteilmultiplikators für den Gebäudefaktor, die Aktualisierungsfaktoren, die Selektionskriterien, die Stichprobenkennzahlen, die anzuwendende Formel für den Liegenschaftszinssatz, das im Rahmen der Sachwertfaktoren anzuwendende Modell zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes, die angewandten Umrechnungskoeffizienten, den jeweiligen Stadtteilmultiplikator für den Sachwertfaktor, den jeweiligen Aktualisierungsfaktor für den Sachwertfaktor, die Selektionskriterien, ausgewählte Stichprobenkennzahlen sowie den Umrechnungsfaktor für vermietete Einfamilienhäuser bereit. Für Erbbaurechte von Einfamilienhäusern stehen Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaurechtsfaktoren zur Verfügung.

Im Anhang bietet der Grundstücksmarktbericht spezifizierte Tabellen zu den Anlagen der ImmoWertV 21: Ermittlung der Modernisierungspunkte nach Anlage 2, Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 sowie Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anlage 4. Eine Stadtteilkarte erleichtert die Verortung der jeweiligen Stadtteilmultiplikatoren.

### Mehr Platz am Hamburger Hauptbahnhof

Der Hamburger Hauptbahnhof benötigt mehr Kapazität und wird daher erweitert. Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs ist das Hamburger Büroarchitekten mit den Berliner Landschaftsarchitekten hutterreimann. Die Halle bietet eine zeitgemäße Fortsetzung der denkmalgeschützten Bahn-

hofshalle, so die Jury. Auf der Grundlage des Entwurfs entsteht nun ein Masterplan für die Erweiterung des Hauptbahnhofs und die Entwicklung seines Umfelds. „Unser Hauptbahnhof ist die Herzschatzkammer des Verkehrs in Hamburg. 550.000 Menschen nutzen ihn täglich. Bereits heute ist der Hauptbahnhof eigentlich zu klein. Durch den Deutschlandtakt, die S4 und die U5 wird sich die Zahl der Menschen, die den Hauptbahnhof täglich nutzen, auf 750.000 Menschen in 20 Jahren erhöhen“, sagt Anjes Tjarks, Hamburgs Senator für Verkehr und Mobilitätswende. „Hamburgs Hauptbahnhof ist nicht nur verkehrlich bedeutsam, sondern auch in architektonischer Hinsicht. Die freitragende Dachkonstruktion der Bahnsteighalle mit ihren mehr als 70 m Spannweite ist auch 115 Jahre nach ihrer Inbetriebnahme noch ein beeindruckendes Bauwerk“, stellt Dorothee Stapelfeldt, Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, fest.

### Wachstum ökologisch gestalten

Hamburg zählt zu den wachsenden Städten. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner. Der Zuzug von Menschen und Unternehmen in Hamburg führt nicht nur zu einem höheren Bedarf an Wohnungen und attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen, sondern fordert auch eine wachsende Infrastruktur. Die Schattenseiten städtischen Wachstums, wie teurer Wohnraum, Luftverschmutzung, Staus und die Bildung von Hitzeinseln im Sommer, lassen sich auch in Hamburg beobachten. Je dichter die Stadt besiedelt wird, umso größer ist das Risiko von Konflikten durch konkurrierende Nutzungen, Interessen und Bedürfnissen. Bei der Weiterentwicklung der Stadt gilt es, Fehlentwicklungen, wie den Ausbau zur autogerechten Stadt oder eine Monofunktion in den Quartieren, zu vermeiden. Stadtentwicklung kommt zudem eine Schlüsselrolle beim schonenden Umgang mit Natur, Ressourcen und Klima zu, sodass trotz zunehmender Dichte die Lebensqualität

erhalten bleibt. Hamburg setzt dabei auf die Konversion nicht mehr benötigter innenstadtnaher Areale, die Reparatur und Aufwertung suboptimal genutzter Stadtviertel und die behutsame Neuausweisung von Bauflächen. Ob Hafen, Elbe, Alster, Bille oder die vielen kleineren Flüsse, Fleete und Kanäle – Hamburg schöpft seine besondere Identität und Anziehungskraft aus dem engen Bezug zum Wasser, das überall in der Stadt sichtbar ist und erlebbar bleiben soll.

### Neue Stadtteile beleben das Tor zur Welt

#### Endspurt in der HafenCity

Paradebeispiel für die Hamburger Stadtentwicklung ist die Entwicklung der 157 ha großen HafenCity, die international Beachtung findet. Noch im Jahr 2003 bestimmten hier Bagger, Kräne, riesige Sandflächen und aufgestapelte Betonpfähle das Bild. Inzwischen ist die Entwicklung der HafenCity weit fortgeschritten, bis etwa 2030 soll sie abgeschlossen sein. Entstanden ist bereits ein sehr urbaner Stadtteil mit dichter Bebauung und rauem Charme, gut an den ÖPNV angebunden, mit vielen öffentlich zugänglichen Nutzungen in den Erdgeschossen, einem vielfältigen Einzelhandel, dem Besuchermagnet Elbphilharmonie, der HafenCity-Universität, zahlreichen Parks und einem allgegenwärtigen Wasserbezug. Künftig drehen sich die Baukräne vor allem in den Quartieren Baakenhafen, Elbbrücken, im Billbogen und im neuen Stadtteil Grasbrook gegenüber der HafenCity.

#### Der Grasbrook setzt auf kurze Distanzen

Im städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenprozess für den neuen Stadtteil Grasbrook setzte sich der Entwurf des Teams aus Herzog & de Meuron und Vogt Landschaftsarchitekten durch. Bis 2040 sollen auf der rd. 50 ha großen Landfläche etwa 3.000 Wohnungen und ca. 16.000 Arbeitsplätze entstehen. Mit neuen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten und einem großen zentralen Park ist der Grasbrook zusammen mit der Veddel als „10-Mi-

nuten-Stadtteil“ der kurzen Distanzen konzipiert, in dem alles Wesentliche zu Fuß erreichbar ist. Mit dem Deutschen Hafencitymuseum könnte bereits ab 2023 ein erstes Hochbauprojekt starten.

### Sprung über die Elbe

Lange Zeit herrschte in Hamburg zwischen den Stadtteilen nördlich und südlich der Elbe ein gedanklicher Graben. Im südlich gelegenen Wilhelmsburg bestimmten eine multikulturelle Gesellschaft und Häuser mit sichtbarem Sanierungsstau das Bild. Mit der Neuausrichtung ihrer Stadtentwicklung schaffte Hamburg 2004 mit dem „Sprung über die Elbe“ die Kehrtwende. Die Internationale Bauausstellung und die Internationale Gartenschau in Hamburg zeigten dann zwischen 2006 und 2013 für die Hamburger Elbinseln Wilhelmsburg und Veddel sowie im Harburger Binnenhafen, wie eine Metropole im 21. Jahrhundert ökologisch und sozial ausbalanciert wachsen kann. Dem Bildungsbereich gab die IBA durch das Bildungszentrum „Tor zur Welt“ einen deutlichen Schub.

Ein weiterer Meilenstein ergibt sich mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichstraße nach Osten und dem Rückbau der alten Trasse. Im Februar 2022 erwarb die Stadt Hamburg für rd. 6,4 Mio. € die 163.000 m<sup>2</sup> große Fläche vom Bund. Der Ankauf bietet die Möglichkeit, den Stadtteil Wilhelmsburg mit den neuen Quartieren Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel weiterzuentwickeln und entlang einer grünen Landschaftsachse bessere Vernetzungen im Stadtteil zu schaffen. In den drei urbanen Quartieren entstehen innenstadtnah rd. 4.800 Wohneinheiten im Hamburger Drittmix sowie Büro- und Gewerbeflächen. Ein Schul-Campus mit einer Grundschule, einer Stadtteilschule sowie einem Gymnasium für insgesamt 1.500 Schüler ist ebenso geplant wie insgesamt 15 neue Kindertagesstätten und ein Quartierssporthaus. Die Landschaftsachse, die viel bestehendes Grün erhalten wird, bietet durch die Zusammenführung des Inselemparks, mit Kleingärten, Sport-, Freizeit- und Erholungsangeboten sowie starken Bezügen zu den Kanälen bis hin zum



Abb. 2: Im Grasbrook ist das Wasser allgegenwärtig. Quelle: Herzog & de Meuron und Vogt Landschaftsarchitekten



Abb. 3: Auf dem Gelände des Neuen Huckepackbahnhofs werden die Entwicklungs- und Produktionsabläufe vertikal ausgerichtet. Quelle: Jochen Stuhmann, Billebogen Entwicklungs GmbH

Spreehafen hohe Aufenthaltsqualitäten. Bis zum Jahr 2032 soll der Sprung über die Elbe abgeschlossen sein.

**Oberbillwerder ergänzt Hamburg als 105. Stadtteil**

Im östlichen Teil Hamburgs wird im Bezirk Bergedorf mit Oberbillwerder auf 118 ha der 105. Stadtteil Hamburgs entstehen. Auf den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sind rd. 7.000 Wohnungen, 5.000 Arbeitsplätze, neue Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen geplant. Rund 28 ha öffentliche Grün- und Freiflächen sollen einen engen Bezug zur Natur ermöglichen. Auch die Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW) wird mit der Fakultät Life Sciences Teil von Oberbillwerder. Das Energiekonzept sieht eine 100 %-ige Versorgung mit

regenerativ erzeugter Wärme vor, die zu 90 % vor Ort produziert wird.

**Neue Flächen für Produktion und Gewerbe**

**Huckepackbahnhof und Billebecken als Schwerpunkte**

Neben urbanen Quartieren und Wohnraum benötigt Hamburg Flächen für Produktion und Gewerbe. Zwischen der HafenCity im Westen und Hamburgs zweitgrößtem Industriegebiet Billbrook im Osten entsteht mit dem Billebogen hierfür ein zentraler Raum. Der Billebogen im Bezirk Hamburg Mitte umfasst eine Gesamtfläche von etwa 79 ha, wovon rd. 20 ha als verfügbare Grundstücksflächen in öffentlichem Eigentum stehen. Aufgrund der starken Lärmexposition durch Hauptverkehrsachsen, wie die Billhorner Brückenstraße und

der Fern- und Güterbahn, ist Wohnen hier nur begrenzt möglich. Der Entwicklungsfokus des Billebogens liegt daher auf innovativen gewerblichen Nutzungen sowie auf Forschung & Entwicklung, Start-ups, Makerspaces und kreativen Ideenschmieden.

Auf dem 11 ha großen Gelände des Neuen Huckepackbahnhofs entsteht nach Plänen von Henn Architekten ein neuer Typ des Gewerbebaus mit einer Erschließung auf zwei Höhenniveaus. Ähnlich wie bei den Lagerhäusern in der Speicherstadt wurde hier ein Flex-Geschoss mit Raumhöhen von 4,80 bis 8,00 m konzipiert, das von einer tiefer liegenden Anlieferstraße ebenso zugänglich ist wie von einem höher liegenden „Gewerbeboulevard“. Zur öffentlichen Straße hin können die Firmen repräsentative Adressen und Schaufenster ausbilden. Im Endausbau wird mit 2.500 bis 3.000 Arbeitsplätzen gerechnet. Den Anfang machten 2018 die Werkstätten und der Kulissenfundus der Hamburgischen Staatsoper, die in den ersten fertiggestellten Neubau auf dem Standort übersiedelten. 2020 wurde der Neue Huckepackbahnhof als nachhaltiges Gewerbegebiet nach dem Platin-Standard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen vorzertifiziert.

Neben dem Neuen Huckepackbahnhof bietet sich als weiterer Standort für urbane Produktion vor allem das Billebecken im Nordosten an. In dem 2021 ausgelobten städtebaulichen Workshop-Verfahren für den rd. 17 ha großen Stadtraum wurde der Funktionsplanentwurf der Büros Lorenzen Mayer Architekten mit Atelier Loidl prämiert. Der Bebauungsplan für das Billebecken wurde Anfang Mai 2022 eingeleitet.

**Transformation einer Reisfabrik**

Auf einem 17.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück einer ehemaligen Reisfabrik im Hamburger Hafen entwickelt Family Value Management in mehreren Bauabschnitten den neuen Unternehmens- und Industriestandort Peute Dock. Im ersten Schritt entsteht auf der Hamburger Elbinsel Veddel die ek robotics Firmenzentrale. Das Gebäude-Ensemble, das Anfang 2023 bezogen werden soll, besteht aus einem L-förmigen Bürokomplex mit 4.823 m<sup>2</sup> Fläche auf fünf Etagen so-

wie einer Produktions- und Fertigungshalle mit 3.168 m<sup>2</sup> Fläche. Das Gebäude wurde vom Hamburger Architekturbüro hörter + trautmann entworfen. Auf dem Areal Peute Dock sollen noch zwei bis drei weitere Firmensitze entstehen.

### Großmontagehalle für Airbus

Der Flugzeughersteller Airbus erweitert sein Werk in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle, in der künftig die Produktion des neuen Modells A321 XLR erfolgt. Die Fertigung erfolgt in einem bis zu 38 m hohen Hangar. Vor den Toren des Werkes baut die Hamburger property team gemeinsam mit HIH Real Estate bis 2024 ein neues Dienstleistungszentrum mit rd. 27.000 m<sup>2</sup> BGF. Der Entwurf des Hamburger Architekturbüros prasch buken partner sieht neben der Airbus-eigenen Nutzung ein Welcome Center mit Gastronomie, ein Hotel, eine Dachterrasse, ein Fitnessstudio und einen Nahversorgungsmarkt vor.

### Unternehmen setzen auf moderne Arbeitswelten

Nicht erst seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie sind moderne Bürokonzepte nicht mehr ohne Homeoffice und New Work mit Open Spaces, Ruhezeiten, Flex-Offices, Co-Working und Pop-up-Meeting-Flächen denkbar. „Viele Unternehmen und auch Behörden haben ihre Anforderungsprofile für zukunftsweisende Arbeitskonzepte angepasst und treffen nun ihre Anmietungentscheidungen. Hamburger Firmen suchen hauptsächlich Neubaufächen in zentraler Lage“, beschreibt Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung von Grossmann & Berger die Entwicklung. Mit 305.000 m<sup>2</sup> erzielte der Büovermietungsmarkt Hamburg in den ersten sechs Monaten des Jahres über ein Drittel mehr Flächenumsatz als im Vorjahr.

### Revitalisierung und Neubau

Quest Investment Partners und Allianz planen für das Überseehaus am Baumwall 5–7 die Anpassung des Bestandes aus den 1980er Jahren an moderne Anforderungen und eine



Abb. 4: Für die Produktion des neuen Modells A321 XLR entsteht eine Großmontagehalle; Quelle: Architekten Ingenieure PSP – Hamburg

Erweiterung der Büroflächen durch einen Neubau. Die Pläne umfassen einen gläsernen Neubau im Innenhof, kombiniert mit einem repräsentativ gestalteten Entree, einem neuen Kopfbau, einer Dachstruktur mit Terrasse sowie neue Balkonflächen auf jedem Geschoss. Der Neubau schafft 4.200 m<sup>2</sup> zusätzliche Mietfläche, sodass eine Gesamtfläche von rd. 15.800 m<sup>2</sup> entsteht. Ziel ist eine DGNB-Gold-Zertifizierung für das neugeschossige Gebäude. Es wird komplett energetisch und klimafreundlich saniert. Der Ergänzungsbau soll im zweiten Quartal 2023 starten, die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2025 geplant.

### Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise

Im Hamburger Westen realisiert AVW Immobilien das sechsstöckige Bürogebäude Timber Office in Holz-Hybrid-Bauweise mit Fichtenholz aus dem Schwarzwald und fünf begrünten Dachterrassen. Insgesamt wird das Objekt über eine Gesamtmietfläche von rd. 3.500 m<sup>2</sup> verfügen. Die verwendete Keramik-Fassade ist komplett recyclebar. Das Gebäude erhält eine DGNB-Gold-Zertifizierung für Nachhaltigkeit und wurde im Rahmen eines Green-Lease-Mietvertrags an die Elis Textilmanagement vollvermietet.

### Elbtower setzt auf CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb

Es kann losgehen: Im März erhielt Signa Real Estate die Baugenehmigung für den gemischt genutzten

Elbtower. Das 245 m hohe Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 104.000 m<sup>2</sup> wird nach den Plänen des Büros David Chipperfield Architects realisiert. Während die Turmgeschosse Büronutzungen vorbehalten sind, ergänzt der Sockel mit Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness- und Wellnessbereich, Kinderland und Co-Working-Flächen. Als Hotelbetreiber für das Nobu Hotel Elbtower Hamburg mit über 191 Zimmer und Suiten steht die Nobu Hospitality fest. Durch ein intelligentes Energiekonzept soll der Elbtower CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Im August erwarb Commerz Real für den Offenen Immobilienfonds Hausinvest eine Beteiligung von 25 % am Elbtower.

### Einzelhandel im Aufwind

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 laut Michael Bauer Research positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6. Das Statistikamt Nord meldet für 2021 einen Anstieg des Einzelhandelsumsatzes um 7,4 %. Auch die Besucherfrequenz näherte sich in der Spitalerstraße, eine der zentralen Einkaufsstraßen der Stadt, fast wieder dem Vor-Corona-Wert an. Der Einzelhandelsspezialist Comfort zählte im April 2022 mit 5.188 Besucher fast so viele Besucher wie im Jahr 2019 (5.659 Besucher). In dessen Ci-



Abb. 5: Das Überseehaus wird energetisch saniert und durch Neubau ergänzt.  
Quelle: beyond visual arts GmbH



Abb. 6: Der Elbtower bietet mit 64 Stockwerken einen spektakulären Blick auf die Stadt. Quelle: David Chipperfield Architects

ty Ranking 2022 für Deutschland erzielte Hamburg 87 Punkte und liegt damit auf Rang drei. Der Flächenumsatz legte laut JLL in den ersten sechs Monaten 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 303 % auf 12.500 m<sup>2</sup> zu. Die Spitzenmiete blieb in der Spitalerstraße stabil auf einem Niveau von 265 €/m<sup>2</sup>. Der Fialisierungsgrad liegt dort bei 84 %. In der Mönckebergstraße lag die

Spitzenmiete bei 235 €/m<sup>2</sup> und im Neuen Wall bei 250 €/m<sup>2</sup>.

Dennoch spüren auch Hamburgs Einzelhändler die Konkurrenz des Online-Handels sowie die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg. Die Transformation der Innenstadt stellt jedoch nicht nur den Einzelhandel, sondern auch Stadtentwicklung und Bevölkerung vor Herausforde-

rungen. „Unsere Innenstadt ist die Visitenkarte Hamburgs. Ihre Attraktivität als zentraler Ort des gesellschaftlichen Lebens und des Einzelhandels soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Dazu muss sich die Innenstadt fortlaufend den Trends und Anforderungen der Zeit anpassen. Hierzu bestehen bereits viele Planungen und Aktivitäten, die sich auf unterschiedliche Themenfelder beziehen“, stellt Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher fest. Mit dem Handlungskonzept Innenstadt, dem „Runden Tisch Innenstadt“ und einer Innenstadtkoordinatorin als zentrale Anlauf- und Vernetzungsstelle soll die innerstädtische Nutzungsvielfalt vorangetrieben werden. Auch die öffentlichen Räume im Rathausquartier in der Innenstadt sollen in den kommenden Jahren umgestaltet und zum Teil zu Fußgängerzonen werden. Die Beteiligung der privaten Eigentümer an dieser Umgestaltung regelt wie an anderen Stellen der Stadt ein Business Improvement District (BID). Als gestalterischer Rahmen werden die Gestaltungsgrundsätze des benachbarten BID Nikolai-Quartier übernommen. Im März 2022 führte die Stadt mit dem Gesetz zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) die zuvor getrennten rechtlichen Regelungen für Business Improvement Districts (BID) und Housing Improvement Districts (HID) zusammen. Zugleich wurde das Verfahren zur Einrichtung solcher Standortinitiativen modernisiert und das Handlungsspektrum um Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Barrierefreiheit erweitert.

**Warenhäuser werden zu Mixed-Use-Gebäuden**

Die Zukunft der Warenhäuser steht seit längerem auf der Kippe. Während die Corona-Krise beim ohnehin schon dynamischen Online- und Versandhandel für zusätzliche Umsatzsteigerungen sorgte, verschärfte sie die wirtschaftliche Situation der klassischen Warenhäuser weiter. In Hamburg setzen Investoren daher wie auch in anderen Städten auf Revitalisierung oder Neubau mit anschließender Mischnutzung.

**Umwandlung des denkmalgeschützten Klöpperhauses**

In der Mönckebergstraße 3 erwarb Tishman Speyer die traditionsreiche

Gewerbeimmobilie Klöpperhaus mit 37.000 m<sup>2</sup> BGF. Das vom Architekten Johann Friedrich Höger entworfene Klöpperhaus wurde 1913 für die Wollhandelsfirma Wilhelm Klöpper als Bürogebäude errichtet. Im Jahr 1965 baute die Kaufhof-Gruppe das Gebäude hinter der historischen Fassade zu einem Kaufhaus um und betrieb es bis 2020. An der Mönckebergstraße mit direktem Zugang zum Hauptbahnhof gelegen, profitiert das Gebäude von seiner sehr zentralen Lage an der Haupteinkaufsstraße und dem Kontorhausviertel. „Die gemischt-genutzte Immobilie soll zukünftig moderne und flexible Büroflächen, kuratierte Einzelhandels- und Kulturflächen sowie potenziell auch Wohnflächen in einer erstklassigen und gut angebundenen Lage bieten“, betont Nils Skornicka, Managing Director und Head of Acquisitions for Northern and Central Europe bei Tishman Speyer.

### Neubau ersetzt C&A-Haus

Redevco Services Deutschland macht aus dem ehemaligen C&A-Haus in der Mönckebergstraße 9 ein klimaneutrales Mixed-use-Gebäude. Nach dem Abriss des Bestandsobjektes soll in Anlehnung an die Nachbarschaft ein Kontorhaus aus Backstein mit einer Nutzfläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> auf zehn Etagen entstehen. Der Entwurf stammt von dem Londoner Architekturbüro Sergison Bates architects. Die Etagen zwei bis acht des Neubaus sind auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> für eine Hotelnutzung vorgesehen, wobei das oberste Stockwerk inklusive Dachterrasse mit Ausblick bis zum Hamburger Hafen für Gastronomie reserviert ist. Hotelbetreiber ist die Schweizer Hotelmanagement-Gruppe SV Hotel, die hier zwei sich ergänzende Konzepte und Marken unter einem Dach vereint. Geplant sind ein Boutique-Hotel der Marke „Hyatt Centric“ mit 185 Zimmern sowie ein Extended-Stay-Konzept mit 85 Studios. Der Vertrag mit der SV Hotel hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Im Basement, Erdgeschoss und 1. OG des Projektes entstehen bis zu drei Einzelhandelseinheiten, die von der Mönckebergstraße zugänglich sind. Die Fertigstellung des Objektes ist für Mitte 2025 vorgesehen. Zur Dokumentation der Nachhaltigkeit wird



Abb. 7: Ein gemischt genutztes Gebäude mit zwei Hotels ersetzt das C&A-Haus. Quelle: Sergison Bates architects | rethmeierschlaich architekten

Redevco das Hamburger Projekt bereits ab der Bauphase nach der BREEAM-Methode zertifizieren lassen.

### Hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt

#### Zu geringe Bautätigkeit

In den rd. 1,04 Millionen Haushalten Hamburgs lebten 2021 in fast 54,4 % nur eine Person, in fast jedem fünften Haushalt (18,1 %) Kinder. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum stellt für die Stadt eine Herausforderung dar. Im Jahr 2021 wies die Bautätigkeit nach Angabe des Statistikamtes eine deutlich geringere Dynamik auf als im Vorjahr. Mit 7.836 neuen Wohnungen sanken die Fertigstellungen um 30,5 %. Dabei entstanden 7.336 der Wohnungen in neu gebauten Gebäuden, weitere 500 durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entfielen 85,6 % auf den Geschosswohnungsbau. „Viele Investoren und Bauherren sind von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau verunsichert. Neben der schwierigen wirtschaftlichen Lage seit Beginn der Pandemie und den gleichzeitig stark gestiegenen Grundstückspreisen spielen dabei vor allem die Ressourcenknappheit in vielen Bereichen und infolge dessen die teils extrem gestiegenen Preise für Baumaterial eine Rolle“, berichtet Stapelfeldt. Mit 9.852 ge-

nehmigten Wohnungen wurde die vom Bündnis für das Wohnen in Hamburg gesetzte Zielmarke von 10.000 genehmigten Wohnungen zwar nur knapp erreicht. Dennoch gelten das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken bundesweit als Erfolgsrezept.

#### Bauen wird teurer

Die Baukosten steigen nicht erst seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges. Das Gutachten „Hamburger Baukosten 2021“ (jüngste Erhebung), erstellt von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE), weist für den Zeitraum zwischen 2016 und 2020 einen Anstieg der Gestehungskosten für den Bau eines Quadratmeters Wohnfläche im Mittel um etwa 17,6 % von 3.391 auf 3.987 € aus. Der Mittelwert für die reinen Herstellungskosten – ohne Kosten für das Grundstück sowie der Grundstücks- und Finanzierungskosten – lag 2020 bei 3.133 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 14,9 % über dem Wert von 2016. Das Grundstück selbst schlug 2020 im Mittel mit weiteren 853 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Buche, ein Plus von 28,6 % gegenüber 2016. Für das Jahr 2021 ging die ARGE in ihrem Gutachten von einem weiteren Anstieg um 4,2 % auf 3.265 €/m<sup>2</sup> bei den Herstellungskosten und einem Plus von 8,1 % auf 923 €/m<sup>2</sup> für die Grundstückskosten aus. Die

Gestehungskosten insgesamt sieht sie um 5 % auf 4.188 € wachsen. Angesichts gestörter Lieferketten, deutlich gestiegener Energie-, Rohstoff- und Personalkosten dürften die Schätzungen von der Realität übertroffen werden.

### Mieten steigen weiter

Hamburg verzeichnet nicht nur einen stetigen Anstieg der Kaufpreise, sondern auch der Mieten. Die Angebotsmiete für Bestandswohnungen lag laut BNP Paribas Real Estate im Mittel der Gesamtstadt 2021 bei 12,75 €/m<sup>2</sup>, gegenüber 2020 ein Plus von 3 %. Dennoch gibt es Stadtteile, die vom Mietniveau her deutlich hervorstechen. An erster Stelle ist hier die Hafencity zu nennen. Die Nähe zum Wasser und die größtenteils gehobene Objektqualität trieben die mittlere Angebotsmiete auf über 23 €/m<sup>2</sup>. Kaum weniger verlangten Vermieter der westlichen Alsterlagen rund um den Innocentiapark in Harvestehude mit einer Median-Miete von 22,85 €/m<sup>2</sup>. Ein deutliches Indiz dafür, dass die Elbmetropole die stark wachsende Wohnraumnachfrage wesentlich besser managt als viele andere Großstädte liefert laut Maklerhaus die differenzierte Betrachtung des Mietanstiegs nach Lagequalitäten. Während in den meisten anderen A-Städten die mittleren Mieten in einfachen und durchschnittlichen Lagen überproportional stark zugelegt haben, ist diese Aufholbewegung in Hamburg nur schwach ausgeprägt. Die Staffelung des Mietniveaus der einzelnen Lagequalitäten pendelt seit einigen Jahren konstant im Bereich von 3 €/m<sup>2</sup> (Spanne von einfacher zu sehr guter Lage), was belegt, dass der Markt intakt ist.

### Wohnen mit Blick auf das Wasser

#### Drei Wasserhäuser als Blickfang

In der beliebten Hafencity setzen unterschiedlich gestaltete Hochpunkte städtebauliche Akzente. Im Quartier Baakenhafen, das mit 1 km längste Hafenbecken der Hafencity, realisieren die Projektentwickler Ludger Inholte (LIP), Otto Wulff und Richard Ditting drei Wohntürme mit insgesamt rd. 240 Wohneinheiten. Diese werden in das Hafenbecken gebaut und durch Steganlagen mit dem Ufer verbunden. Aus dem durchgeführ-



Abb. 8: Highlight des Gebäudes auf Baufeld 115 ist das Digital Art Museum.  
Quelle: Heide & von Beckerath

ten hochbaulichen Workshop-Verfahren gingen die Büros KCAP B.V., Barkow Leibinger Gesellschaft von Architekten und Buchner Bründler Architekten als Gewinner hervor. Mit dem Bau wird voraussichtlich 2023/2024 begonnen.

Der LIP-Watertower bildet sich nach dem Entwurf von KCAP B.V. in der Grundform eines Seesterns aus. Er bietet Raum für insgesamt 62 Wohnungen. Das Gebäude soll nach dem Platin-Standard des Hafencity-Labels zertifiziert werden. Die für das Baufeld 90b von Otto Wulff prämierten Architekten Barkow Leibinger entwickelten einen Entwurf, dessen Grundrissfigur sich aufgefächert präsentiert. Die Wohnungen öffnen sich vom kompakten Kern ausgehend nach außen und sind leicht zueinander versetzt. Der Entwurf von Buchner Bründler Architekten für das Baufeld 92c von Richard Ditting sieht ein Holz-Hybrid-Haus vor, mit Platz für 80 bis 85 Eigentumswohnungen. Der Entwurf besticht durch eine scheinbar schwingende Quaderform und eine leichte Silhouette. Die Bauausführung soll nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip ressourcenschonend und emissionsreduziert erfolgen.

#### Wohnen neben dem Museum

Im Quartier Elbbrücken in der östlichen Hafencity entsteht auf den

Baufeldern 113 bis 116 ein Gebäudeensemble mit vielfältigen Nutzungen. Highlight ist das Digital Art Museum, das digitale Kunst des internationalen Künstlerkollektivs „teamLab“ auf rd. 7.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und bis zu 10 m hohen Decken erlebbar macht. Weitere Bausteine sind rd. 600 Miet- und Eigentumswohnungen, ein öffentlich gefördertes Studierendenwohnheim mit rd. 260 Wohnungen sowie Raum für gastronomische Betriebe und Geschäfte, Co-Working-Bereiche und eine Kita in den Erdgeschossbereichen. Realisiert wird das Ensemble von ECE, Harmonia Immobilien, Lars Hinrichs und dem Studierendenwerk Hamburg. Die Gewinnerentwürfe des architektonischen Workshop-Verfahrens für die insgesamt sieben Gebäudeteile auf vier Baufeldern kommen vom Atelier Kempe Thill, blauraum Architekten (beide Baufeld 113), KPW Papay Warncke und Partner Architekten (Baufeld 114), Heide & von Beckerath (Baufeld 115) sowie Diener & Diener Architekten (Baufeld 116). Die Fertigstellung des Projekts mit einer BGF von insgesamt rd. 76.000 m<sup>2</sup> soll schrittweise zwischen Ende 2024 und Anfang 2026 erfolgen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 480 Mio. €.

# RECHT AKTUELL

## ■ Verfassungsmäßigkeit einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung von Bestandsgebäuden

**Die Regelung in § 16a Abs. 1 des Nachbargesetzes des Landes Berlin (NachbarG Bln), die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlaubt, ist mit dem Grundgesetz vereinbar.**

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das auf dem Grundstück der Beklagten stehende Gebäude ist ca. 7,5 m niedriger als das Gebäude der Klägerin. Diese will im Rahmen einer Fassaden-sanierung den seit 1906 nicht mehr sanierten grenzständigen Giebel ihres Gebäudes mit einer 16 cm starken mineralischen Dämmung versehen und in diesem Umfang über die Grenze zum Grundstück der Beklagten hinüberbauen. Das AG hat die Beklagte verurteilt, die Überbauung ihres Grundstücks zum Zwecke der Wärmedämmung der grenzständigen Giebelwand des klägerischen Gebäudes zu dulden. Das LG hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von dem LG zugelassenen Revision wollte die Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Die Revision hatte keinen Erfolg.

### Aus den Gründen

Der Anspruch des Grundstückseigentümers aus § 16a NachbarG Bln auf Duldung einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung habe lediglich zur Voraussetzung, dass die Überbauung zum Zwecke der Dämmung eines bereits bestehenden, entlang der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes erfolge. Diese Voraussetzung sei vorliegend gegeben.

Der BGH habe im Ergebnis nicht beanstandet, dass das Berufungsgericht die Verfassungsmäßigkeit von § 16a NachbarG Bln bejaht und seine Entscheidung auf diese Norm gestützt

habe. Der Senat habe keinen Anlass, seinerseits das Verfahren auszusetzen und gemäß Art. 100 Abs. 1 GG eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einzuholen, weil er von der Verfassungswidrigkeit der Norm nicht überzeugt sei. Gegen die formelle Verfassungsmäßigkeit von § 16a NachbarG Bln bestünden keine Bedenken, insbesondere sei die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin gegeben. Der Senat habe bereits in seinem zu § 23a Abs. 1 NachbarG NW ergangenen Urteil vom 12.11.2021 (V ZR 115/20) entschieden, dass Regelungen, die den Grundstückseigentümer zur Duldung einer nachträglichen grenzüberschreitenden Wärmedämmung des Nachbargebäudes verpflichteten, aufgrund des Vorbehalts in Art. 124 EGBGB von der Gesetzgebungskompetenz der Länder umfasst seien. Der Senat habe allerdings Zweifel an der materiellen Verfassungsmäßigkeit von § 16a NachbarG, namentlich an der Vereinbarkeit der Norm mit Art. 14 Abs. 1 GG. In den Regelungen anderer Bundesländer werde der Duldungsanspruch durchweg von weiteren Voraussetzungen abhängig gemacht, etwa davon, dass der Überbau die Benutzung oder beabsichtigte Benutzung des Grundstücks des Nachbarn nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt oder dass eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise (etwa durch eine Innendämmung) mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden könne. Der Berliner Gesetzgeber habe auf solche Regelungen bewusst verzichtet, um die Handhabung der Vorschrift möglichst einfach zu gestalten und nicht durch den möglichen Streit über weitere Voraussetzungen, insbesondere über unbestimmte Rechtsbegriffe, zu belasten. Im Hinblick auf diesen ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers und den eindeutigen Wortlaut von § 16a NachbarG Bln könnten Voraussetzungen und Einschränkungen des Duldungsanspruchs, wie sie die Nachbarrechtsgesetze anderer Bundesländer enthiel-

ten, der Norm auch nicht unter Rückgriff auf „allgemeine Rechtsgrundsätze“ oder im Wege der verfassungskonformen Auslegung entnommen werden.

Eine Vorlage von § 16a NachbarG Bln komme gleichwohl nicht in Betracht. Denn die Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG sei nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nur zulässig, wenn das Fachgericht an der Verfassungsmäßigkeit eines entscheidungserheblichen Gesetzes nicht nur zweifele, sondern – vorbehaltlich einer verfassungskonformen Auslegung – von der Verfassungswidrigkeit überzeugt sei. Dies sei nicht der Fall. § 16a NachbarG Bln zielt auf Energieeinsparungen bei bestehenden Wohngebäuden ab und der Senat habe keine Zweifel, dass die Regelung zur Erreichung dieses Ziels geeignet und erforderlich sei.

Fraglich erscheine allerdings, ob die Norm im engeren Sinne verhältnismäßig sei, namentlich[,] ob sie die Interessen des duldungspflichtigen Nachbarn noch in einer Weise berücksichtige, dass der gesetzgeberische Gestaltungsspielraum eingehalten sei. Da § 16a NachbarG Bln keine Einschränkungen des Duldungsanspruchs im Hinblick auf den Umfang der Beeinträchtigung des Nachbarn und die Zumutbarkeit der Überbauung für diesen vorsehe, sei dem Tatrichter eine Einzelfallbetrachtung selbst besonders gelagerten Ausnahmefällen verwehrt. So wäre der Duldungsanspruch etwa auch dann gegeben, wenn die grenzüberschreitende Dämmung dazu führe, dass der Platz auf dem Nachbargrundstück nicht mehr ausreiche, um Mülltonnen oder Fahrräder abzustellen oder über einen Weg zwischen den Häusern zur Straße zu bringen.

Allerdings würden die Interessen des von der Überbauung betroffenen Nachbarn in § 16a NachbarG Bln zumindest in einem gewissen Umfang berücksichtigt. So sei der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Be-

seitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwall anbauen wolle, auch werde dem Begünstigten des Wärmeschutzüberbaus auferlegt, die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand zu erhalten und die wärmegeämmte Grenzwall zu unterhalten und schließlich sei das Recht so zügig und schonend wie möglich auszuüben und dürfe nicht zur Unzeit geltend gemacht werden. Zudem sei der duldungspflichtige Nachbar für die Beeinträchtigung der Benutzung seines Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen.

In der Gesamtschau erscheine es dem Senat durchaus möglich, dass § 16a NachbarG Bln noch als verhältnismäßig anzusehen sei. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Regelung aus Sicht des Gesetzgebers nicht allein das Verhältnis zweier Grundstückseigentümer untereinander betreffe, deren Individualinteressen zum Ausgleich zu bringen seien, sondern vor allem dem Klimaschutz und damit einem anerkannten Gemeinwohlbelang diene, dem über das aus Art. 20a GG abgeleitete Klimaschutzgebot Verfassungsrang zukomme. Das wirtschaftliche Interesse des Grundstückseigentümers an der Einsparung von Energie durch eine grenzüberschreitende Dämmung seines Bestandsgebäudes werde nicht als solches, sondern deswegen höher gewichtet als das entgegenstehende Interesse des Nachbarn an der vollständigen Nutzung seines Grundstücks, weil es sich mit dem Interesse der Allgemeinheit an der möglichst raschen Dämmung von Bestandsgebäuden decke. Zwar erscheine dem Senat bedenklich, dass individuelle Interessen des Nachbarn selbst dann keine Berücksichtigung fänden, wenn im Einzelfall die Annahme einer Unzumutbarkeit der Duldungsverpflichtung naheläge. Es sei aber nicht zu verkennen, dass der Streit zwischen den Nachbarn über die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall vorliege, bei jeder einzelnen Maßnahme zu einer unter Umständen Jahre währenden Verzögerung oder sogar dazu führen könne, dass der Grundstückseigentümer von der Dämmung seines Gebäudes ganz absehe. Der Senat

halte es daher für nicht ausgeschlossen, dass der generalisierende Ansatz des Berliner Landesgesetzgebers, den Duldungsanspruch klar und einfach zu regeln, um auf das Ganze gesehen die Durchführung möglichst vieler und rascher Dämmmaßnahmen zu erreichen, noch zulässig sei, auch wenn damit für den jeweiligen Nachbarn im Einzelfall gewisse – unter Umständen auch erhebliche – Härten verbunden sein mögen.

**BGH, Urteil vom 1.7.2022 – V ZR 23/21**

### ■ Voraussetzungen des nachbarlichen Notwegrechts

**Ein Notwegerecht kann sich weder aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis noch aus dem Schikaneverbot des § 226 BGB, sondern nur unter den Voraussetzungen von § 917 Abs. 1 BGB ergeben; danach richtet sich auch, ob der Nachbar Hindernisse beseitigen muss, die er auf seinem Grundstück errichtet hat, um die Nutzung des Wegs zu unterbinden.**

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Das Grundstück der Kläger ist mit einem bis 1995 landwirtschaftlich genutzten Vierseithof, bei dem der Innenhof von allen vier Seiten von Gebäuden umschlossen ist, bebaut. Das Wohnhaus der Kläger, das Teil des Bauensembles ist, wurde nach Abriss einer Scheune in den Jahren 1961/1962 neu errichtet, die übrige Bebauung auf dem klägerischen Grundstück ist älter. Eine öffentliche Straße endet unmittelbar an dem Grundstück der Kläger. Das Anwesen ist im Übrigen von anderen Grundstücken und einem Bachverlauf eingefasst. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgte vormals durch eine etwa drei m breite Bebauungslücke zwischen dem Wohnhaus des Vierseithofs und einem Wirtschaftsgebäude. Das Grundstück des Beklagten, das dieser im Jahr 2004 erwarb, ragt so in die Zufahrt hinein, dass nur 1,66 Meter verbleiben. Die genaue Abmarkung des Grenzver-

laufs in dem Bereich der Hofzufahrt erfolgte 1995. Jedenfalls seit Neuerichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück der Kläger ist die Zufahrt mit mehrspurigen Fahrzeugen nur noch unter Inanspruchnahme des Grundstücks des Beklagten möglich. Im Jahr 2019 errichtete der Beklagte auf seinem Grundstück in dem Bereich der Hofzufahrt eine Betonmauer mit Einzäunung und verringerte so die Breite der Durchfahrt zum Grundstück der Kläger auf 1,66 Meter. Eine Zufahrt auf das Grundstück der Kläger ist mit mehrspurigen Fahrzeugen nicht mehr möglich. Die Kläger, die den Vierseithof vorwiegend zu Wohnzwecken nutzen, betreiben seit 2020 als Nebenerwerb eine Hasen- und Wachtelzucht mit elf Hasen und dreißig Wachteln. Die Kläger verlangen von dem Beklagten – soweit noch von Interesse – den Rückbau der Mauer auf eine Durchfahrtsbreite von 2,60 m. Das AG hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das LG zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, will der Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Die Revision hatte vor dem BGH Erfolg.

### Aus den Gründen

Ein Beseitigungsanspruch der Kläger könne sich aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben. Obwohl der Beklagte die Mauer auf seinem Grundstück errichtet habe, könne das Eigentum der Kläger beeinträchtigt sein, wenn diese durch die Mauer an der Ausübung eines ihnen zustehenden Notwegrechts gehindert seien. Denn das Notwegrecht zähle zum Inhalt des Eigentums an dem zugangslosen Grundstück. Fehle einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so könne der Eigentümer dieser Vorschrift zufolge von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Angesichts der Schwere des Eingriffs, den ein Notweg für das Eigentum des Nachbarn bedeute, komme ein Notwegrecht nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB nur in Betracht, wenn die Zugangslosigkeit des Grundstücks nicht ander-

weitig behoben werden könne. Maßgeblich sei dabei das Verhältnis der für die Schaffung einer Zuwegung notwendigen Kosten zu der Wirtschaftlichkeit der Nutzung des Grundstücks. Das Berufungsgericht habe unter Zugrundelegung der in einem Ortstermin gewonnenen tatsächlichen Erkenntnisse rechtsfehlerfrei im Ergebnis die Schaffung der alternativen Zufahrtsmöglichkeiten als für die Kläger unzumutbar betrachtet. Auch die Annahme, dass ein die Zufahrt auf den Hof begründendes Notwegrecht im Bereich der streitgegenständlichen Mauer nicht gemäß § 918 Abs. 1 BGB ausgeschlossen wäre, sei nicht zu beanstanden.

Rechtsfehlerhaft seien jedoch die Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Frage, ob zur ordnungsmäßigen Nutzung des Grundstücks eine Zufahrt auf den Hof erforderlich ist. Die erforderliche Verbindung eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks zu einem öffentlichen Weg sei grundsätzlich schon dann gegeben, wenn ein Kraftfahrzeug unmittelbar an das Wohngrundstück heranfahren und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise – auch mit sperrigen Gegenständen – erreicht werden könne. Die Notwendigkeit einer Zufahrt für Kraftfahrzeuge zu dem Zweck, sie auf dem Grundstück abzustellen, könne sich bei Wohngrundstücken nur aus besonderen Umständen des Einzelfalls ergeben. Gesichtspunkte der Bequemlichkeit und auch Zweckmäßigkeit rechtfertigten die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks nicht. Warum die konkreten Umstände des Einzelfalls ein Auffahren zum Zwecke der Wohnnutzung ausnahmsweise erforderlich machten, untermauere das Berufungsgericht nicht durch Tatsachenfeststellungen. Die besonderen baulichen Verhältnisse (Vierseithof) und die Lage im Ortskern einer fränkischen Gemeinde begründeten als solche die Notwendigkeit einer Zufahrt nicht. Ob der An- und Abtransport bestimmter Güter selbst unter Zuhilfenahme moderner, für beengte räumliche Verhältnisse eigens konstruierter Transportmittel unzumutbar erschwert sei, lasse sich nur unter Berücksichtigung etwa der Größe des Innenhofs, der konkreten Lage des Hauseingangs oder ggf. alternativer

Eingänge, der Entfernung zwischen dem Eingangsbereich und der nächstgelegenen Haltemöglichkeit auf der öffentlichen Straße sowie eventueller weiterer für die Wohnnutzung relevanter Gegebenheiten und Besonderheiten des Einzelfalls (z.B. starkes Gefälle, sonstige Hindernisse) beurteilen.

Anders als das Berufungsgericht meine, könne der Beseitigungsanspruch auch nicht mit der Begründung bejaht werden, die Errichtung der Mauer verstoße gegen das in § 226 BGB geregelte Schikaneverbot. Im Ausgangspunkt könne sich ein Notwegrecht weder aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis noch aus dem Schikaneverbot des § 226 BGB, sondern nur unter den Voraussetzungen von § 917 Abs. 1 BGB ergeben; danach richte sich auch, ob der Nachbar Hindernisse – wie eine Mauer – beseitigen müsse, die er auf seinem Grundstück errichtet habe, um die Nutzung des Wegs zu unterbinden. Der BGH hob das Urteil des LG auf und verwies die Sache an das Berufungsgericht zurück.

#### **BGH, Urteil vom 6.5.2022 – V ZR 50/21**

### **■ Übernahme der Mängelbeseitigungskosten bei Schwarzsimmel im Keller**

**Eine Beteiligung des Käufers an den Kosten der Nachbesserung (hier: neue Kellerabdichtung) einer (gebrauchten) mangelhaften Kaufsache nach den Grundsätzen eines Abzugs „neu für alt“ scheidet aus, wenn sich der Vorteil des Käufers darin erschöpft, dass die Kaufsache durch den zur Mängelbeseitigung erforderlichen Ersatz eines mangelhaften Teils durch ein neues Teil einen Wertzuwachs erfährt oder dass der Käufer durch die längere Lebensdauer des ersetzten Teils Aufwendungen erspart.**

Durch notariellen Vertrag vom 10.9.2010 verkauften die Beklagten an die Kläger ein mit einem 1979 errichtetes Reihenhaus bebautes Grundstück. Die Haftung für Sachmängel wurde ausgeschlossen. Die

Beklagten hatten im Jahr 2002 gegen einen Nachbarn ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet, nachdem in ihrem Keller Schwarzsimmel aufgetreten war. Der Sachverständige erkannte eine Feuchtigkeit in den Kellerwänden, die vornehmlich auf einer mangelhaften Abdichtung der Wände beruhte. Die Kläger stellten im Jahr 2013 eine Durchfeuchtung der Kellerwände fest. Im September 2013 forderten sie die Beklagten erfolglos auf, die Kosten einer neuen Kellerabdichtung in Höhe von 23.400,30 € zu zahlen. Gestützt auf die Behauptung, die Beklagten hätten den Feuchtigkeitsschaden bzw. die mangelhafte Abdichtung des Kellers arglistig verschwiegen, verlangten die Kläger mit ihrer Klage die Kosten einer neuen Kellerabdichtung i.H.v. 23.400,30 € nebst Rechtshängigkeitszinsen sowie die Feststellung, dass die Beklagten zum Ersatz weiteren Schadens, insbesondere der Mehrwertsteuer, verpflichtet sind. Des Weiteren machen sie Ansprüche wegen Nutzungsausfalls des Kellers geltend und begehren Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten i.H.v. 1.666,95 € nebst Rechtshängigkeitszinsen. Das LG hat – soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse – der Klage hinsichtlich der Mängelbeseitigungskosten i.H.v. 2.574 € nebst Zinsen, hinsichtlich der Feststellung sowie der geltend gemachten Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das OLG hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten die Klage auf Zahlung der Mängelbeseitigungskosten sowie den Feststellungsantrag abgewiesen und den von dem LG als Ersatz für die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten zugesprochenen Betrag auf 406,50 € nebst Zinsen reduziert. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der von dem Senat zugelassenen Revision, mit der sie ihre Klageanträge in vollem Umfang weiterverfolgen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels. Der BGH hob das Urteil des OLG unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise auf.

Die Revision sei begründet, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage in Höhe der geltend gemachten Mängelbeseitigungskosten nebst Zinsen durch das Berufungsgericht wende.

Diesem Klageantrag hätte stattgegeben werden müssen. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

### Aus den Gründen

Ohne Rechtsfehler gehe das Berufungsgericht davon aus, dass die Kläger dem Grunde nach von den Beklagten Schadensersatz statt der Leistung nach § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 und 2 BGB wegen der erforderlichen Neuabdichtung der Kellerwände verlangen könnten. Die Feuchtigkeit in den Kellerwänden und die nicht ordnungsgemäß angebrachte Kellerwandabdichtung begründeten nach den Feststellungen des sachverständig beratenen Berufungsgerichts einen Sachmangel. Auf den in dem Vertrag enthaltenen Haftungsausschluss könnten sich die Beklagten nach der ebenfalls von Rechts wegen nicht zu beanstandenden tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts nicht berufen, weil sie im Zusammenhang mit dem von ihnen durchgeführten selbständigen Beweisverfahren Kenntnis von dem Mangel erlangt und deshalb arglistig (§ 444 BGB) gehandelt hätten. Die von den Beklagten in Auftrag gegebenen Sanierungsmaßnahmen könnten sie nicht entlasten, weil sie konkrete Umstände gekannt hätten, die den Verdacht begründeten, die Mangelbeseitigung habe keinen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht stelle zu Recht nicht in Frage, dass die Kläger im Ausgangspunkt die Höhe des Schadens anhand der Kosten der Herstellung einer mangelfrei-

en Kellerwandabdichtung berechnen könnten, auch wenn die hierfür erforderlichen Arbeiten noch nicht ausgeführt worden seien. Denn der kaufvertragliche Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung (kleiner Schadensersatz) gemäß § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB könne anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Mängelbeseitigungskosten geltend gemacht werden. Von Rechtsirrtum beeinflusst sei die Ansicht des Berufungsgerichts, die Kläger könnten diesen Betrag nicht verlangen, weil ihnen unter Berücksichtigung eines Abzugs „neu für alt“ kein Schaden entstanden sei. Nach dem seit dem 1.1.2002 geltenden Recht gehöre die Mangelfreiheit der Kaufsache zur Leistungspflicht des Verkäufers (§ 433 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dass der Verkäufer, der die Pflicht zur mangelfreien Übereignung nicht erfülle, zunächst einem Nacherfüllungsanspruch ausgesetzt sei, müsse auch bei der Frage, ob ein Abzug „neu für alt“ gerechtfertigt sei, berücksichtigt werden. An die Stelle des (Nach-)Erfüllungsanspruchs trete der Schadensersatzanspruch nach § 437 Nr. 3, §§ 280, 281 BGB. Dieser richte sich danach, was der Käufer erhalten hätte, wenn der Verkäufer seiner Pflicht zur Nacherfüllung ordnungsgemäß nachgekommen wäre, da dies der maßgebliche Anknüpfungspunkt für die Bestimmung des auszugleichenden positiven Interesses sei. Eine Beteiligung des Käufers an den Kosten der Nachbesserung

einer (gebrauchten) mangelhaften Kaufsache nach den Grundsätzen eines Abzugs „neu für alt“ scheidet aus, wenn sich der Vorteil des Käufers darin erschöpfe, dass die Kaufsache durch den zur Mangelbeseitigung erforderlichen Ersatz eines mangelhaften Teils durch ein neues Teil einen Wertzuwachs erfahre oder dass der Käufer durch die längere Lebensdauer des ersetzten Teils Aufwendungen erspare.

Die Kläger könnten von den Beklagten Ersatz der gesamten voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne einen Abzug „neu für alt“ verlangen. Die Kläger müssten sich den Vorteil der längeren Lebensdauer einer neuen Kellerabdichtung und den Vorteil hierdurch ersparter Aufwendungen nicht anrechnen lassen. Unbegründet sei die Revision insoweit, als sich die Kläger gegen die Abweisung der Klage in Bezug auf die geltend gemachte Nutzungsausfallentschädigung wendeten. Zwar könne der Entzug von Sachen, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise angewiesen sei einen Vermögensschaden begründen, aber nur dann, wenn der Nutzungsausfall zu einer „fühlbaren“ Gebrauchsbeeinträchtigung geführt habe.

**BGH, Urteil vom 13.5.2022 – V ZR 231/20**