



Wolfgang Kleiber,
Berlin

bei Mottenkisten ist Euphorie eher selten angezeigt. Einen wesentlichen Fortschritt hat eigentlich nur die Baulandmehrung durch den städtebaulichen Vertrag gebracht und den gilt es halt konsequent zu nutzen.

Eine besondere Verklärung rankt sich um das Erbbaurecht. Wie können Erbbaurechte für mehr bezahlbares Wohnen und Bauen genutzt werden? Auch diese Fragestellung ist ein alter Hut und da kann man nur gedämpfte Erwartungen haben. Gewiss, die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 war genau darauf angelegt, indem der Erwerb des Bauplatzes dem Bauwilligen erspart bleiben sollte.

Daneben gibt es aber auch noch den Eigentümer des Grundstücks, der verständlicherweise eine angemessene Rendite des Grundstücks begehrt und die orientiert sich heute aber auch morgen an dem Grundstückswert, d.h. am Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks. Die Bestellung eines Erbbaurechts führt vor diesem Hintergrund für den Erbbauberechtigten nur zu einem wirtschaftlichen Vorteil, wenn der Erbbauzins geringer als der Zins ausfällt, den der Bauwillige zur Finanzierung des Grunderwerbs aufzubringen hätte. Und da sind unter dem Einfluss der Draghischen Geldpolitik erhebliche Verwerfungen eingetreten. Das Verhältnis der Finanzierungskosten zu Erbbauzinsen ist in eine Schiefelage geraten.

Im Kern geht es bei der Beurteilung der Alternativen unter anderem auch ganz entscheidend um die Partizipation an den künftigen Wertsteigerungen des Grund und Bodens, die im Rahmen einer Langzeitbetrachtung in aller Regel schon aufgrund der angesprochenen Unvermehrbarkeit erwartet werden müssen. Wohl jeder, der ein Grundstück erwirbt, setzt nicht nur auf die laufende Rendite, sondern auch auf den Wertzuwachs seiner Immobilie. Der Erbbauberechtigte geht diesbezüglich aber leer aus.

Kollateralschaden

Bodenpolitische Fragen haben spätestens seit der industriellen Revolution in periodischen Abständen immer wieder Hochkonjunktur. Der Grund und Boden, so heißt es dann, sei zu teuer und wird sehr schnell als wesentliche Ursache für die nicht mehr bezahlbaren aber möglichst in den Innenstädten gelegenen Wohnungen ausgemacht. Nun ja, der Anstieg der Bodenpreise in bevorzugten Lagen ist bei einem drastischen Anstieg der Nachfrage auf einem »freien« Grundstücksmarkt ein marktwirtschaftliches Naturgesetz, denn da ist das Bauland unvermehrbar, wenn man von einer Vermehrung durch vertikale Neuerschließungen absieht. Und die Nachfrage ist aus den bekannten Gründen gewaltig angestiegen.

Wenn dann die bodenpolitische Diskussion so richtig tobt, wird alles wieder ausgekramt, was nicht erst in den letzten hundert Jahren hoch und runter dekliniert wurde. Da stehen so Namen wie Henry George, Ebenezer Howard, Adolf Damaschke und auch Hans Bernoulli, der mit dem Gedanken der Kommunalisierung des Grund und Bodens im Wege der Enteignung seine Gefolgsleute fand. Da ist eigentlich kein Gedanke neu, der jetzt wieder so hochgespült wird und auch die Verheißungen sind die Gleichen. Der Griff in bodenpolitische Mottenkisten hat derzeit Hochkonjunktur;

Bei Wohnzwecken dienenden Erbbaurechten steht der Erbbauberechtigte umgekehrt unter dem Schutz des Gesetzgebers insbesondere was die Anpassung des vereinbarten Erbbauzinses an die gerade in den letzten Jahren gestiegenen Immobilienwerte anbelangt:

- Da ist nach § 9a Abs. 1 Satz 2 des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) eine Erbbauzinsanpassung regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Darunter ist nach der Rechtsprechung des BGH der Mittelwert aus der Lebenshaltungskosten- und Einkommensentwicklung zu verstehen (vgl. Fischer in: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2019, Teil VIII Rn. 101 ff.).
- Erlischt ein zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestelltes Erbbaurecht durch Zeitablauf, so muss die dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk zu leistende Entschädigung nach § 27 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz mindestens zwei Drittel des gemeinen Werts betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat; auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

Das wiederum ist für den Eigentümer eine schwere Bürde, denn bei überdurchschnittlich steigenden Immobilienwer-

ten (auch eine Folge der Draghischen Geldpolitik) geht für den Eigentümer – gemessen an den gestiegenen Grundstückswerten – die laufende Rendite kontinuierlich »in den Keller«. Die Einräumung eines Erbbaurechts läuft dann für den Eigentümer auf einen wirtschaftlich nicht so ganz prickelnden Opfergang hinaus und wenn die Laufzeit des Erbbaurechts die Lebenserwartung des Eigentümers übersteigt, kann er zu Lebzeiten auch den Wertzuwachs (zumindest für sich) »abschreiben«.

Das alles kann für einen ökonomisch handelnden und zu Lebzeiten auf den Grundstücksertrag angewiesenen Eigentümer kein besonders attraktiver Anreiz sein, sein Grundstück im Wege eines Erbbaurechts Bauwilligen zur Verfügung zu stellen und daran hat sich schon seit vielen Dezennien nichts geändert.

Und weil das so schon immer war und sein wird, kann ein bodenpolitischer Akzent mit dem Erbbaurecht vornehmlich nur in den Fällen erwartet werden, wo der Eigentümer selbst nicht an der Eigennutzung seines Grund und Bodens wohl aber ohne Rücksicht auf seine irdische Vergänglichkeit am Erhalt seines Eigentums interessiert ist. Das sind bekanntlich die Kirchen, Stiftungen, besitzständige Adelshäuser und auch staatliche Körperschaften. Dann kann vor dem Hintergrund der derzeitigen niedrigen Kreditzinsen die Bestellung eines Erbbaurechts im Vergleich zum Grunderwerb den Zugang zum Grund und Boden spürbar verbilligen, wenn der Erbbauberechtigte in den Genuss eines im Vergleich

zum marktüblichen Erbbauzins (Liegenschaftszinssatz) deutlich abgesenkten Erbbauzins kommt: Passt, Ziel erreicht. Die junge Familie kann sich ihre Heimstatt leisten und wird glücklich.

Und damit nicht genug. Die abgesenkten Erbbauzinsen sind für die Bauherren eine willkommene Hilfe, die für das Bauwerk aufgenommenen Kredite schneller zu tilgen. Und irgendwann – wenn dies geschafft ist, die Erbbauzinsen aufgrund des § 9a Erbbaurechtsgesetz immer weniger »drücken«, die eigenen Kinder groß geworden sind und das Ende der Laufzeit des Erbbaurechts in Sicht kommt, dann kommt auch der Wunsch auf, das Grundstück sich eigen zu machen. Man will ja schließlich ein »richtiges« Grundstück seinen Kindern vererben.

Das lässt man sich dann auch was kosten und die Grundeigentümer wissen das. Da ist dann insbesondere bei eigengenutzten Wohngebäuden eine deutliche Tendenz auf dem Grundstücksmarkt erkennbar, den »vollen« Bodenwert für das erbbaurechtsbelastete Grundstück zu akzeptieren und zwar nach den aktuellen Preisverhältnissen. Und das entbehrt auch nicht einer Logik, denn das Grundstück fällt nach Ablauf des Erbbaurechts zum »vollen« Bodenwert auf ihn zurück. Hätte der Erbbauberechtigte gleich ein unbelastetes Grundstück erworben, wäre es billiger gewesen. Merke: Da stellt sich doch die Frage, ob künftig die Bestellung von Erbbaurechten wirtschaftlich noch Sinn macht, wenn die Draghische Zinspolitik weiterhin politisch mitgetragen wird.

Wolfgang Kleiber

Informationen

Mietenentwicklung in Norddeutschland

Die Mietmarkt in Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg und Bremen steuert auf eine Entspannung zu. In 35 der 66 untersuchten Regionen in Norddeutschland beruhigten sich die Angebotsmieten: Insgesamt sind in sieben Gebieten die Preise von 2018 auf 2019

gesunken, in weiteren sieben Stadt- und Landkreisen blieben sie unverändert. In 21 Regionen liegt lediglich ein moderater Zuwachs zwischen 1–3 % vor. Somit leben zwei Drittel der norddeutschen Bevölkerung in einer Region, in der sich die Angebotspreise für Mietwohnungen be-

ruhigen. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse von immowelt.de. Dafür wurden die angebotenen Kaltmieten von Wohnungen zwischen 40 und 120 Quadratmetern in 63 Stadt- und Landkreisen sowie den Städten Göttingen, Hannover und Hildesheim untersucht.

Landkreis	Bundesland	Miete pro m ² (Median) Q1 – Q3 2017	Miete pro m ² (Median) Q1 – Q3 2018	Miete pro m ² (Median) Q1 – Q3 2019	Steigerung 2017 – 2018	Steigerung 2018 – 2019
Ammerland	Niedersachsen	6,50 €	7,00 €	7,30 €	8 %	4 %
Aurich	Niedersachsen	6,50 €	6,50 €	6,90 €	0 %	6 %
Celle	Niedersachsen	5,90 €	6,00 €	6,20 €	2 %	3 %
Cloppenburg	Niedersachsen	6,00 €	6,40 €	6,60 €	7 %	3 %
Cuxhaven	Niedersachsen	5,60 €	6,20 €	6,10 €	11 %	-2 %
Diepholz	Niedersachsen	6,50 €	6,70 €	7,10 €	3 %	6 %
Dithmarschen	Schleswig-Holstein	5,60 €	6,00 €	6,30 €	7 %	5 %
Emsland	Niedersachsen	5,90 €	6,40 €	6,40 €	8 %	0 %
Friesland	Niedersachsen	5,80 €	5,90 €	6,00 €	2 %	2 %
Gifhorn	Niedersachsen	7,50 €	7,20 €	7,60 €	-4 %	6 %
Göttingen (Landkreis)	Niedersachsen	8,00 €	8,50 €	8,50 €	6 %	0 %
Goslar	Niedersachsen	5,30 €	5,40 €	5,70 €	2 %	6 %
Grafschaft Bentheim	Niedersachsen	6,30 €	6,70 €	6,90 €	6 %	3 %
Hameln-Pyrmont	Niedersachsen	5,50 €	5,50 €	5,90 €	0 %	7 %
Hannover (Region)	Niedersachsen	7,50 €	7,90 €	8,10 €	5 %	3 %
Harburg	Niedersachsen	8,40 €	8,70 €	9,20 €	4 %	6 %
Heidekreis	Niedersachsen	5,40 €	5,80 €	6,00 €	7 %	3 %
Helmstedt	Niedersachsen	5,50 €	5,80 €	5,70 €	5 %	-2 %
Herzogtum Lauenburg	Schleswig-Holstein	7,20 €	7,90 €	8,00 €	10 %	1 %
Hildesheim (Landkreis)	Niedersachsen	6,00 €	6,20 €	6,70 €	3 %	8 %
Holzminden	Niedersachsen	4,60 €	4,80 €	4,60 €	4 %	-4 %
Leer	Niedersachsen	6,00 €	6,50 €	6,70 €	8 %	3 %
Lüchow-Dannenberg	Niedersachsen	4,20 €	4,80 €	4,90 €	14 %	2 %
Lüneburg	Niedersachsen	8,70 €	9,10 €	9,10 €	5 %	0 %
Nienburg (Weser)	Niedersachsen	5,30 €	5,60 €	5,60 €	6 %	0 %
Nordfriesland	Schleswig-Holstein	6,60 €	7,10 €	7,50 €	8 %	6 %
Northeim	Niedersachsen	5,10 €	5,20 €	5,00 €	2 %	-4 %
Oldenburg (Landkreis)	Niedersachsen	6,40 €	6,40 €	6,70 €	0 %	5 %
Osnabrück (Landkreis)	Niedersachsen	5,90 €	6,00 €	6,20 €	2 %	3 %
Osterholz	Niedersachsen	6,70 €	7,10 €	7,50 €	6 %	6 %
Ostholstein	Schleswig-Holstein	7,40 €	7,70 €	8,00 €	4 %	4 %
Peine	Niedersachsen	6,00 €	6,00 €	6,50 €	0 %	8 %
Pinneberg	Schleswig-Holstein	8,40 €	8,90 €	9,00 €	6 %	1 %
Plön	Schleswig-Holstein	6,80 €	7,30 €	7,20 €	7 %	-1 %
Rendsburg-Eckernförde	Schleswig-Holstein	6,50 €	6,80 €	7,10 €	5 %	4 %
Rotenburg (Wümme)	Niedersachsen	6,00 €	6,10 €	6,70 €	2 %	10 %
Schaumburg	Niedersachsen	5,30 €	5,40 €	6,20 €	2 %	15 %
Schleswig-Flensburg	Schleswig-Holstein	5,60 €	5,80 €	5,90 €	4 %	2 %
Segeberg	Schleswig-Holstein	8,80 €	8,90 €	9,30 €	1 %	4 %
Stade	Niedersachsen	7,50 €	8,00 €	8,10 €	7 %	1 %
Steinburg	Schleswig-Holstein	5,60 €	5,90 €	6,10 €	5 %	3 %
Stormarn	Schleswig-Holstein	9,00 €	9,30 €	9,50 €	3 %	2 %
Uelzen	Niedersachsen	5,50 €	5,90 €	6,20 €	7 %	5 %
Vechta	Niedersachsen	6,90 €	7,00 €	7,20 €	1 %	3 %
Verden	Niedersachsen	7,00 €	7,30 €	7,60 €	4 %	4 %
Wesermarsch	Niedersachsen	5,30 €	5,60 €	5,70 €	6 %	2 %
Wittmund	Niedersachsen	5,50 €	5,20 €	5,60 €	-5 %	8 %
Wolfenbüttel	Niedersachsen	6,20 €	6,50 €	6,80 €	5 %	5 %

Abb. 1: Mieten für Wohnungen in den Landkreisen Niedersachsens und Schleswig-Holsteins

Stadtkreis	Bundesland	Miete pro m ² (Median) Q1 – Q3 2017	Miete pro m ² (Median) Q1 – Q3 2018	Miete pro m ² (Median) Q1 – Q3 2019	Steigerung 2017 – 2018	Steigerung 2018 – 2019
Braunschweig	Niedersachsen	7,20 €	7,10 €	7,60 €	-1 %	7 %
Bremen	Bremen	7,30 €	7,90 €	7,90 €	8 %	0 %
Bremerhaven	Bremen	5,00 €	5,10 €	5,30 €	2 %	4 %
Delmenhorst	Niedersachsen	6,30 €	6,60 €	7,00 €	5 %	6 %
Emden	Niedersachsen	6,40 €	6,20 €	6,00 €	-3 %	-3 %
Flensburg	Schleswig-Holstein	6,70 €	7,00 €	7,40 €	4 %	6 %
Göttingen	Niedersachsen	8,60 €	9,00 €	8,90 €	5 %	-1 %
Hamburg	Hamburg	10,90 €	11,40 €	11,50 €	5 %	1 %
Hannover	Niedersachsen	8,00 €	8,50 €	8,60 €	6 %	1 %
Hildesheim	Niedersachsen	6,00 €	6,50 €	7,00 €	8 %	8 %
Kiel	Schleswig-Holstein	7,20 €	7,50 €	7,90 €	4 %	5 %
Lübeck	Schleswig-Holstein	7,70 €	8,00 €	8,00 €	4 %	0 %
Neumünster	Schleswig-Holstein	6,00 €	6,30 €	6,90 €	5 %	10 %
Oldenburg	Niedersachsen	7,90 €	8,00 €	8,30 €	1 %	4 %
Osnabrück	Niedersachsen	7,20 €	7,80 €	8,00 €	8 %	3 %
Salzgitter	Niedersachsen	5,30 €	5,30 €	5,40 €	0 %	2 %
Wilhelmshaven	Niedersachsen	5,10 €	5,30 €	5,50 €	4 %	4 %
Wolfsburg	Niedersachsen	7,50 €	7,50 €	7,50 €	0 %	0 %

Abb. 2: Mieten für Wohnungen in den Stadtkreisen Niedersachsens und Schleswig-Holsteins sowie Bremen und Hamburg

»Gute Nachrichten für viele Mieter in Norddeutschland: Die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannt sich«, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der Immowelt. »In Großstädten mit umkämpften Mietmärkten wie Hamburg, Hannover und Bremen wird es zwar weiterhin schwer bleiben, im günstigen Preissegment eine Wohnung zu finden, ein weiterer starker Anstieg der Mietpreise zeichnet sich aber augenblicklich nicht ab.«

In Großstädten stiegen die Mieten im vergangenen Jahrzehnt rasant. Doch nun bremst das Wachstum merklich: In Hamburg erhöhte sich der mittlere Quadratmeterpreis lediglich noch um +1 % auf 11,50 €. Von 2017 auf 2018 wuchs der Wert noch von 10,90 € auf 11,40 € (+5 %). Auch im Stadtgebiet Hannover (8,60 €) liegt nur noch ein Zuwachs von +1 % vor. In Bremen stagnierte die Miete bei 7,90 € (±0 %). In einigen Regionen Norddeutschlands fallen die Mieten ak-

tuell sogar geringer aus als 2018: In Emden verringerte sich der mittlere Quadratmeterpreis auf 6,00 € (-3 %), in Göttingen auf 8,90 € (-1 %). Mit -4 % lagen die größten Rückgänge in den Landkreisen Holzminden (4,60 €) und Northeim (5,00 €) vor.

In 31 der untersuchten Stadt- und Landkreise stiegen die Quadratmeterpreise innerhalb des vergangenen Jahres allerdings um vier oder mehr Prozent. Zum Vergleich: Von 2017 auf 2018 waren noch 42 Kreise von einem starken Wachstum betroffen, allerdings lag dort zumeist ein niedrigeres Ausgangsniveau vor, das noch Wachstumspotenzial bot. In der großen Mehrheit der betroffenen Regionen liegt die Miete für den Quadratmeter noch unter 8,50 €. Ausnahmen sind hier die Landkreise Segeberg (9,30 €, +4 %) und Harburg (9,20 €, +6 %). Beide grenzen an die Stadt Hamburg und das hohe Preisniveau der Elb-

Metropole strahlt aufs Umland ab: Die Orte in den Landkreisen sind für Pendler attraktiv, denen die Mietpreise innerhalb der Hansestadt zu hoch sind.

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in allen Land- und Stadtkreisen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg und Bremen sowie den Städten Hannover, Hildesheim und Göttingen waren alle entsprechenden auf immowelt.de inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils in den ersten drei Quartalen 2017, 2018 und 2019 angebotenen Mietwohnungen und -häuser wieder. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

Quelle: Immowelt

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2018 bei 2,8 % oder

rund 602.000 Einheiten. Das entspricht einem Rückgang um etwa 6.000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2017 (rund 608.000 Einheiten), aber fast 170.000

weniger als vor 10 Jahren (rund 770.000 im Jahr 2008). In den kommenden Jahren ist in Folge der Binnenwanderung jedoch wieder mit einem erheblichen

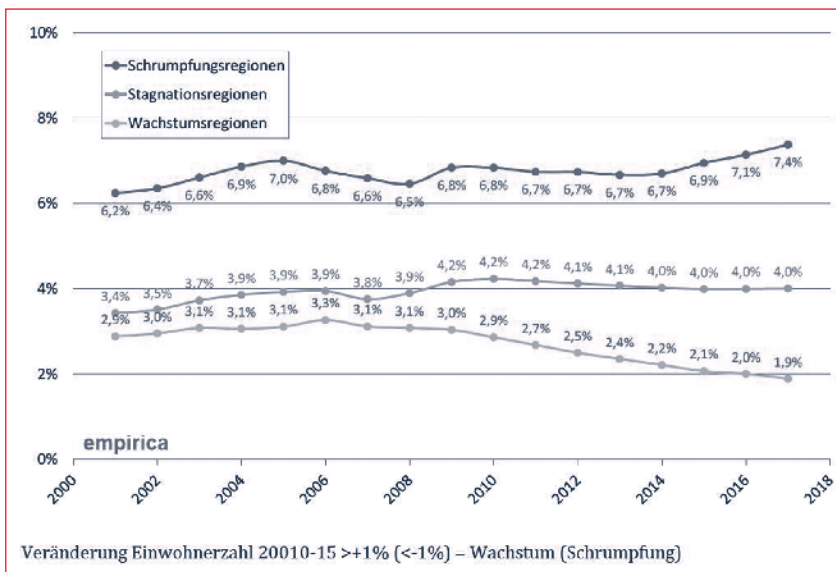


Abb. 1: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfungsregionen 2001–18 (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex [2002–08])

Anstieg zu rechnen – vor allem in den ländlichen Wegzugsregionen.

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine »Ruinen« oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben des Zensus 2011 für den totalen Leerstand fallen daher höher aus und summieren sich auf 1,1 Mio. Geschosswohnungen sowie weiteren 0,6 Mio. Wohnungen in Eigenheimen. Damit sind etwa vier von zehn leerstehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,1 % immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,2 %. Aus-

sagekräftiger als Ost-West-Unterschiede sind jedoch die abweichenden Entwicklungen in Regionen mit schrumpfenden und wachsenden Einwohnerzahlen, wie es beiderseits der ehemaligen innerdeutschen Grenze gibt. In Schrumpfungsregionen schwillt der Leerstand weiter an und beträgt mittlerweile 8,3 %. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unter-durchschnittlichen 2,0 % und ist hier im zwölften Jahr rückläufig (2006: 3,3 %).

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München (0,2 %) und Frankfurt am Main (0,3 %) sowie Freiburg, Münster und Darmstadt (je 0,4 %). Am anderen Ende der Skala

stehen Pirmasens (9,1 %) und Schwerin (8,6 %). Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In zwei Städten ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren seit 2012 um mehr als drei Prozentpunkte geschrumpft: Leipzig (-4,2 Punkte) und Salzgitter (-3,3 Punkte). Hohe Rückgänge gibt es auch in Chemnitz, Kaufbeuren und Halle (Saale) (je -1,1 Punkte). Bedeutende Zuwächse von knapp einem Prozentpunkt oder mehr gab es in Dessau-Roßlau (+1,5 Punkte), Suhl (+0,9 Punkte) und Gera (+0,8 Punkte) sowie in Frankfurt (Oder) (+0,6 Punkte). Auf Platz fünf folgt hier die westdeutsche Stadt Wilhelmshaven (+0,3 Punkte).

Bis vor wenigen Jahren konnte der Abbau von jährlich 20 bis über 30 Tausend Wohnungsleerständen noch einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Wohnungsmärkte leisten. Das ist jetzt vorbei, seit 2016 werden jährlich weniger als 10 Tausend Leerstände wiederbewohnt, da die Reserven erschöpft sind. Diese Märkte brauchen daher dringend Neubau und dazu Bauland auf der grünen Wiese am Stadtrand.

Datenquelle: Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 755.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

Quelle: Empirica

Höchste Quote	Quote 2018	Veränderung 2013-18	Niedrigste Quote	Quote 2018	Veränderung 2013-18
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	9,1%	0,1%	München (KS)	0,2%	-0,2%
Schwerin (KS)	8,6%	-0,3%	Frankfurt am Main (KS)	0,3%	-0,4%
Chemnitz (KS)	8,4%	-1,1%	Freiburg im Breisgau (KS)	0,4%	-0,4%
Frankfurt (Oder) (KS)	8,3%	0,6%	Münster (KS)	0,4%	-0,3%
Salzgitter (KS)	7,7%	-3,3%	Darmstadt (KS)	0,4%	-0,3%

Größter Zuwachs	Quote 2018	Veränderung 2013-18	Größter Rückgang	Quote 2018	Veränderung 2013-18
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte
Dessau-Roßlau (KS)	7,5%	1,5%	Leipzig (KS)	2,9%	-4,2%
Suhl (KS)	4,2%	0,9%	Salzgitter (KS)	7,7%	-3,3%
Gera (KS)	7,1%	0,8%	Chemnitz (KS)	8,4%	-1,1%
Frankfurt (Oder) (KS)	8,3%	0,6%	Kaufbeuren (KS)	3,8%	-1,1%
Wilhelmshaven (KS)	6,0%	0,3%	Halle (Saale) (KS)	7,5%	-1,1%

Abb. 2: Städteranking 2018 (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2018)

Grundsteuerreform

Nun hat auch der Bundesrat am 08.11.2019 den Weg für die Reform der Grundsteuer frei gemacht. Das Gesetzespaket aus Grundgesetzän-

derung sowie Änderung des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes kann wie geplant in Kraft treten, so dass die Bundesländer ab 2025 die Grund-

steuer dann nach den neuen Regeln erheben.

Quelle: BundesratKOMPAKT

Neue Geldwäschevorschriften

Der Bundesrat hat am 29.11.2019 den vom Bundestag beschlossene Regelungen zur Umsetzung der EU-Geldwäscherichtlinie zugestimmt. Danach gelten strengere Meldevorschriften für Immobilienmakler, Notare, Goldhändler und Auktionshäuser mit dem Ziel, den Kampf gegen Geldwäsche und Terrorfinanzierung zu verbessern.

Ab einer Monatsmiete von 10.000 € sind Makler und Notare bei Mietverträgen zu einer Meldung wegen des Verdachts auf Geldwäsche verpflichtet.

Zudem wird das Transparenzregister zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung künftig öffentlich ein-

sehbar. Bei Unstimmigkeiten im Register gilt eine Meldepflicht.

Das Gesetz wird über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung zugeleitet. Es soll überwiegend zum 01.01.2020 in Kraft treten.

Quelle: BundesratKOMPAKT

Neue Bauordnung in Bayern

Mit einer großen Reform der Bauordnung will Bayern das Bauen entbürokratisieren. Ein Schwerpunkt der seit 2008 größten Reform, die der Ministerrat der bayerischen Landesregierung am 03.12.2019 auf den Weg gebracht hat, ist die digitale Baugenehmigung. Hierzu startet ein Pilotprojekt in 15 Landratsämtern in ganz Bayern.

Voraussichtlich im Jahresverlauf 2020 können Planer ihren Bauantrag dann in den Pilotlandkreisen komfortabel vom Computer aus über das Bayernportal digital einreichen. Nach Abschluss des Pilotprojekts sollen die Erfahrungen auf alle unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen werden. Die 15 Pilotlandkreise sind: Aichach-Fried-

berg, Bad Tölz-Wolfratshausen, Cham, Deggendorf, Ebersberg, Hof, Kronach, Miltenberg, Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, Neustadt a. d. Waldnaab, Nürnberger Land, Pfaffenhofen a. d. Ilm, Rhön-Grabfeld, Straubing-Bogen und Traunstein.

Quelle: Bayer. Staatskanzlei

Rechtsprechung

Neues Finanzgerichtsurteil zur erhöhten Abschreibung bei verkürzter Restnutzungsdauer (FG Düsseldorf, Urt. v. 12.07.2019 – 3 K 3307/16 F –)

Viele Immobiliensachverständige kennen das Problem: Im Gutachten ist eine Restnutzungsdauer ausgewiesen, die kürzer ist als der steuerliche Abschreibungszeitraum des § 7 Abs. 4 Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG), und der Kunde beantragt mit Verweis auf das Gutachten beim Finanzamt, die Abschreibung (AfA) entsprechend mit einem höheren Satz als den gesetzlich normierten 2,0 bzw. 2,5 % des EStG anzuerkennen. Dies ist grundsätzlich möglich, da gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer der Bemessung des Abschreibungszeitraums und damit des AfA-Satzes zugrunde gelegt werden kann.

Bis vor einigen Jahren wurde der Nachweis der verkürzten Restnutzungsdauer mittels eines Verkehrswertgutachtens steuerlich anerkannt, sofern das Gutachten methodisch und sachlich korrekt war. Dies stand im Einklang mit der Gesetzesbegründung zur Einführung des § 7 Abs. 4 EStG vom 04.03.1964, BT-Drucks. 4/2008, und der darauf gründenden Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH).

Vor einigen Jahren gab es jedoch einen Wandel in der Finanzrechtsprechung und es wurden neue und kaum noch erfüllbare Anforderungen an den Nachweis der verkürzten Restnutzungsdauer für Zwecke der Bemessung des AfA-Zeitraums aufgestellt. Insbesondere wurde die Auffassung vertreten, dass die Nutzungsdauer im Sinne der ImmoWertV (welche in anderen steuerlichen Kontexten, wie z.B. der Kaufpreisaufteilung, der Entnahmewertermittlung oder der Erbschaftsteuerlichen Grundbesitzbewertung, als

Schätzungsmethode anerkannt oder sogar gesetzlich normiert ist) nicht mit der Nutzungsdauer im Sinne der AfA gleichgesetzt werden könne. Nach dieser Auffassung, für die stellvertretend das Urteil des FG Köln vom 30.06.2016, 11 K 3657/14, genannt sei, sei ein Verkehrswertgutachten prinzipiell nicht geeignet, um einen höheren AfA-Satz als die gesetzlich normierten 2 % p.a. glaubhaft zu machen.

Ein ganz neues Urteil des FG Düsseldorf vom 12.07.2019 – 3 K 3307/16 F – hat der vorgenannten Auffassung jedoch eine Absage erteilt. Es stellt die Meinung in Frage, wonach die Nutzungsdauer im Sinne der ImmoWertV und diejenige i.S.d. § 7 Abs. 4 EStG begrifflich voneinander unabhängige Größen seien. Ferner wirft das FG Düsseldorf die Frage auf, wie die Glaubhaftmachung im Rahmen des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG überhaupt noch geführt werden könnte, wenn Verkehrswertgutachten als Nachweismethode von vornherein ausgeschlossen werden.

Stattdessen sieht das FG Düsseldorf das Schema der Anlage 3 Sachwertrichtlinie zur Bestimmung der Restnutzungsdauer auch als geeignet für die Bemessung des einkommensteuerlichen AfA-Satzes an.

Gegen dieses Urteil hat das Finanzamt Revision eingelegt, die derzeit beim BFH anhängig ist (Verfahren IX R 25/19, eingegangen am 20.09.2019). Es bleibt abzuwarten, wie sich der BFH in dieser Frage künftig positionieren wird.

Stephan Blum, M.Sc.,
Wolfgang Weiss, Dipl.-Finanzwirt (FH), Steuerberater

Zur Frage der Bestimmung der tatsächlichen Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG (erhöhte AfA)

Das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Modell 4) der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 stellt ein geeignetes Verfahren zur Ermittlung der verbleibenden Nutzungsdauer für Gebäude im Rahmen der AfA-Bemessung nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG dar.

Ein »Bausubstanzgutachten« stellt kein sachgerechteres Verfahren für die Ermittlung der Nutzungsdauer eines Gebäudes i.S.d. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG dar.

FG Düsseldorf, Urte. v. 12.07.2019 – 3 K 3307/16 F –

Anwendung von durch den Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätzen

Durch den Gutachterausschuss ermittelte örtliche Liegenschaftszinssätze sind für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaftsteuer geeignet, wenn der Gutachterausschuss bei der Ermittlung die an ihn gerichteten Vorgaben des BauGB sowie der darauf beruhenden Verordnungen eingehalten und die Liegenschaftszinssätze für

einen Zeitraum berechnet hat, der den Bewertungsstichtag umfasst. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung oder der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss kommt es für ihre zeitliche Anwendung nicht an.

BFH, Urte. v. 18.09.2019 – II R 13/16 –

Jahreswert von Nießbrauchsrechten

Wird ein Grundstück unter Vorbehalt des Nießbrauchs geschenkt, mindert der Wert des Nießbrauchsrechts die Bereicherung des Bedachten. Der Jahreswert des Nießbrauchsrechts ist unter Abzug der Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen zu ermitteln, wenn die Schuldzinsen vom Schenker als Nießbraucher während des Bestehens des Nießbrauchsrechts aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung getragen werden.

BFH, Urte. v. 28.05.2019 – II R 4/16 –

Keine erhöhte Nachforschungspflicht bei Verkauf einer Immobilie durch Erben

Fällt eine Immobilie in einen Nachlass und wird sie durch einen Erben verkauft, so sind an die Erben keine höheren Anforderungen zu stellen als an andere Verkäufer. Sie haben keine gesonderte Nachforschungs- oder Erkundigungspflicht. Für sie gilt, was für andere Verkäufer von Immobilienprojekten auch gilt: Kennen sie einen Mangel oder halten einen solchen für möglich, müssen sie den potentiellen Käufer unterrichten. Bleibt ihnen leichtfertig oder grob fahrlässig ein Mangel verborgen, haften sie bei zulässig ausgeschlossener Gewährleistung nicht (vgl. BGH, Urte. v. 12.04.2013 – V ZR 266/11, Rdnr. 13, juris).

Für eine richterliche Überzeugungsbildung gem. § 286 ZPO ist nicht ausreichend, dass eine behauptete Tatsache nicht auszuschließen, eine »überwiegende Überzeugung« begründet oder etwas eher für wahr als für falsch gehalten wird. Erforderlich ist vielmehr ein Maß an persönlicher Gewissheit, welches »Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen« (vgl. BGH, Urte. v. 16.04.2013 – VI ZR 44/12, Rdnr. 8 und v. 13.09.2018 – III ZR 294/16, Rdnr. 34, jeweils juris).

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 15.03.2018 – I-24 U 124/17 –

Pflicht des Verkäufers eines Grundstücks zur Aufklärung des Käufers über die Kündigung der Gebäudeversicherung

Der Käufer eines Grundstücks kann nicht auf das ungekündigte Bestehen einer auf ihn im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs nach § 95 VVG übergehenden Gebäudeversicherung vertrauen. Den Verkäufer trifft daher grund-

sätzlich keine Rechtspflicht, den Käufer ungefragt über die vom VR erklärte Kündigung eines bei Vertragsschluss bestehenden Gebäudeversicherungsvertrages aufzuklären, die eine Beendigung des Versicherungsverhältnisses nach

Übergabe des Kaufgegenstandes bewirkt (Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 02.06.2016 – VII ZR 107/05 r+s 2016, 347).

OLG Hamm, Beschl. v. 03.12.2018 – 22 U 104/18 –

Veranstaltungen

- **12.02.2020 Frankfurt am Main/20.04.2020 Düsseldorf**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) in der Wertermittlungspraxis
Sachverständigen-Kolleg
www.skolleg.de

- **05.03.2020 Frankfurt am Main**
Crashkurs: Basiswissen Grundbuchrecht
VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
www.vhw.de

- **11.03.2020 Berlin**
Das bessere Sachverständigen Gutachten – Reanimierung eigener Gutachtenerstellungskennntnisse
Deutsches Institut für Bewertungssachverständige (IfBS)
www.ifbsv.de

- **24.03.2020 Hannover/21.04.2020 Bergisch Gladbach**
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Gegenseitige Rechte zur Grundstücksnutzung sachgerecht bewerten und aushandeln

Adresstikett

VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
www.vhw.de

JETZT ANMELDEN: GuG Jahrestagung 2020 – am 28.05.2020 in Frankfurt am Main

Immobilienbewertung zwischen (rechtlichem) Anspruch und Praxis

Freuen Sie sich wieder auf ein Update Ihres Wissens um die Immobilienbewertung, lernen Sie in spannenden Vorträgen neue Teilaspekte kennen, diskutieren Sie über praktische Fragen und networken Sie in den Kaffeepausen deutschlandweit.

Jetzt noch schnell den Frühbucherrabatt sichern und anmelden unter www.gug-tagung.de!

Impressum

Verlag: Wolters Kluwer Deutschland GmbH,
Werner Verlag, Luxemburger Straße 449, 50939 Köln

Verlagsredaktion: Caroline Knopp,
Tel. 02 21/9 43 73-76 13, Fax 02 21/9 43 73-1-60 00,
E-Mail: caroline.knopp@wolterskluwer.com

Abo- und Kundenservice: Tel. 0 26 31/8 01-22 22,
Fax 0 26 31/8 01-22 23, E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com

Herausgeber: Dr. rer.pol. Daniela Schaper, ö.b.u.v. Sachverständige,
München, *MinRat. a.D. Prof. Wolfgang Kleiber* (FRICS) im
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,
Berlin; E-Mail: gug@wolterskluwer.de

Erscheinungsweise: 6-mal jährlich

Bezugspreis: GuG-aktuell ist Bestandteil der Zeitschrift **Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**. GuG inkl. **GuG-aktuell** und **GuG-Sachverständigenkalender** kostet jährlich 274,- €, Einzelpreis 52,- € zuzüglich Versandkosten. Das Abonnement der GuG ist schriftlich mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende eines Kalenderjahres kündbar.

Manuskripte und Anfragen, den Inhalt betreffend, werden an die Herausgeber, geschäftliche Mitteilungen und sonstige redaktionelle Anfragen werden an die Redaktion in Köln erbeten.

Layout: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Kirrberg.

Satz: Newgen Knowledge Works (P) Ltd., Chennai

Druck: Williams Lea Tag GmbH, München.