



Auch individuelle Merkmale und Gegebenheiten müssen einfließen

Bodenrichtwerte und Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Mit den Urteilen des Berliner Verwaltungsgerichts 19K 273.09, 19K 242.10 und 19K 242.10 vom 8. Dezember 2015 wurden durch das Gericht Hinweise zur Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach § 145 BauGB gegeben, die eine Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen sind. In diesen Urteilen wird auch zur Anwendung bzw. Nutzung von Bodenrichtwerten Stellung bezogen, was nicht ohne Widerspruch und Richtigstellung bleiben darf.

Von BERNHARD BISCHOFF REV und ROLAND VOGEL REV*

In den streitigen Verfahren wird über die Ermittlung eines Ausgleichsbetrags gestritten. Dieser wurde durch die zuständigen Bezirksämter ermittelt und beschieden. Hiergegen wenden sich die betroffenen Grundstückseigentümer. Als Grundlage der Berliner Form der Ausgleichsbetragsermittlung wird von der Behörde die AV Ausgleichsbeträge herangezogen, die eine Ableitung durch einen Zielbaum (Multi-faktorenanalyse) ermöglicht. In der Multi-faktorenanalyse werden einzelne mögliche Einflussgrößen auf den Bodenwert eines Grundstücks untersucht. Damit wird eine Begründung angeboten, wie sich während der Zeit der städtebaulichen Sanierung durch die Maßnahmen der Sanierung der Bodenwert geändert hat. Dabei ist ein unbebautes Grundstück zu unterstellen. Zur Anwendung im Berliner Zielbaum ist es erforderlich, einen Ausgangswert für den Bodenwert zu ermitteln. Dieser ergibt sich entweder aus dem Anfangswert oder dem Endwert, also dem Bodenwert des un-

bebauten Grundstücks in der Qualität vor Beginn der Sanierung oder nach Abschluss der Sanierung.

In den vorliegenden Fällen des VG Berlin wurde regelmäßig vom Bezirksamt der Anfangswert zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung genutzt. Das Bezirksamt hat in den vorliegenden Streitfällen den erforderlichen Bodenwert nicht selbständig ermittelt, sondern Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB genutzt, die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückspreise nach § 192 BauGB in Berlin jährlich zum Wertermittlungsstichtag 1. Januar eines Kalenderjahres ermittelt. Jeder Bodenrichtwert ist nach § 196 BauGB „ein durchschnittlicher Lagewert“ für die jeweilige Bodenrichtwertzone, was bedeutet, dass ein Bodenrichtwert nicht identisch mit dem Bodenwert eines individuellen Grundstücks sein muss. Nutzt ein Anwender einen Bodenrichtwert als Ausgangswert für die Ermittlung des individuellen Bodenwerts eines Grundstücks, ist es zwingend

erforderlich, die individuelle Situation des Wertermittlungsgrundstücks einzubinden. Solche Anpassungen können z. B. sein

- die individuelle Lage an einer Hauptverkehrsstraße,
- die Nachbarschaft zu einem störenden Gewerbegebiet wie einer Tankstelle,
- eine abweichende bauliche Ausnutzung, in Berlin in der Regel durch die GFZ (Geschossflächenzahl) beschrieben, oder
- eine vom Bodenrichtwert abweichende Nutzungsart (z. B. Gewerbe statt Wohnen) und
- weitere individuelle Eigenschaften.

Diese Vorgehensweise muss auch von den Bezirksämtern erwartet werden, denn besonders seit dem Inkrafttreten der ImmoWertV (§ 16) und der Bekanntmachung der Bodenrichtwertrichtlinie BW-RL, die die Bundesregierung in Folge der ImmoWertV erlassen hat, ist diese Anpassung eines Bodenrichtwerts nicht mehr zu übersehen. Das VG Berlin geht in den Urteilen zwar von den Bodenrichtwerten aus, doch wird zu einer Anpassung eines Bodenrichtwerts an die reale Situation eines Grundstücks nichts ausgeführt. So kann auch nicht erörtert werden, ob die Bodenwertermittlung des Bezirksamtes nach diesen Regelungen erfolgte und nachvollziehbar ist.

In den vorliegenden Fällen hatte das Bezirksamt als Ausgangswert den Bodenrichtwert genutzt, der vom Gutachterausschuss als „Anfangswert“ angegeben ist. Ein Anfangswert wurde in der Bodenrichtwertkarte mit einem „A“ vor der Angabe des Quadratmeterwerts gekennzeichnet. In der Erläuterung zu den Bodenrichtwerten, die Teil der Veröffentlichung ist und im Bodenrichtwertatlas¹⁾ abgedruckt ist, wird dazu beschrieben:

„In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmeunbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers,

RECHTSANWÄLTE

WINTER & PARTNER GbR

RECHTSANWÄLTE • NOTARE • FACHANWALT

RA u. NOTAR MARTIN WINTER

RA'in u. NOTARIN BARBARA WINTER

FACHANWALT
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

ERBRECHT • MIETRECHT •
GESELLSCHAFTSRECHT

BUNDESALLEE 221 • 10719 BERLIN • Tel.: 030/ 235 11 0-0 • Fax: 030/ 235 11 0-90
MEHR INFO?: www.winter-gbr.de

JABLONSKI & SCHROWE

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

RECHTSANWALT UND NOTAR FRANK JABLONSKI

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE MIETRECHT • GRUNDSTÜCKSRECHT • BAURECHT

INTERNET www.recht-web.de EMAIL kanzlei@recht-web.de

10625 BERLIN, BISMARCKSTRASSE 107 TELEFON 315 70 50 TELEFAX 315 70 530

*) Die Autoren sind seit vielen Jahren als Mitglieder des Berliner Gutachterausschusses für Grundstückspreise mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach § 194 BauGB befasst.

1) Im Streitfall wurde der Bodenrichtwertatlas genutzt, der die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 1992 darstellte, aus dem dieses Zitat stammt. In späteren Jahren wurde diese Formulierung geändert, um der veränderten Rechtslage zu folgen.



werden die Bodenrichtwertes so ermittelt,

■ wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusste Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des Grundstückszustands vor Beginn der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „A“),

■ wie sie sich unter Berücksichtigung schon erfolgter tatsächlicher und rechtlicher Neuordnung einer noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben (maßnahmenbeeinflusste Neuordnungs-Bodenrichtwerte – Zusatzbezeichnung „N“). Sie beschreiben somit zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertermittlung eine Grundstücksqualität nach dem Stand der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung im Gebiet, ohne noch zu

erwartende strukturelle Bodenwerterhöhungen zu berücksichtigen. Neuordnungs-Bodenrichtwerte sind inhaltlich nicht zu verwechseln mit Neuordnungswerten (Endwerten § 154 Abs. 2 BauGB),

■ wie sie sich durch die abgeschlossene tatsächliche und rechtliche Neuordnung der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ergeben (maßnahmenbeeinflusste Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des Grundstückszustands nach Abschluss der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „N“).

Diese Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB, da sie u. a. die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke nicht berücksichtigen.“

Damit ist für die Bodenrichtwerte in den strittigen Verfahren vor dem VG Berlin klargestellt, dass sie ein durchschnittlicher Lagewert zum Wertermittlungsstichtag

1. Januar 1992 sind. Dabei ist festzuhalten, dass diese Bodenrichtwerte naturgemäß und gesetzeskonform für die Grundstücksqualität eines unbebauten Grundstücks vor dem Einfluss der städtebaulichen Sanierung gelten. Damit ergibt sich folgendes Schema für die Wertermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung:

Am Wertermittlungsstichtag (in der Regel zum Ende der Sanierung durch Aufheben der Satzung bzw. Verordnung) ist der Wert eines (theoretisch) unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Dabei ist

■ zum einen die Qualität eines Grundstücks vor Einfluss der städtebaulichen Sanierung und

■ zum anderen die Qualität nach Abschluss der Sanierung anzusetzen.

Es wird also zu einem Wertermittlungsstichtag der Wert eines unbebauten Grundstücks in zwei unterschiedlichen Qualitäten ermittelt, so dass die Differenz ein Indiz für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darstellt.

Das Prinzip von unterschiedlichen Quali-

Zur steigenden Bedeutung von schnellem Internet

DAS BREITBANDKABEL: ZUKUNFTSSICHERUNG FÜR IHRE IMMOBILIE

Die Nutzung von Streaminginhalten wie Musik und Bewegtbild, eine moderne Bildungs- und Arbeitswelt mit zunehmender Home-Office-Nutzung, Online-Meetings und netzgestützten Weiterbildungsangeboten treiben den Bandbreitenbedarf in den Haushalten. Der Mieter von heute erwartet mehr als die schmalen Bitraten klassischer Internetanbieter. Dabei liegt die günstige Lösung für Immobilieneigentümer oft ganz nahe – denn wo ein TV-Kabel liegt, ist eine adäquate Breitbandversorgung meist nicht weit.

Die Tele Columbus Gruppe, zur der etablierte Anbieter wie Tele Columbus, primacom, deutsche telekabel, pepcom, KMS oder martens gehören, bietet in ihren Netzen schon heute Internetbandbreiten bis zu 400 Mbit/s sowie günstige Telefonanschlüsse und digitales Kabelfernsehen mit einer reichhaltigen Auswahl an TV-Programmen in bester HD-Bildqualität. Der größte Teil der bereits auf 400 Mbit/s aufgerüsteten Netze innerhalb der Tele Columbus Gruppe basiert auf so genannten HFC-Netzen. Hier wird die Glasfaser typischerweise bis in den Keller der Gebäude verlegt (FTTB-Ausbau). Im Zusammenspiel mit einer modernen Koaxialverkabelung erlauben diese hybriden Glasfaser-Koax-Netzwerke künftig den Sprung auf Geschwindigkeiten im Gigabit-Bereich.



Als Partner für Wohnungswirtschaft und Immobilieneigentümer berät die Tele Columbus Gruppe, wie eine Netzmodernisierung tragfähig gestaltet werden kann: „Im Interesse der Eigentümer steht immer eine bedarfsgerechte Bandbreitenvorsorge im Vordergrund“, erklärt Jean-Pascal Roux, Chief Sales Officer für die Wohnungswirtschaft. „Entscheidend ist dabei, eine ausgewogene Balance zwischen Leistungsreserven und Wirtschaftlichkeit zu finden.“

Tele Columbus verbindet dabei das technische Potenzial des drittgrößten deutschen Kabelnetzbetreibers mit einer über mehr als 35 Jahre gewachsenen regionalen Beratungskompetenz.



Für weitere Informationen besuchen Sie wohnungsunternehmen.telecolumbus.de oder rufen Sie an unter: 0341 609 52 521, Mo–Fr 8–17 Uhr



tätsstichtagen und Wertermittlungsstichtagen ist in der Immobilienbewertung seit Einführung des StBauFG im Jahre 1972 und den dazu vorher erfolgten Vorbereitungen und Diskussionen auch für die städtebauliche Sanierung gebräuchlich, die insbesondere in Berlin erfolgten. Vergleichbare Wertermittlungen finden sich seit über 100 Jahren z. B. auch bei der Ermittlung von Entschädigungen in Fällen einer Enteignung oder bei anderen Eingriffen in das Eigentum (siehe z. B. §§ 95 und 96 BauGB). In der ImmoWertV wird der Unterschied von Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag deutlich, da

- in § 3 ImmoWertV der Wertermittlungsstichtag als „Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht“ und
- in § 4 ImmoWertV der Qualitätsstichtag als „Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht“

bezeichnet werden. Bei der praktischen Anwendung hat der Sachverständige der Immobilienbewertung oder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

1. die Qualität zum Qualitätsstichtag festzustellen,
2. diese Qualität eines Grundstücks in den Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zu unterstellen und
3. den Wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag in der Qualität des Qualitätsstichtags zu ermitteln.

Es ist eine Simulation vorzunehmen, wie der Grundstückswert sein würde, wenn er am Wertermittlungsstichtag am gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Zustand des Qualitätsstichtags teilnehmen würde.

Dieser Grundsatz gilt auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte in einem Sanierungsgebiet, wie es der Berliner Gutachterausschuss seit Jahren praktiziert und veröffentlicht.

Das VG Berlin lehnt die Anwendung der Bodenrichtwerte ab und erklärt, dass die Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet einer Plausibilitätskontrolle nicht standhalten. Begründet wird diese Behauptung mit der Feststellung, dass „der Zeitpunkt der herangezogenen Kauffälle aus den Jahren 1993/1994 deutlich vom Qualitätsstichtag für den Anfangswert, dem 29. November 1990“, abweicht.

Erkennbar ist diese Darstellung falsch und verkennt die Grundlagen zur Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten in einem Sanierungsgebiet die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag (im vorliegenden Fall nach den Gerichtsentscheidungen der 31. Dezember 1992) zu berücksichtigen. Für den Anfangswert ist dabei die Qualität des Qualitätsstichtags (in diesem Fall der 29. November 1990) zu unterstellen und in die Marktsituation am 31. Dezember 1992 zu simulieren.

Nichts anderes hat der Berliner Gutachterausschuss auch umgesetzt.

Es ist folgerichtig, dass zur Darstellung der Marktsituation verfügbare Kauffälle herangezogen werden, die zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich abgeschlossen wurden. Wenn es sich dabei um Kauffälle aus dem Sanierungsgebiet handelt, haben die Kaufabschlüsse regelmäßig zum Anfangswert zu erfolgen (§§ 144 und 145 BauGB), da sonst eine doppelte Berücksichtigung bei der Zahlung von Ausgleichsbeträgen erfolgen könnte.

Das VG Berlin bemängelt, es sei kein Kriterienkatalog für die Situation 1990 aufgestellt worden. Es ist weder rechtlich erforderlich, die Kriterien der Immobilienbewertung oder die Situation des Qualitätsstichtags schriftlich in einem Katalog festzuhalten, noch ist es fachlich geboten. Für die Beschreibung des Zustands zum Qualitätsstichtag stehen dem Berliner Gutachterausschuss umfangreiche Unterlagen zur Verfügung, die auch allgemein zugänglich sind, wie die Berichte und Erhebungen zu den vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) oder Analysen zur Bebauung und zum Planungsrecht, die im November 1990 leider nur unvollständig vorlagen.

Die Mitglieder stellen selbst und verantwortlich Kriterien für eine Ermittlung von Bodenrichtwerten auf, aus denen sich Grundstückswerte bilden. Ein Kriterienkatalog ist nicht notwendig.

Wenn das VG Berlin meint, ein Kriterienkatalog sei erforderlich, damit Dritte – wie ein Gericht – die Bodenrichtwerte nachvollziehen und überprüfen können, ist festzustellen, dass diese Forderung dem VG Berlin

nicht zusteht und der Gesetzgeber bereits 1960 bewusst die unabhängige Funktion des Gutachterausschusses in das damalige BBauG eingeführt hat.

Ganz entscheidend und fachlich nicht nachzuvollziehen ist auch die Haltung des VG Berlin, dass die konjunkturelle Entwicklung benachbarter Gebiete nicht berücksichtigt werden kann, sofern diese für die Abbildung einer sanierungsunbeeinflussten Entwicklung herangezogen werden. Leider wird diese Aussage in den Urteilen in keiner Weise begründet. Sie kann so aus fachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden. Durch eine einfache Behauptung kann die Situation des Grundstücksmarkts nicht dargestellt werden (insbesondere wenn die Behauptung fachlich als unzutreffend angesehen werden muss). Die Erfahrung des Grundstücksmarkts zeigt eine völlig andere Situation: Grundstücke im Sanierungsgebiet nehmen genauso an einer konjunkturellen Weiterentwicklung teil wie auch die angrenzenden Gebiete, die nicht zum Sanierungsgebiet zählen. Schließlich hat der Gesetzgeber bewusst in Sanierungsgebieten weder den Grundstücksverkehr untersagt noch die Werte bzw. Preise festgeschrieben. Es ist Aufgabe eines Gutachterausschusses, bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarkts auch in einem Sanierungsgebiet zu berücksichtigen.

Eine vergleichbare Aufgabe kommt den Berliner Bezirksämtern zu, wenn in einem Sanierungsgebiet ein Grundstücksverkauf stattfindet und der Kaufpreis zu überprüfen und ggf. zu genehmigen ist. Auch in diesen Fällen muss die allgemeine Marktentwicklung selbstverständlich beachtet werden. Da besonders in den zentralen Lagen Berlins die konjunkturelle Entwicklung in den Sanierungsgebieten weitgehend identisch mit den nicht dem besonderen Städtebaurecht unterliegenden Flächen erfolgte und erfolgt, war und ist es völlig unbedenklich und sogar geboten, Vergleichsfälle in benachbarten, nicht sanierungs betroffenen Gebieten zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auf die Vergleichswertrichtlinie VW-RL der Bundesregierung hinzuweisen, die einen lange erprobten Erfahrungswert mit aufgreift, wonach bei fehlenden Vergleichsfällen auch Fälle aus benachbarten Gebieten herangezogen werden, wenn sie der Situation vergleichbar sind oder angepasst werden können. In den Beratungen zu den Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss nichts anderes umgesetzt.

Bemerkenswert ist, dass das VG Berlin unter

Tischlerei Thieß GmbH

- * Türen
- * Fenster
- * Reparaturen
- * Innenausbau
- * Denkmalpflege

Niemetzstr. 47/49 * 12055 Berlin
tischlerei@thiess.de
Tel. 030 - 6844094
Fax 030 - 6857018





3.9 des Urteils (19 K 242.10 - GE 2016, 129) die Bodenrichtwerte als durchschnittliche Bodenwerte mit dem Anfangswert eines Grundstücks gleichsetzt, ohne sich bewusst zu sein, dass gerade Bodenrichtwerte keine für alle Grundstücke in derselben Richtwertzone zutreffenden Anfangswerte sind. Deutlich wird das durch die erwähnte Literaturquelle, die genau diese Aussage bestätigt (s. Fn. 1). Bei der Ermittlung des Anfangswerts im Rahmen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist dieser individuelle Anfangswert begründet abzuleiten und zu ermitteln. Das kann aber nicht für die Bodenrichtwerte gelten, die gerade keinen exakten Bodenwert eines einzelnen Grundstücks darstellen. Ob das Land Berlin bzw. das zuständige Bezirksamt die Wertermittlung entsprechend vorgenommen hat, geht aus dem Urteil angesichts dieser zwingend erforderlichen Gesichtspunkte nicht hervor. Aus fachlicher Sicht ist auch der Hinweis auf bessere Nutzbarkeit des Endwerts im Urteil nicht zu verstehen. Denn auch bei der Nutzung eines Endwerts ist die Problematik gleichermaßen gegeben: Es wird der Verkehrswert am Wertermittlungstichtag der Aufhebung des Sanierungsgebiets in der Qualität vor der Sanierung benötigt. Die Differenz zwischen den Qualitäten ist immer zu ermitteln, was ausgehend von beiden Situationen möglich ist. Erkennbar ist, dass der Gutachterausschuss bewusst vor Jahren darauf verzichtet hat, für eine Bodenrichtwertzone den Anfangs- und Endwert anzugeben. Aus der Differenz wurde eine vermeintliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet, was nicht möglich ist, da alle individuellen Grundstücksmerkmale und Veränderungen nicht berücksichtigt sind. Die entscheidende Kammer des VG Berlin hat sich in der Entscheidung als Sachverständige der Immobilienbewertung betätigt und lässt in den grundsätzlichen Anwendungen die notwendige Sachkunde eines qualifizierten Sachverständigen vermissen. So wird unter 3.10 dargestellt (19 K 242.10 - GE 2016, 129), dass die Kammer den Bodenrichtwert zum 1. Januar 2009 als Endwert betrachtet und ohne jede weitere erforderliche individuelle Korrektur als Bodenwert des jeweiligen Grundstücks anwendet. Das ist sachlich nicht richtig, es widerspricht den Formulierungen des BauGB, der ImmoWertV, der BW-RL und der VW-RL, aus denen sich eindeutig ergibt, wie es rechtlich und tatsächlich hätte gesehen werden müssen. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts gehört es zu den Grundsätzen, das Stichtagsprinzip

einzuhalten. Diese gesicherte Grundlage ist in der Definition des Verkehrswerts seit dem Jahre 1960 gesetzlich im heutigen § 194 BauGB verankert. Nach dem Stichtagsprinzip kann der Verkehrswert nur mit den Erkenntnissen ermittelt werden, die am Wertermittlungs- und am Qualitätstichtag

allgemein bekannt oder begründet absehbar waren. Das Stichtagsprinzip ist zuletzt vom BGH beschrieben worden. In dem Urteil stellt der BGH²⁾ fest:

2) BGH, Urteil vom 29. September 2015 - II ZB 23/14

SICKERT

MALEREIBETRIEB

Malermeister

Rheinbabenallee 5,

14199 Berlin (Schmargendorf)

☎ 030/823 22 50 Fax 824 63 94

jetzt Winterpreise sichern!

(25 Jahre)

Für Treppenhaus-, Büro- u. Wohnungsrenovierungen!

§§

RECHTS- ANWÄLTE

Richard Meissner

Rechtsanwalt

Fachanwalt für

Miet- & WEG- Recht

weitere Tätigkeitsbereiche sind:

Das Erbrecht & Grundstücksrecht:

- die Immobilie im Erbrecht - Bewertung - Schenkung
- Pflichtteil - Nießbrauch - Erb- und Schenkungssteuer,
- Nachfolgeplanung / Testament - Auseinandersetzung
- von Erbengemeinschaften - Verwaltung

Alt-Tegel 1+3
Tel.
Fax

13507 Berlin
433 10 11/12
43 60 40 38

Sozialtaet@Kanzlei-Meissner.de

Recht und Steuern rund um die Immobilie

Alexander Juche
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bernd Hoffmeister
Rechtsanwalt

Kleine Rosenthaler Straße 9
10119 Berlin
Telefon 030/23 60 90-25
Telefax 030/23 60 90-60
www.ra-juche.de
info@ra-juche.de

Schwerpunkte

- Wohneigentumsrecht
- Mietrecht • Arbeitsrecht

Mommensenstr. 43 10629 Berlin-Charl.
Tel. (030) 327 99 00 Fax: (030) 327 99 020

Anwaltskanzlei
Albrecht Stahl

www.AnwaltStahl.de

KANZLEI FÜR ERBRECHT &
VERMÖGENSNACHFOLGE

JOHANNES SCHULTE

FACHANWALT FÜR ERBRECHT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
NOTAR

SCHLOSSSTRASSE 26
12163 BERLIN-STEGLITZ
TELEFON: 030 / 852 90 66
TELEFAX: 030 / 851 37 76
E-MAIL: ERBRECHTSCHULTE@AOL.COM
WWW.ERBRECHT-SCHULTE.DE

- IMMOBILIENÜBERTRAGUNGEN IM STEUERLICHEN FREIBETRAGSBEREICH
- IMMOBILIENSCHENKUNGEN AN EHEGATTEN UND KINDER
- RÜCKFORDERUNGSRECHTE
- NIESSBRAUCHS-, RENTEN- UND PFLEGEVEREINBARUNGEN
- TESTAMENTE / ERBVERTRÄGE
- PFLICHTTEILSRECHTE
- PATIENTENVERFÜGUNG
- VORSORGEVOLLMACHT
- ERBPROZESSE



„Das Stichtagsprinzip bedeutet, dass der Wert des Unternehmens, „wie es am Stichtag steht und liegt“, zu ermitteln ist, also die Organisationsverhältnisse und die wirtschaftlichen und rechtlichen Strukturen des Unternehmens maßgeblich sind, die am Bewertungsstichtag vorhanden waren (BGH, Beschluss vom 21. Juli 2003 - II ZB 17/01, BGHZ 156, 57, 64). Nach dem Stichtag insoweit eintretende Entwicklungen sind grundsätzlich nur zu berücksichtigen, wenn sie am Stichtag schon angelegt waren (BGH, Urteil vom 9. November 1998 - II ZR 190/97, BGHZ 140, 35, 38). Solange eine neue Berechnungsweise nicht eine Reaktion auf nach dem Stichtag eingetretene wirtschaftliche oder rechtliche Veränderungen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht ist, wird das Stichtagsprinzip nicht berührt, selbst wenn sie am Bewertungsstichtag noch nicht in der Fachwelt erörtert wurde. Die Berechnungsweise und die dabei angewandten Schätzmethoden sind, soweit sie nicht wirtschaftliche oder steuerrechtliche Veränderungen abbilden, keine Informationen, die die Organisationsverhältnisse, die wirtschaftliche oder rechtliche Situation am Bewertungsstichtag betreffen. Die Berechnungsweise ist auch nicht selbst ein wertbildender Umstand, für den das Stichtagsprinzip gilt.“

Diesem Prinzip einer marktgerechten und rechtlich sicheren Wertermittlung folgt das VG Berlin nicht, indem es unter 3.9 Nr. 63 (19 K 242.10 - GE 2016, 129) die Anwendung eines Bodenrichtwerts nutzt, der nach dem Stichtag erst ermittelt und veröffentlicht wurde. Richtig wäre es gewesen, wenn der letzte Bodenrichtwert vor den Stichtagen an die aktuelle Situation zum Wertermittlungsstichtag angepasst worden wäre, wie es die Praxis jedes qualifizierten Sachverständigen ist. Die in der Entscheidung des VG Berlin genannte Rechtsprechung bezieht sich nicht auf die Verkehrswertermittlung, sondern auf Angaben in Fällen einer entsprechenden gesetzlichen Regelung bei Enteignungsentschädigungen. Das genau ist aber nicht die Frage bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Warum das VG Berlin zu dieser Aussage kommt, erschließt sich einem sachkundigen Sachverständigen nicht.

Alle Aussagen zu Bodenrichtwerten sowie die Nutzung von Bodenrichtwerten in dem Urteil machen deutlich, dass die erforderliche besondere Sachkunde des VG Berlin nicht so hoch anzunehmen ist, wie sie für die Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erforderlich ist.