

Grundstücksteil unentgeltlich an fremde Dritte

Definition der üblichen Miete

Nach der Definition des Bewertungsgesetzes handelt es sich bei der üblichen Miete um die Miete, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird.¹⁵

Wie bei der Jahresmiete sind auch bei der üblichen Miete keine Betriebskosten zu erfassen.

Liegen die Voraussetzungen für den Ansatz der üblichen Miete während des dreijährigen Mietermittlungszeitraums vor, muss die übliche Miete grundsätzlich für die letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt ermittelt werden. Anschließend ist sie in eine Durchschnittsmiete umzurechnen. Sofern die übliche Miete aus einem Mietspiegel abgeleitet wird, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bereits um eine Durchschnittsmiete handelt. Das gilt selbstverständlich nur, wenn der Mietspiegel für die letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt gilt.

Für Wohnungen, die in den neuen Ländern vor dem 3.10.1990 fertiggestellt worden sind, war bis zum 31.12.1997 eine preisgebundene Miete zu zahlen. Aufgrund der Besonderheiten in den neuen Ländern geht die Finanzverwaltung davon aus, dass bei diesen Gebäuden wegen der Ausstattung, Bauart und des Alters noch erhebliche Wertunterschiede gegenüber Gebäuden mit nicht preisgebundenen Wohnungen bestehen können. Daher beanstanden es die Finanzämter nicht, wenn in den entsprechenden Fällen Wertminderungen bei der Ermittlung der üblichen Miete durch Rückgriff auf die Mieten für preisgebundenen Wohnraum berücksichtigt werden. Bei der Mietableitung bleiben Mieten, die auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beruhen, außer Betracht. Das gilt auch, wenn Mieten für mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen vorliegen.

(Fortsetzung folgt in BIS 4/2001)

¹⁵ § 146 Abs. 3 Bewertungsgesetz



Begegnungen der „unterirdischen“ Art

Wenn sich das Grundwasser und Ihre Immobilie „entgegenkommen“

J. F. Wilhelm Daniel, Duisburg

Inhalt

Die „neue Route“ des Regenwassers
Die Immobilie
Ruhe ja – aber ohne Frieden
Fazit

Die „neue Route“ des Regenwassers

Gemeindliche Kanalisationen, Vorfluten und Kläranlagen waren oder sind unterdimensioniert, erweiterungsbedürftig, überlastet. Eine Aufteilung der Entwässerungsanforderungen in Ableitung von Brauchwasser einerseits und nicht verunreinigtem Niederschlagswasser andererseits macht viel Sinn, nicht nur um den stetig ansteigenden Entsorgungskosten zu begegnen. Regenwasser wird vielfach wie dreckiges Abwasser behandelt und überflüssigerweise den Kläranlagen zugeführt. Den Regenwasseranteil (von mehr als 50 % des „Abwasseraufkommens“) aus den Kanalisationen herauszunehmen macht nicht nur Sinn im Zusammenhang mit den entstehenden Betriebskosten für Gemeinden und Anliegern. Es gibt viele gute Gründe und Vorteile, Regenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen und dezentral dem Wasserkreislauf zuzuführen:

- durch höhere Verdunstungsraten wird die Luftfeuchtigkeit erhöht, für die Lufthygiene in überwiegend städtisch geprägten Regionen sehr vorteilhaft,
- bei Niederschlägen werden Überlastungen an Regenüber-

läufen vermieden, bei den ansonsten verschmutztes Wasser in Bäche und Flüsse gelangen könnte,

- Regenwasser verbessert das Pflanzenwachstum,
- Kläranlagen werden entlastet und damit Kosten eingespart,
- das Grundwasser wird angereichert, die Grundwasserneubildung nimmt zu.

Der Umgang mit und die Auslegung von Versickerungssystemen, Bestimmungen von statistischen Abflußspenden, und die Ausbildung und Gestaltung von Flächenversickerungen, Mulden-, Schacht- und Rigolenversickerungen, wasserrechtliche Einleiterlaubnisse usw. sind wohl zwischenzeitlich schon alltägliche Architektenpraxis geworden.

Der „neue Umgang“ mit dem Regenwasser und die Entsiegelung der Flächen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Verbesserung des Wohnumfeldes, von Grünflächen, Feuchtbiotopen, Wasserspielplätzen, Teichen und steigert vielerorts die Gestaltungsqualität und – spart Kosten.

„Wasserzeichen“

Für die Beobachtung von Grundwasserständen, Ganglinien unterirdischer Wasserverhältnisse und Pegelhöhen offener Gewässer haben wir im Niederrheingebiet langjährig erfahrene, kompetente Ansprechpartner und Auskunftsstellen. Hoch-, Mittel- und Niedrigwasserstände aus Rhein und Ruhr erfrage ich vom Wasser- und Schifffahrts-

amt, bzw. verwende die veröffentlichten Dateien in Verbindung mit der Rheinstromkilometerkarte. Die LINEG – Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft – verfügt über ein seit 1909 jahrzehntelang auf- und ausgebautes Beobachtungsnetz der Grundwasserstände mit über 2.500 Messstellen und veröffentlicht einen Grundwasserergleichplan, in dem ein regelrechtes Netzwerk mit Grundwasserlinien dargestellt wird. Umweltämter bei Land und Gemeinden, Emshergenossenschaft, und Lippeverband, untere Wasserbehörden oder Entsorgungsbetriebe zeichnen ebenfalls Grundwassersituationen auf. Es trifft nachweisbar zu, daß die Grundwasserstände deutlich ansteigend sind – wie gewünscht – und wie es prognostiziert wurde.

Die Immobilie

Bauordnung NW 1996

§ 2 Begriffe

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbunden, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht ...
- (2) Gebäude sind selbständig benutzbare überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
- (3) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen mehr als 7 m über der „Geländeoberfläche“ liegt. Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der „Geländeoberfläche“ liegt.
- (4) „Geländeoberfläche“ ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt, im übrigen die natürliche „Geländeoberfläche“.

BauO NW

Dritter Teil: Bauliche Anlagen

§ 16 Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge

- (1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, **zu errichten und zu unterhalten, daß durch Wasser, Feuchtigkeit, Einflüsse der Witterung pflanzliche oder tierische Schädlinge oder durch andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.**

Bergbau – „Tagesoberfläche“

Die Industriezweige Kohle und Stahl sind im Revier seit Jahren stark rückläufig bis hin zum Stillstand, aber es wird weiterhin abgebaut, bzw. es sind ungelöste „Altlasten“ aus dem früheren Abbau vorhanden

Bei der Bürgeranhörung zur Vorstellung und öffentlichen Auslegung des Rahmenbetriebsplans des Bergwerk Niederberg im Herbst 1999 für den weiteren Abbau von Steinkohle im Zeitraum 2002 bis 2019 und die Zulassung im Rahmen des förmlichen Planfeststellungsverfahrens wurde angekündigt, dass das Landesoberbergamt NRW den Abbau von Kohle – unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, nach Vorlage der Umweltverträglichkeitsprüfung, der Aufstellung detaillierter Betriebspläne usw., – genehmigen wird. Die Markscheiderei (das sind die in aller Regel hochqualifizierten und zuverlässigen Kollegen Vermessungsingenieure, die sich mit Vermessungsarbeiten „unter Tage“ befassen) gab auf der gleichen Veranstaltung bekannt, dass mit einer Absenkung der „Tagesoberfläche“ in den abbaubetroffenen Flächenbereichen in der Größenordnung von 6 bis 7 Metern gerechnet wird.

„Absenkung“ bedeutet: Bewegung nach unten und „Tagesoberfläche“ ist im Bergbau das, was in der Landesbauordnung als „Geländeoberfläche“ beschrieben wird.

„Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbunden. ... Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht ...“

Ruhe ja – aber ohne Frieden

Da, wo der „Bergbau umgeht“ – oder „umgegangen ist“ – „ruhen“ aber die „baulichen Anlagen“ nicht. Die nachträgliche, plötzliche und unvorhergesehene Verdichtung der durch den Bergbau geschaffenen Stollen und Schächte wird branchenüblich als „Tagesbruch“ bezeichnet.

Im Januar 2000 verschwanden spektakulär Autos und Garagen in einem schwarzen Loch in der Erde. Durch die Bewegungen unter Tage werden im Revier Kanalleitungen geknickt, Fahrbahnbeläge gegeneinander versetzt und Straßen zerstört. Infolge von Bergsenkungen werden Gewässer umgelenkt, laufen nicht mehr von der Quelle zur Mündung, sondern müssen – zur Aufrechterhaltung der Fließrichtung – aufwendig gepumpt werden.

Wir leben damit.

Planungs- und Bauleistungen, „Funktionssicherheit“ von Werkleistungen, „Gebrauchstauglichkeit“, – „Erfolgshaftung“ des Architekten.

Wir wissen von vorhergesehenen Absenkungen der „Tagesoberfläche“, der „Geländeoberfläche“ unseres Grundstücks um mehrere Meter, wir wissen und wollen eine „Anreicherung“ des Grundwassers. Deutliche Grundwasseranstiege sind meßbar und nachgewiesen – mit zunehmender Tendenz.

In einem Urteil des OLG Düsseldorf vom 12. 1. 1996 – 22 U 257/92 NJW – RR 1996, 1300 f. zur „Verpflichtung des planenden Architekten zur Beachtung des Grundwasserstandes“ ist „zum Schutz gegen Kapillarwirkung ein Sicherheitszuschlag von 0,30 m zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Unterkante Kellersohle einzuhalten. Ggf. ist eine Abdichtung der Bodenplatte und der Kellerwände gegen drückendes Wasser vorzusehen“ (DAB 5/97 Seite 716).

„Lebensdauer“ baulicher Anlagen. Gerichtsauftrag/Immobilienwerb/Notarurkunde/Arglistiges Verschweigen vorhandener Fehler oder Mängel.

In zahlreichen bei mir in den letzten Monaten eingegangenen Gerichtsaufträgen wurde im Beweisbeschlußauftrag formuliert: der Sachverständige soll auch feststellen, daß die beanstandete Kellerfeuchtigkeit bereits vor dem ... (Datum des Kaufvertrages) vorhanden war. Es handelte sich bei den „Streitfällen um den Erwerb von gebrauchten Immobilien, wobei die Erwerber Nässeschäden reklamierten und die Zahlung der Instandsetzungskosten vom Veräußerer verlangten.

Dem Problem des Gerichtsauftrages, „der Sachverständige soll auch feststellen, daß die beanstandete Kellerfeuchtigkeit bereits vor dem ... (Datum des Kaufvertrages) vorhanden war“... kann ich als Gutachter leicht entgegen, indem ich schreibe, daß ich die Immobilie zum Zeitpunkt des Ortstermins erstmals gesehen habe und mir Tatsachenfeststellungen zur Zeit vorher nicht möglich sind.

Was machen aber die Kollegen „Planer“ ?

Eine „Geländeoberfläche“ wird einerseits zur „Tagesoberfläche“ (nichts ist bekanntlich so alt wie die „Tageszeitung“ von gestern) und andererseits ist es erklärtes Ziel: mehr Grundwasser !?

Fazit

In diesem Zusammenhang wird die umfangreiche Diskussion um die Neufassung der DIN 18 195 – hier Feststellung der „Bemessungswasserstände“ m. E. zur Makulatur.

panta rhei – Alles fließt – oder: Prognosen sind sehr schwierig – besonders für die Zukunft. ■



Handbuch

Wolf/Eckert/Ball

„Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts“

8. wesentlich erweiterte Auflage,
Köln 2000, RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH
ISBN 3-8145-8088-5,
DM 198,-, 718 Seiten

Bei dem Werk von Wolf/Eckert/Ball handelt es sich um ein juristisches Standardwerk, wenn man nicht sogar sagen kann: **Das** Standardwerk zum gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrecht. Lohnt sich ein solches Werk auch für Nichtjuristen? Es lohnt!

Bei den Verfassern handelt es sich im Richter, die maßgeblich und prägend an der Rechtsprechung des BGH (Wolf/Ball) bzw. eines Oberlandesgerichts (Eckert) die einschlägigen Gebiete bearbeiten bzw. bearbeitet haben. Der Informationsvorsprung, der sich durch die unmittelbare Teilnahme an der obergerichtlichen Rechtsprechung ergibt, zeigt sich auf jeder Seite des Buches. Es versteht sich – fast – von selbst, dass vor allem die obergerichtliche Rechtsprechung aufgearbeitet, zitiert und dargestellt wird, was zumindest für den Nichtjuristen deshalb von nicht unbeträchtlicher Bedeutung ist, da er eine Leitlinie der Rechtsprechung vermittelt bekommt. Dabei wird die Rechtsprechung nicht unkritisch bloß wiedergegeben. So führen die Verfasser zu der unter Sachverständigen heiß diskutierten Frage der „Offenlegung von Befundtatsachen“ in Bewertungsgutachten aus (Rdn. 415), dass das Bundesverfassungsgericht (NJW 1997, 1909; NJW – RR 1997, 445) Hürden aufgestellt hat, die sowohl prozessual kaum überwindbar als auch bei anderen Gutachten, wie etwa Wettbewerbsprozessen nicht denkbar seien. Sie verschweigen allerdings, dass der BGH (BB 1994, 114) noch höhere Hürden aufgestellt hat (vgl. hierzu auch Walterscheid, WuM 1995, 83 ff.).

Wichtig für den Immobilien- und Mietbewerter ist der umfangreiche und gut dargestellte Teil der Mietzinsanpassung. Hier wird nicht nur die Gesetzesänderung nach Abschaffung des § 3 WährG mit der Einführung der Preisklauselverordnung erläutert, man findet hier auch und besonders umfangreiche Ausführungen und Nachweise hinsichtlich fast aller denkbaren zulässigen und unzulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten. Besonders ein Schiedsgutachter wird zu der einen oder anderen Frage, die er sich im Rahmen seiner Gutachtertätigkeit hinsichtlich der Auslegung eines Mietvertrages stellt, Anregungen, wenn nicht gar Lösungen finden. Eine umfangreiche Darstellung zur Schriftform des Mietvertrages, die häufig nicht beachtet wird und oft zu überraschenden Ergebnissen in Rechtsstreitigkeiten bei deren Verletzung führt, ist ebenso zu finden, wie die für viele Leser interessante Frage, welchen – rechtlichen – Weg die Nutzungsverträge aus dem Bereich der ehemaligen DDR gegangen sind.

Dass die juristischen Erklärungen und Erläuterungen prägnant und korrekt sind, bedarf angesichts der Qualität der Autoren eigentlich keiner Erwähnung; es sollte hier aber einmal festgehalten werden, dass aufgrund der Klarheit der Ausführungen und der übersichtlichen Gestaltungsweise mit einem umfangreichen Stichwortverzeichnis jeder auf dem Gebiet der Miete/Pacht oder des Leasings Tätige sich mit Gewinn dieses Werkes bedienen kann; er wird viele seiner Frage beantwortet bekommen.

Bernd Walterscheid,
Richter am Amtsgericht Köln