



auf die Vorschriften der §§ 812 ff. BGB oder §§ 987 ff. BGB in Betracht kommt.³⁷⁾

Beispiel: M vermietet die Wohnung für 650 € pauschal inkl. an den Untermieter. Er selbst muss jedoch für die aus zwei Zimmern bestehende Wohnung nur 490 € zzgl. Nebenkosten zahlen. V macht seine Auskunftsansprüche geltend und beziffert die Zahlungsansprüche auf Gewinnherausgabe.³⁸⁾

Die unzulässige oder übermäßige Untervermietung bedeutet nicht, dass ein Schadensersatzanspruch gem. §§ 280 Abs. 1, 241 BGB, sondern allenfalls gem. § 540 Abs. 1 BGB ein Unterlassungsanspruch besteht.³⁹⁾ Auch eine teleologische Reduktion des § 553 Abs. 2 BGB kommt nicht in Betracht, so dass sämtliche Nutzungsvorteile auszukehren sind. Auch ein Abstellen auf die Rechtsgedanken der §§ 987 ff. BGB scheidet vor Mietvertragsende mangels Vindikationslage. Im laufenden Mietverhältnis darf ein Vermieter nicht rechtlos gestellt werden.⁴⁰⁾ Eine Abschöpfung gem. § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB scheidet nach Auffassung des BGH und einem Teil der Literatur aus.⁴¹⁾ Nach zutreffender Auffassung⁴²⁾ soll dem Vermieter nicht versperrt sein, die infolge der überschießenden und gewinnbringenden Nutzung erlangten Vermögensvorteile abzuschöpfen. Dafür spricht nach zutreffender Auffassung, dass es darauf ankommt, wie weit die Nutzungsbefugnis des Mieters reicht und ob eine überschießende Nutzung einen Vermögenswert darstellt, der dem Vermieter zugewiesen ist.⁴³⁾

C. Fazit

Die BGH-Entscheidung wirkt sich auf den Umfang des Untermietzuschlages aus. Auch ist die Untervermietung unzumutbar, wenn kein angemessener Untermietzuschlag vereinbart wird.⁴⁴⁾ Daher kann eine entsprechende Gewinnkette Anlass zur ergänzenden Auskunftskette sein. Ausgleichsansprüche sollen aus §§ 812 ff. BGB herzuleiten sein. Nach beendigtem Mietverhältnis kann ein Ausgleichsanspruch bezüglich des Untervermietungsgewinns aus §§ 987 ff. BGB bestehen.

37) Zur Problematik der Ausgleichsansprüche beim Untervermietungsgewinn Streyll, NZM 2026, 252 ff.

38) Problematisch ist die dogmatische Näherung an eine „Abschöpfung“ des Erlangten i.S.d. § 818 BGB.

39) Schmidt-Futterer/Flatow, BGB, § 540 Rn. 58.

40) Eichel, ZfPW 2017, 385, 392 ff.

41) BGH v. 21.9.2001 - V ZR 228/00, NZM 2001, 1149.

42) Zur dogmatischen Herleitung eines Rückgriffsanspruchs aus den §§ 812 ff. BGB vgl. Streyll, NZM 2026, 252.

43) Überzeugend Streyll, NZM 2026, 252, 253 mit kritischer Bewertung der BGH-Rechtsprechung vgl. BGH v. 21.9.2001 - V ZR 228/00, NZM 2001, 1149 Rn II 1b cc.

44) NK-BGB/Hinz, BGB, § 553 Rn. 17 ff.

Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“

VG formuliert Anforderungen an die Ermittlung: Bodenrichtwerte sind keine Geheimwissenschaft!

Bodenrichtwerte spielen eine wichtige Rolle bei der Wertermittlung von Grundstücken, so u. a. auch im Rahmen der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbetragsbescheide. In mehreren Urteilen vom 2. Dezember 2025¹⁾ zu Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“ hat die 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin klargestellt, welche Anforderungen an die Ermittlung von Bodenrichtwerten zu stellen sind.

1. Hintergrund

Die Berechnung von Sanierungsausgleichsbeträgen ist komplex und war schon mehrfach Gegenstand von Beiträgen an dieser Stelle²⁾. Die Berliner Rechtsprechung war hierzu bislang denkbar uneinheitlich; während der 2. Senat des OVG Berlin-Brandenburg die Ausgleichsbetragsbescheide für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ in Berlin-Mitte wegen mehrerer Wertermittlungsfehler vollständig aufhob³⁾, teilte der 10. Senat des OVG diese Bedenken nicht, sondern bestätigte die Ausgleichsbetragshebung für die Sanierungsgebiete „Kollwitzplatz“ und „Winsstraße“ im Ortsteil Prenzlauer Berg⁴⁾. In einem dieser Fälle war die Revision zum BVerwG erfolgreich; das Verfahren wurde zur erneuten Entscheidung an das OVG zurückverwiesen⁵⁾. Eine abschließende Entscheidung des 10. Senats liegt noch nicht vor.

1. Grundsätze der Wertermittlung

Der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag besteht gem. § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten (Anfangs-)Bodenwert und dem sanierungsbeeinflussten (End-)Bodenwert. Konkrete Vorgaben für die hierfür erforderliche Ermittlung und Bewertung finden sich in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche verschiedene Verfahren zulässt.

2. Zielbaumethode

Die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert wurde in Berlin bislang mit der sog. Zielbaumethode ermittelt. Hierbei ergab sich in der Regel der Anfangswert aus einem vom Gutachterausschuss ermittelten An-

fangsbodenrichtwert; der Endwert wurde dann mittels einer Multifaktorenanalyse über das Berliner Zielbaumschema errechnet⁶⁾. Ein wesentlicher Kritikpunkt des 2. Senats des OVG an dieser Berechnungsmethode richtete sich gegen die Ermittlung des für die Zielbaumethode maßgeblichen „veränderlichen Lagewertanteils“ (LV_{max}), der aus Sicht des Gerichts nicht hinreichend plausibel war. Mit dieser Begründung hatte die 19. Kammer des VG bereits im Jahr 2022 einen Ausgleichsbetragsbescheid für das ehemalige Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“ in Berlin-Mitte für rechtswidrig erklärt und aufgehoben⁷⁾.

3. Neuberechnung mit besonderen Bodenrichtwerten

Daraufhin gab der Bezirk Mitte die bis dahin geübte Zielbaumethode auf und berechnete die noch streitigen Ausgleichsbeträge für die „Rosenthaler Vorstadt“ neu. Dies begründete er mit der „unklaren Rechtslage“ hinsichtlich des veränderlichen Lagewertanteils LV_{max}. Der Bezirk beauftragte den Gutachterausschuss, für das Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“ besondere Bodenrichtwerte – nunmehr sowohl für den Anfangswert als auch für den Endwert – zu ermitteln. Der Gutachterausschuss ermittelte daraufhin für den Stichtag

1) VG Berlin, Urteile vom 2. Dezember 2025 - VG 19 K 316.19 u. a. -, juris

2) Dyroff, „VG Berlin: Sanierungsausgleichsbescheide für die Rosenthaler Vorstadt sind rechtswidrig!“, GE 2023, 71; „Die für die Spandauer Vorstadt erhobenen Sanierungsausgleichsbeträge sind rechtswidrig“, GE 2020, 1302; „Die Berücksichtigung wendebedingter Effekte“, GE 2018, 236; Möller/Lammek/Hatz, „Zur Rechtswidrigkeit der Berliner Sanierungspraxis in den östlichen Innenstadtbezirken“, GE 2013, 168

3) Urteile vom 10. Juli 2017 - OVG 2 B 1.16 u. a. - und vom 11. Oktober 2028 - OVG 2 B 2.16 u. a. -, bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2020 - BVerwG 4 B 12.19 -, alle juris

4) Urteile vom 27. Januar 2022 - OVG 10 B 3.19 und 6.19 -, juris; Urteil vom 28. November 2023 - OVG 10 B 26/23 -, juris

5) BVerwG, Urteil vom 25. März 2025 - 4 C 1.24 -, juris

6) Siehe hierzu Ziffer B.6.3 der Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung (AV Ausgleichsbeträge) vom 27. Dezember 2023, ABl. Nr. 2 / 12. Januar 2024, S. 78 ff.

7) Hierzu ausführlich Dyroff aaO. GE 2023, 71



Der Autor Axel Dyroff ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Seldeneck und Partner in Berlin und auf öffentliches Baurecht spezialisiert.



27. Januar 2009 einen End-Bodenrichtwert von 600 €/m² und einen Anfangswert von 560 €/m² (beide jeweils für eine GFZ von 2,5). Der Bezirk brachte diese Neuberechnung im April 2023 in die laufenden gerichtlichen Verfahren ein. Zur Begründung der neuen Berechnung legte das Bezirksamt ein aus sechs Seiten bestehendes Schreiben des Gutachterausschusses vom 15. September 2022 vor, in dem u. a. beschrieben wurde, dass die Werte durch ein siebenköpfiges Expertengremium nach sechs Beratungsterminen festgelegt wurden. Das Zielbaumverfahren sei nicht angewendet worden. Der Gutachterausschuss nutze bei der Bodenwertermittlung grundsätzlich „die umfassenden Marktkenntnisse seiner Mitglieder und die aus dem laufenden Marktgeschehen durch die Kaufpreissammlung ableitbaren Ergebnisse“. Eine nähere Darstellung, wie Anfangs- und Endbodenrichtwerte tatsächlich ermittelt wurden, war in dem Schreiben nicht enthalten.

Das Gericht forderte den Bezirk und den Gutachterausschuss zur näheren Begründung und Darstellung der Ermittlung dieser besonderen Bodenrichtwerte auf. Trotz mehrfacher Nachfragen durch das Gericht blieb die angekündigte Stellungnahme des Gutachterausschusses jedoch aus. Vielmehr ließ der Gutachterausschuss eine Woche vor dem Gerichtstermin durch den Bezirk ausrichten, dass es neben der bereits im Jahr 2022 überreichten sechsseitigen Anlage keine weitere schriftliche Ausarbeitung gebe. Hierzu sei der Gutachterausschuss auch nicht verpflichtet, „da nach § 14 Abs. 5 ImmoWertV einzelne Bodenrichtwerte nicht zu begründen seien“⁸⁾. Erst im Termin zur mündlichen Verhandlung äußerte sich der Vorsitzende des Gutachterausschusses dann näher zu der Wertermittlung. Dort bestätigte er, dass neben dem sechsseitigen Schreiben vom 15. September 2022 keine weitere schriftliche Dokumentation der Wertermittlung existiere.

II. Die Entscheidung des Gerichts

Das Verwaltungsgericht hat die streitigen Ausgleichsbetragsbescheide aufgehoben und das Land Berlin verpflichtet, die bereits gezahlten Beträge nebst Zinsen an die Eigentümer zurückzuzahlen. Die Bescheide seien wegen relevanter Wertermittlungsfehler rechtswidrig. Insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerte genügten den anzulegenden Anforderungen nicht:

1. Verstoß gegen die formell-rechtliche Dokumentationspflicht

Gemäß § 14 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind

„das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zu dokumentieren“. Dieser Verpflichtung ist der Gutachterausschuss nach Feststellung des Gerichts nicht nachgekommen. Das sechsseitige Schreiben vom 15. September 2022 genüge den Anforderungen nicht, weil das Gericht daraus nicht nachvollziehen könne, mit welcher Methode der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte ermittelt hat.

Schon hinsichtlich des Anfangswerts ist die knappe Erläuterung nach Auffassung des Gerichts nicht nachvollziehbar; für die Ermittlung des Endwerts fehlerhaft, „gänzlich an einer Erläuterung“, auf welche Art und Weise der Gutachterausschuss zu diesem Wert gelangt ist. Dies führe bereits zu einem relevanten Verstoß gegen die formell-rechtlichen Vorgaben der ImmoWertV.

2. Verstoß gegen materiell-rechtliche Berechnungsmaßstäbe

Daneben sind die ermittelten besonderen Bodenrichtwerte nach der Entscheidung des Gerichts auch materiell-rechtlich fehlerhaft:

- So habe sich der Gutachterausschuss entgegen den Vorgaben in § 16 Abs. 1 und 3, § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV hinsichtlich der Art der Nutzung nicht an den Nutzungsarten der BauNVO orientiert, sondern „ohne Anschluss an diese rechtlichen Vorgaben idiosynkratische Kategorien eigener Definition und Schöpfung zugrunde gelegt“.
- Die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten (Anfangs-)Bodenrichtwerts leide zudem daran, dass der Zustand der Grundstücke zum Qualitätsstichtag am 29. November 1990 nicht hinreichend dokumentiert war. Damit lag nach Überzeugung der Kammer keine tragfähige Tatsachengrundlage vor.
- Auch der sanierungsbeeinflusste (End-)Bodenrichtwert sei fehlerhaft ermittelt worden. So hat der Gutachterausschuss nach Auskunft seines Vorsitzenden in der mündlichen Verhandlung zur Ermittlung des Endwerts die allgemein zum Stichtag 1. Januar 2009 ermittelten Bodenrichtwerte benachbarter Bodenrichtwertzonen auf die zu bewertende Zone übertragen. Hierbei habe man – so der Vorsitzende – den Grundstückszustand der benachbarten Bereiche als wertgleich mit dem Grundstückszustand im Sanierungsgebiet erachtet. Diese Annahme entbehre nach Auffassung des Gerichts einer nachvollziehbar tragfähigen Tatsachengrundlage. Es sei nicht erkennbar, welchen Zustand der

Gutachterausschuss für die benachbarten Bereiche ermittelt hat und inwiefern dieser Zustand demjenigen im Sanierungsgebiet entsprochen haben soll.

- Schließlich verstoße die Wertermittlung auch gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Bei der erforderlichen Anpassung der für eine GFZ von 2,5 ermittelten Bodenrichtwerte auf das jeweilige konkrete Bewertungsobjekt sei der Beklagte nämlich nicht einheitlich verfahren. So habe er in manchen Fällen auf die rechtlich zulässige, in anderen Fällen aber auf die tatsächlich realisierte GFZ abgestellt. Da hierfür keine nachvollziehbaren Kriterien feststellbar seien, erweise sich diese Handhabung als gleichheitswidrig.

Das Verwaltungsgericht hat die Bescheide im Hinblick auf die genannten Fehler vollständig aufgehoben. Das Gericht sei weder berechtigt noch verpflichtet, die

8) Wörtlich heißt es in § 14 Abs. 5 ImmoWertV: „Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.“

INGO WAGNER GmbH
52 Jahre Bauausführungen

Malerarbeiten
Gerüstbau (mit Subunternehmer)
Vollwärmeschutz
Dacharbeiten, Dachbodendämmung
Balkon- und Fassadensanierung
Maurer- und Putzarbeiten

Verlängerte Koloniestraße 7, 13409 Berlin
Tel. 030 - 30 69 38 - 0
Fax 030 - 30 69 38 88
eMail: info@ingo-wagner.de

Schmitz & Radtke
Haustechnik GmbH

- Schöne Bäder aus einer Hand funktional bis exklusiv
- Energiesparende Heizungen
- Strangsanierungen Heizung, Wasser, Abwasser
- Trockenbau, Fliesenarbeiten

Berlin - Spandau
www.schmitz-radtke.de
Telefon 030-3030 4990



sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung selbst neu zu berechnen⁹⁾.

III. Bedeutung und Ausblick

Die Entscheidung ist – insbesondere im Hinblick auf die klaren Worte zur Ermittlung und Dokumentation von Bodenrichtwerten – sehr zu begrüßen. So entstand in der Praxis bislang häufig der Eindruck, dass sich Gutachterausschüsse nur ungern in die Karten blicken lassen und deshalb bei der Offenlegung ihrer Berechnungsgrundlagen eher zögerlich sind.

Das Verwaltungsgericht stellt nunmehr klar, dass es sich bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nicht um eine „Geheimwissenschaft“ handelt. Auch wenn gem. § 14 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV keine Begründungspflicht für einzelne Bodenrichtwerte bestehen mag, muss gleichwohl das angewendete Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten gem. § 14 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV ausreichend dokumentiert werden. Nur so ist es den betroffenen Eigentümern (und ggf. auch später den Gerichten) möglich, die ermittelten Werte daraufhin zu überprüfen, ob auch die materiellen Vorgaben für die Wertermittlung eingehalten wurden. Allein der allgemeine Hinweis auf die Zahl der beteiligten Gutachter oder die hochkarätige Zusammensetzung des Gremiums reicht jedenfalls zur erforderlichen Plausibilisierung der Wertermittlung nicht aus.

Ob und inwieweit die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte zukünftig für die Ermittlung von Sanierungsausgleichsbeträgen im Land Berlin relevant sein wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. So hat zwar der Bezirk Mitte auch für die noch aktiven Sanierungsgebiete „Turmstraße“ und „Nördliche Luisenstadt“ durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermitteln lassen, welche aktuell zur Berechnung der Ausgleichsbeträge bei vorzeitiger Ablösung gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB eingesetzt werden. Aber auch hier ist zu vermuten, dass die Ermittlung dieser Bodenrichtwerte den im Falle einer förmlichen Ausgleichsbetragshebung durch Bescheid anzulegenden Anforderungen derzeit nicht entspricht. Es bleibt abzuwarten, ob der Gutachterausschuss dort noch nachbessern wird, oder ob der Bezirk hier wieder auf die Zielbaumethode oder gar ein gänzlich anderes Verfahren zurückgreift. Es bleibt also – wie so oft im besonderen Städtebaurecht – weiterhin spannend!

⁹⁾ So bereits OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. Oktober 2018 - 2 B 2.16 -, juris

Eigene Infrastruktureinrichtungen des Mieters auf dem Gewerbegrundstück

Keine voreilige Gewinnrealisierung beim Vermieter bei aufschiebend bedingten Rückbaupflichten

Wer gewerbliche Immobilien vermietet, kennt das Thema: Der Mieter errichtet auf dem Grundstück Infrastruktur (z. B. Fahrbahn) und irgendwann stellt sich die Frage, wer am Ende für den Rückbau zahlt. Im Mietvertrag wird daher regelmäßig festgehalten, dass der Mieter zum Rückbau verpflichtet ist. In einem Grundsatzurteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun klargestellt, dass bilanzierungspflichtige Vermieter wie etwa vermietende Kapitalgesellschaften solche Rückbauforderungen nicht gewinnerhöhend bilanzieren müssen, wenn der Anspruch noch gar nicht feststeht. Die Entscheidung hat erhebliche Tragweite für die Immobilienwirtschaft – und gibt bilanzierenden Vermietern Rechtssicherheit.

Der Sachverhalt: Eine GmbH agierte als gewerbliche Zwischenvermieterin innerhalb eines Konzerns. Sie vermietete Grundstücke an eine Schwestergesellschaft, die darauf eigene Infrastruktur betrieb. Die Mietverträge enthielten umfangreiche Regelungen für den Fall der Vertragsbeendigung: Die Mieterin sollte unter bestimmten Bedingungen entweder die Anlagen zurückbauen oder anteilige fiktive Rückbaukosten an die Vermieterin zahlen.

Der Knackpunkt: Ob es jemals zu einer Rückbaupflicht oder Kostentragung kommen würde, war zum Bilanzstichtag völlig offen. Die Mieterin konnte als Eigentümerin der Infrastruktur die Anlagen jederzeit auf eigene Kosten selbst entfernen – in diesem Fall wäre die gesamte Rückbauregelung ins Leere gelaufen. Das Finanzamt verlangte dennoch, dass die Vermieterin bereits während der laufenden Mietzeit Forderungen aus der Rückbauverpflichtung gewinnerhöhend aktiviert. Argument: Die Regelungen seien eigenständiges Entgelt für die Grundstücksüberlassung. Spiegelbildlich zu den Rückstellungen der Mieterin müsse die Vermieterin Forderungen ansetzen.

Die Entscheidung: Der BFH wies die Revision des Finanzamts als unbegründet zurück und bestätigte die Vorinstanz. Die Begründung stützt sich auf drei zentrale Säulen:

1. Keine Gewinnrealisierung ohne hinreichende Gewissheit: Nach dem handelsrechtlichen Realisationsprinzip dürfen Gewinne erst bilanziert werden, wenn sie tatsächlich realisiert sind. Aufschiebend bedingte Ansprüche – bei denen noch unklar ist, ob sie jemals entstehen – dürfen nicht aktiviert werden. Da die Mieterin die Infrastruktur jederzeit selbst hätte abbauen können, war das Entstehen einer Zahlungspflicht an den Bilanzstichtagen keineswegs sicher.
2. Kein Erfüllungsrückstand der Mieterin: Die Rückbauverpflichtung stand nach den vertraglichen Regelungen nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis zur laufenden Grundstücksüberlassung. Sie war vielmehr

eine eigenständige Abwicklungspflicht bei Vertragsbeendigung. Die Mieterin konnte daher frühestens bei Vertragsende in einen Erfüllungsrückstand geraten – nicht bereits während der Mietzeit.

3. Pächterneuerungsanspruch nicht übertragbar: Das Finanzamt berief sich auf frühere BFH-Urteile zum Pächterneuerungsanspruch. Dort war jedoch der Verpächter Eigentümer der Anlagen und hatte Anspruch auf deren Instandhaltung. Im vorliegenden Fall war die Mieterin selbst Eigentümerin der Infrastruktur, die Vermieterin hatte lediglich unbebauten Grund überlassen. Die Maßstäbe jener Urteile lassen sich daher nicht übertragen. Was bedeutet das für die Immobilienpraxis? **Bilanzielle Entlastung:** Bilanzierende Vermieter müssen ungewisse Rückbauansprüche nicht vorsorglich gewinnerhöhend in ihrer Bilanz ausweisen. Die steuerliche Belastung entsteht erst, wenn der Anspruch tatsächlich konkret wird – typischerweise bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Vertragsgestaltung entscheidend: Ob ein Anspruch als bedingt oder unbedingt einzustufen ist, hängt maßgeblich von der vertraglichen Formulierung ab. Die Gestaltung von Rückbau- und Rückgabeklauseln in gewerblichen Mietverträgen verdient besondere Sorgfalt.

Spiegelbildliche Betrachtung hat Grenzen: Aus einer beim Mieter gebildeten Rückstellung folgt nicht automatisch eine aktivierungspflichtige Forderung beim Vermieter. Beide Seiten sind bilanzrechtlich getrennt zu beurteilen.

Das Urteil betrifft nur bilanzierungspflichtige Vermieter wie Kapital- und bestimmte Personengesellschaften. Private Vermieter mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berührt das neue Urteil nicht.

Dipl.-Kfm. Patrick Straßer, StB
(Wekel Straßer & Kollegen,
Steuerberater Partnerschaft)