

Praxis der Grundstücksbewertung

von

Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff

Grundwerk mit 108. Ergänzungslieferung

Olzog München

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 7892 1800 2

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

1.2.5.6 Historische Bodenwertinformationen

Das Interesse an Informationen über Bodenwerte besteht nicht erst seit der Aufhebung des Preisstopps für Grundstücke mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960, verbunden mit der Einrichtung von Richtwerten bzw. später Bodenrichtwerten nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zur Zeit des Preisstopps von 1936 bis 1960 wurden Richtpreiskarten geführt, in denen zur Information der Preisstoppbehörden die Richtpreise eingetragen waren, die als Obergrenze für Kaufpreise unbebauter Grundstücke galten¹⁾. Sie hatten folglich eine andere Aufgabe als die nach Aufhebung des Preisstopps eingeführten (Boden-)Richtwerte. Aber bereits vor Einführung des Preisstopps für unbebaute Grundstücke gab es Bodenwertinformationen. Nachfolgend werden Beispiele historischer Bodenwertinformationen aus Berlin gegeben. Sie sind von einzelnen Sachverständigen erstellt und veröffentlicht worden.

Die historischen Informationen über Bodenwerte aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind entweder

- in Karten dargestellt oder
- nach Straßennamen geordnet als Buchwerk erschienen.

Bodenwertkarten von *Müller*

Gustav Müller veröffentlichte bereits seit 1881 Spezialkarten zur Berechnung des Grund- und Bodenwerts für Berlin und die damaligen Vorstädte. Die Karten waren Bestandteil von ausführlichen Abhandlungen über Grund und Boden, Gebäude und deren Bewertung. *Müller* war Techniker und Zimmerermeister.

In der Übersicht 4 sind Müllersche Bodenwertkarten aufgelistet, soweit deren Fundstellen in Berlin bekannt sind. Mitgeteilt werden nur die vollständig mit Text- und Kartenteil vorhandenen Veröffentlichungen. So ist auch die früheste mir bekannte »Werth-Karte des Grundbesitzes in Berlin« aus dem Jahre 1881 nicht in der Tabelle enthalten, weil der Textteil fehlt.

Titel	Jahrgang	Jahr	Fundstelle
Große Spezial-Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin, innere Stadt.	2.	1903	ZLB
	4.	1907	SB, P
	7.	1913/14	ZLB

¹⁾ *Möckel* in »Lexikon der Immobilienbewertung« 2. Auflage, Stichwort Preisstopp, S. 529

Titel	Jahrgang	Jahr	Fundstelle
Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in den südwestlichen Vororten von Berlin als Schöneberg, Wilmersdorf, Grunewald ...	2.	1896	SB
Große Spezial-Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin, Charlottenburg, Westend, Wilmersdorf, Schöneberg, Stralau, Rummelsburg-Victoriastadt, Boxhagen, Friedrichsberg und Rixdorf.	–	1894	SB
Große Spezial-Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin, Charlottenburg, Westend, Weißensee und Neu Hohen-Schönhausen.	6.	1898	SB
Große Spezial-Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in den südwestlichen, bzw. östlichen und südöstlichen Vororten von Berlin.	3.	1899	ZLB
Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in den Vororten von Berlin umfassend 43 Ortschaften.	-	1905	SB
Große Spezial-Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin, Charlottenburg, Westend, Weißensee, Wilhelmsberg ...	9.	1904	ZLB
	14.	1914–1915	ZLB

Kurzbezeichnungen	Bezeichnung
P	Privatbesitz
SB	Senatsbibliothek Berlin. Straße des 17. Juni 112, Ernst-Reuter-Haus, 10623 Berlin. Internet: http://www.senatsbibliothek.de
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III (bis 2000 Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen V). Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin. Tel.: (030) 9012-5384
ZLB	Zentral- und Landesbibliothek Berlin. Zentrum für Berlin-Studien (ZBS). Breite Straße 35/36, 10178 Berlin. Tel. (030) 90226-485. Internet http://www.zlb.de

Übersicht 4: Grund- und Bodenwertkarten von *Müller* mit bekannten Fundstellen

Als Beispiel wird die Veröffentlichung von *Müller*, einschließlich Bodenwertkarte, für die Berliner Innenstadt aus dem Jahre 1907 gewählt. Die Abbildung 7 zeigt das Titelblatt. Die Veröffentlichung enthält:

- einen Textteil mit rd. 60 Seiten allgemeinen Ausführungen über die Bewertung des Grund und Bodens und der Gebäude (s. Inhaltsverzeichnis Abbildungen 8 und 9) einschließlich einer Wertetabelle mit 26 Klassen (Abbildungen 10 und 11)
- eine Bodenwertkarte mit der Darstellung der Bodenwerte als Symbole für die einzelnen Klassen an den Blockrändern.

Leider teilt *Müller* nicht mit, auf welcher Grundlage die durchschnittlichen Bodenwerte von ihm ermittelt worden sind, z.B. in welchem Umfang ihm Kaufpreise bekannt waren.

Bei *Müller* steht überwiegend der Begriff »Baustelle«¹⁾ anstelle des heutigen und hier verwendeten Begriffs »Grundstück«. In seinem Textteil behandelt er auch die Bewer-

¹⁾ s. hierzu auch Seite 1.2.5/57

tung von **Hinterland**, **Eckgrundstücken**, **Doppelfrontgrundstücken**, **Doppelecken** und **Vorgartenland** mit Regeln für deren Bewertung. Ganz sicher stützen sich diese Bewertungsregeln nicht auf Erkenntnisse über das Marktverhalten. Vielmehr ist anzunehmen, dass der Grundstücksmarkt von den Ergebnissen der Wertermittlung nach diesen Regeln beeinflusst wurde.



Abb. 7: Titelblatt zur Ausgabe 1907 der Bodenwertkarte von Müller für die Innenstadt von Berlin

Inhaltsverzeichnis.

Grund und Boden.	Seite
§ 1. Anlauf	5
§ 2. Ueber die Bebauung der Grundstücke	6
Wert der Baustellen.	
§ 3. Werttabelle	8
§ 4. Gewöhnliche Baustellen	11
§ 5. Doppelfront-Baustellen	18
§ 6. Charakter der Straßen und Plätze in geschäftlicher Beziehung	14
§ 7. Eckbaustellen mit Tabelle	18
§ 8. Doppelseiten	22
§ 9. Baustellenteile	24
§ 10. Baustellenkomplexe	24
§ 11. Vorgartenland	25
§ 12. Zurücktretende Neubauten	25
§ 13. Baustellen an Straßendurchbrüchen	26
§ 14. Straßenregulierung	27
§ 15. Verfallene Baustellen	28
Wertbestimmung bei Enteignungen.	
§ 16. Enteignung wegen gemeinnütziger Anlagen	29
§ 17. Enteignung wegen Straßenverbreiterung	31
Massive Wohngebäude.	
§ 18. Bauart der Wohngebäude	34
§ 19. Baukosten massiver Vorder-Wohngebäude (Tabelle)	36
§ 20. Baukosten nach Prozenten der Bausumme (Tabelle)	38
§ 21. Beispiel eines Bauanschlages	39

1*

Abb. 8: Inhalt Seite 1 zu den allgemeinen Ausführungen der Ausgabe 1907 der Bodenwertkarte von Müller für die Innenstadt von Berlin

— 4 —		
		Seite
§ 22.	Werte der Vorder-Wohngebäude in den verschiedenen Baustadien (Tabelle)	40
§ 23.	Beispiel eines Baustadien-Anschlages	41
§ 24.	Baufolien massiver Hinter-Wohngebäude	41
§ 25.	Wert bereits vorhandener massiver Bauwerke	42
§ 26.	Wertverlust der Gebäude durch das Alter (Tabelle)	45
§ 27.	Plötzliche Wertveränderungen	46
§ 28.	Rentabilität der Wohngebäude	46
§ 29.	Beispiel einer vollständigen Wert- und Rentabilitäts-Berechnung	49
§ 30.	Verschiedenartige Tagierungsmethoden	51
§ 31.	Wohnungsarten	53
§ 32.	Mieten für Wohnungen in Hintergebäuden	55
§ 33.	Mieten für Wohnungen in Vordergebäuden	56
Anhang.		
§ 34.	Grundstückverkäufe	58
§ 35.	Der Hauschwamm	61
§ 36.	Fremdwörter im Grundstücksverkehr	61
§ 37.	Umwandlung alter preussischer Ruten in Meter, Quadratruten in Quadratmeter (Tabelle)	63
	Alphabetisches Verzeichnis sämtlicher Straßen und Plätze in Berlin, innere Stadt	64
Die Karte zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin wird in den §§ 3 und 4 des Textes erläutert.		
		

Abb. 9: Inhalt Seite 2 zu den allgemeinen Ausführungen der Ausgabe 1907 der Bodenwertkarte von *Müller* für die Innenstadt von Berlin

Zum Wert »gewöhnlicher Baustellen« merkt *Müller* an:

»Ist die Beschaffenheit des Baugrundes für die Wertschätzung einer Baustelle auch ein sehr wichtiger Faktor, so tritt er in Berlin zurück gegen den Einfluss, den die **Lage**, d.h. die Gegend, in der sich das Grundstück befindet, auf den Wert ausübt, und zwar umso mehr, je **g r ö ß e r** die Stadt wird. In besseren Gegenden derselben werden höhere **Mieterträge** erzielt, und in demselben Maße, in welchem der Mietertrag steigt, treibt die **S p e k u l a t i o n** den Preis der Baustellen in der betreffenden Gegend in die Höhe.«

— 8 —

§ 3. Werttabelle.^{*)}

Klasse	Rangordnung	Wert der Bauplätze			
		pro Quadratmeter		pro Quadratruß	
		gewöhnliche Bauplätze fl.	Höfe Bauplätze qk.	gewöhnliche Bauplätze fl.	Höfe Bauplätze qk.
1	a	2 180	2 160	31 000	30 700
	b	2 160	2 150	30 700	30 500
2	a	2 150	2 060	29 500	29 200
	b	2 060	2 040	29 200	29 000
3	a	2 040	1 920	29 000	27 300
	b	1 920	1 800	27 800	25 500
4	a	1 800	1 640	25 500	23 300
	b	1 640	1 490	23 300	21 100
5	a	1 490	1 350	21 100	19 200
	b	1 350	1 210	19 200	17 200
6	a	1 210	1 100	17 200	15 700
	b	1 100	1 020	15 700	14 400
7	a	1 020	950	14 400	13 400
	b	950	880	13 400	12 500
8	a	880	820	12 500	11 600
	b	820	760	11 600	10 800
9	a	760	710	10 800	10 100
	b	710	665	10 100	9 450
10	a	665	624	9 450	8 870
	b	624	588	8 870	8 350
11	a	588	557	8 350	7 920
	b	557	528	7 920	7 490
12	a	528	500	7 490	7 100
	b	500	472	7 100	6 700
13	a	472	447	6 700	6 340
	b	447	423	6 340	6 000

*) Ueber den Gebrauch der Tabelle findet sich das Nähere im

B.

Abb. 10: Wertetabelle Seite 1 aus der Bodenwertkarte der Ausgabe 1907 von Müller für die Innenstadt von Berlin.

Rangordnung a: Baustelle (Grundstück) annähernd rechteckig, kein schlechter Baugrund

Rangordnung b: Baustellen (Grundstücke) sehr spitzwinklig, ausnahmsweise schlechter Baugrund

— 9. —

Werttabelle.

Klasse	Kategorie	Wert der Bauflächen			
		pro Quadratmeter		pro Quadratfuß	
		größte Zustände M.	kle- inste Zustände M.	größte Zustände F.	kle- inste Zustände F.
14	a	430	400	6 000	5 700
	b	500	390	5 700	5 390
15	a	380	358	5 380	5 080
	b	358	338	5 080	4 800
16	a	318	318	4 800	4 550
	b	318	300	4 550	4 300
17	a	300	292	4 200	4 000
	b	282	264	4 000	3 750
18	a	264	247	3 750	3 500
	b	247	230	3 500	3 280
19	a	230	215	3 280	3 050
	b	215	200	3 050	2 840
20	a	200	185	2 840	2 650
	b	185	170	2 650	2 480
21	a	170	157	2 480	2 350
	b	157	145	2 350	2 050
22	a	145	134	2 050	1 900
	b	134	123	1 900	1 750
23	a	123	112	1 750	1 600
	b	112	102	1 600	1 450
24	a	102	93	1 450	1 320
	b	93	84	1 320	1 150
25	a	84	78	1 150	1 080
	b	78	68	1 080	970
26	a	68	61	970	970
	b	61	54	970	770

§ 4, bei Schaufflächen in §§ 7 und 8 angegeben.

Abb. 11: Werttabelle Seite 2 aus der Bodenwertkarte der Ausgabe 1907 von Müller für die Innenstadt von Berlin¹⁾

Die Abbildungen 10 und 11 zeigen die Werttabelle, die Abbildungen 12 und 13 Ausschnitte aus der Kartendarstellung. In der Farbenerläuterung der Abbildung 12 sind die von einem Vorbesitzer dieses Exemplars auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Wertspannen aus der Werttabelle des § 3 handschriftlich übertragen worden,

¹⁾ Die Tabelle wird auch unter A.14 zu 1.2.5.6 im Zusammenhang mit der Farbdarstellung der Karte wiedergegeben.

ergänzt durch Durchschnittswerte (unter der jeweiligen Signatur). Die Wertetabelle gibt die Werte sowohl je Quadratmeter als auch je Quadratrute Grundstücksfläche an.

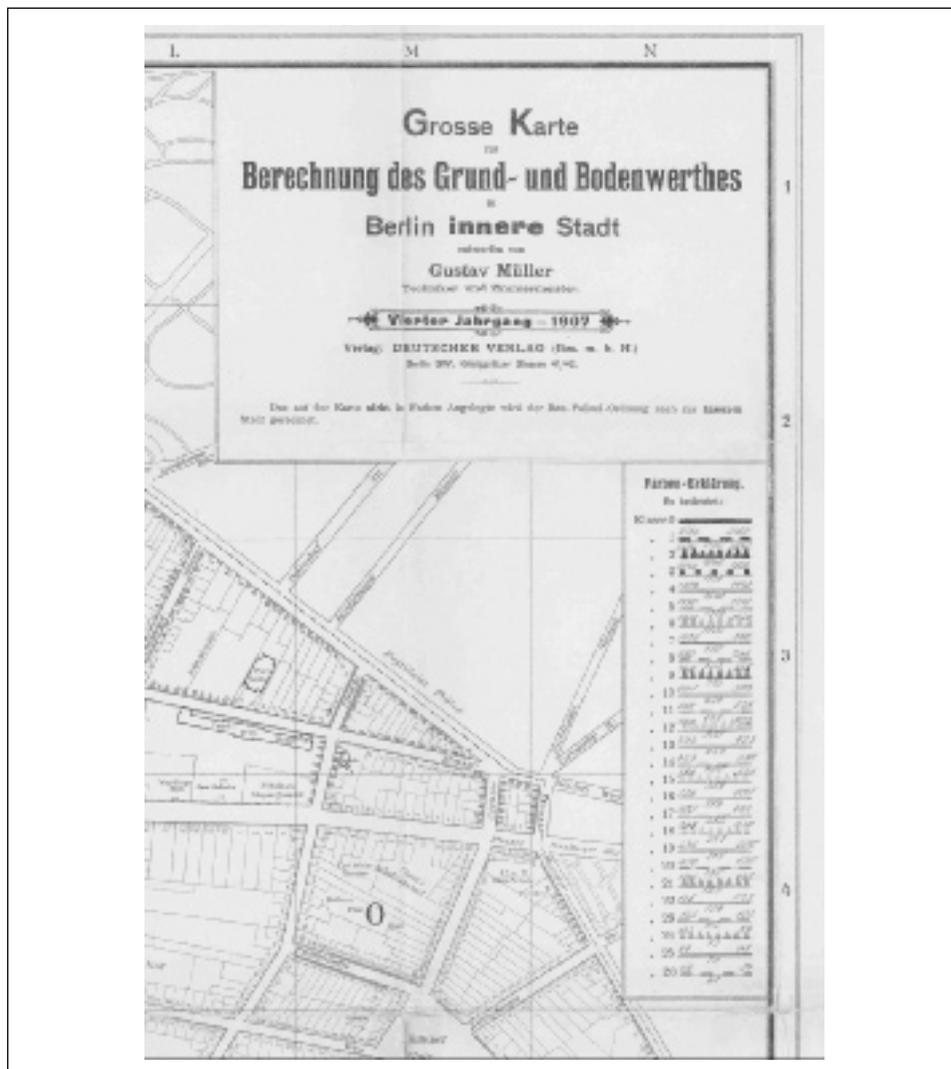


Abb. 12: Ausschnitt aus der Bodenwertkarte der Ausgabe 1907 von Müller für die Innenstadt von Berlin mit den Farbenerklärungen.

Farbige Darstellung der gesamten Karte siehe CD-ROM unter A.14.2 zu 1.2.5.6
Abbildungen 12 und 13

Aus der Abbildung 13 und aus einer Karte von 1913–1914 werden zwei für Berlin markante Plätze herausgegriffen und deren Wert in M/m² für 1907 und 1914 bestimmt:

Lage	Klasse		Wert M/m ²	
	1907	1913/14	1907	1913/14
Pariser Platz (Brandenburger Tor)	2	5	2.150	2.110
Leipziger Platz (Potsdamer Platz)	6	8	2.110	1.270 2.640 ^{*)}
*) Wertheimgrundstück Leipziger Straße/Leipziger Platz				

Diese beiden Plätze gehören zusammen mit dem heutigen Mehringplatz zu denjenigen drei Plätzen, die das Kartenbild des alten Berlin¹⁾ bis heute prägen.

Bemerkenswert ist das »Beispiel einer vollständigen Wert- und Rentabilitätsberechnung« (Abbildung 14). Für die 812 m² große Grundstücksfläche ergibt sich bei der bebauten Fläche von insgesamt 600 m² und vier Geschossen eine Geschossfläche von 2.400 m² und eine GFZ von knapp 3,0. Der angesetzte Bodenwert je m² Grundstücksfläche in Höhe von 800 M/m² entspricht ungefähr der Lage Jägerstraße/Taubenstraße/Kanonierstraße. Aus den Berechnungen von *Müller* ergibt sich aus dem Bodenwert von 648.000 M und dem Neubauwert von 172.000 M ein Bodenanteil von $100 \times 648.000 / (648.000 + 172.200) = 79$ v.H. des Neubauwerts. Für heutige Verhältnisse ein unvorstellbar hoher Bodenwertanteil an den Neubaugesamtkosten. Dies lässt sich durch die seinerzeit sehr niedrigen Löhne im Baugewerbe bei sehr hohen Bodenpreisen erklären.

Der »Taxator« von *Richard Bloos*

Der Taxator von *Richard Bloos* ist 1907 in erster Auflage erschienen. Er wendet sich mit dieser Veröffentlichung an Bau-, Grundstücks- und Hypotheken-Interessenten. In den Jahren 1910, 1911 und 1914 erschienen die 2. bis 4. Auflage. Anders als *Müller* stellt *Bloos* die Bodenwerte nicht in Karten dar. Er teilt sie in einem kleinen Buch mit, in dem die Werte den Straßen zugeordnet werden mit alphabetischer Reihenfolge der Straßennamen. Die Abbildung 16 zeigt die Seite mit den Angaben zum Leipziger Platz. Einzelne Kaufpreise, wie hier zur Leipziger Straße, sind allerdings ganz selten angegeben.

¹⁾ z.B. im »Prospect der Stadt Berlin« von Schmettau aus den Jahren 1748/64, bezeichnet nach ihrer Form: Quarre, Octogon, Rondel.

— 49 —

§ 29. Beispiel einer vollständigen Wert- und Rentabilitäts-Berechnung

eines Grundstücks in Berlin an einer Stelle, wo nach der Karte die Baupfelle pro Quadratmeter 800 M. kostet. Dasselbe ist 18 m lang, 45 m tief, mit 20 Jahre alten Wohngebäuden mittlerer Ausführung in Bauart III bebaut und 4 Etagen hoch.

1 Vordergebäude 18 m lang, 16 m tief = 288 qm bebauter Grundfläche,
 1 Quergebäude 18 m „ 18 m „ = 284 qm „ „
 1 Seitenflügel 12 m „ 6,5 m „ = 78 qm „ „

n) Wertberechnung.		M.
Grund- und Bodenwert 18·45 = 810 qm à 800 M. =		648 000
Vordergebäude 288 qm à 300 M. (nach § 19) =		86 400 M.
Quergebäude 284 qm } nach § 24 zu 300 — 300		
Seitenflügel 78 qm } ober 275 M. 12		
312 qm à 275 M.	85 800	
Neubauwert 172 200 M.		
Bei 120jähriger Dauer nach 20jährigem Alter (§ 26)		
172 200 · 0,83 = rot.		142 900
Zelbstkosten		790 900

Abb. 14: Beispiel mit Berechnung des Neubauwerts aus der Ausgabe 1907 von Müller für die Innenstadt von Berlin

Bloos hat in der 1. bis einschließlich der 3. Auflage (1907, 1910, 1911) die Bodenwerte in Quadratruten angegeben. In der 4. Auflage (1914) geht er von gerundet geschätzten Bodenwerten je Quadratrute aus. Er teilt die Werte je Quadratmeter umgerechnet mit, gerundet auf 5 oder 10 Pfennige! Hierzu schreibt er im Vorwort zur 4. Auflage:

»Als Neuerung, und wie ich hoffe auch als Verbesserung, sind neben den Werten pro Quadratrute auch die Werte pro Quadratmeter angegeben. Es ist dies geschehen, um den vielen Interessenten außerhalb Berlins Werte anzugeben, auf die ihr Schätzungsvermögen abgestimmt ist und dann auch in der Hoffnung, dass sich allmählich der Berliner Interessent mit diesen Werten vertraut macht.«

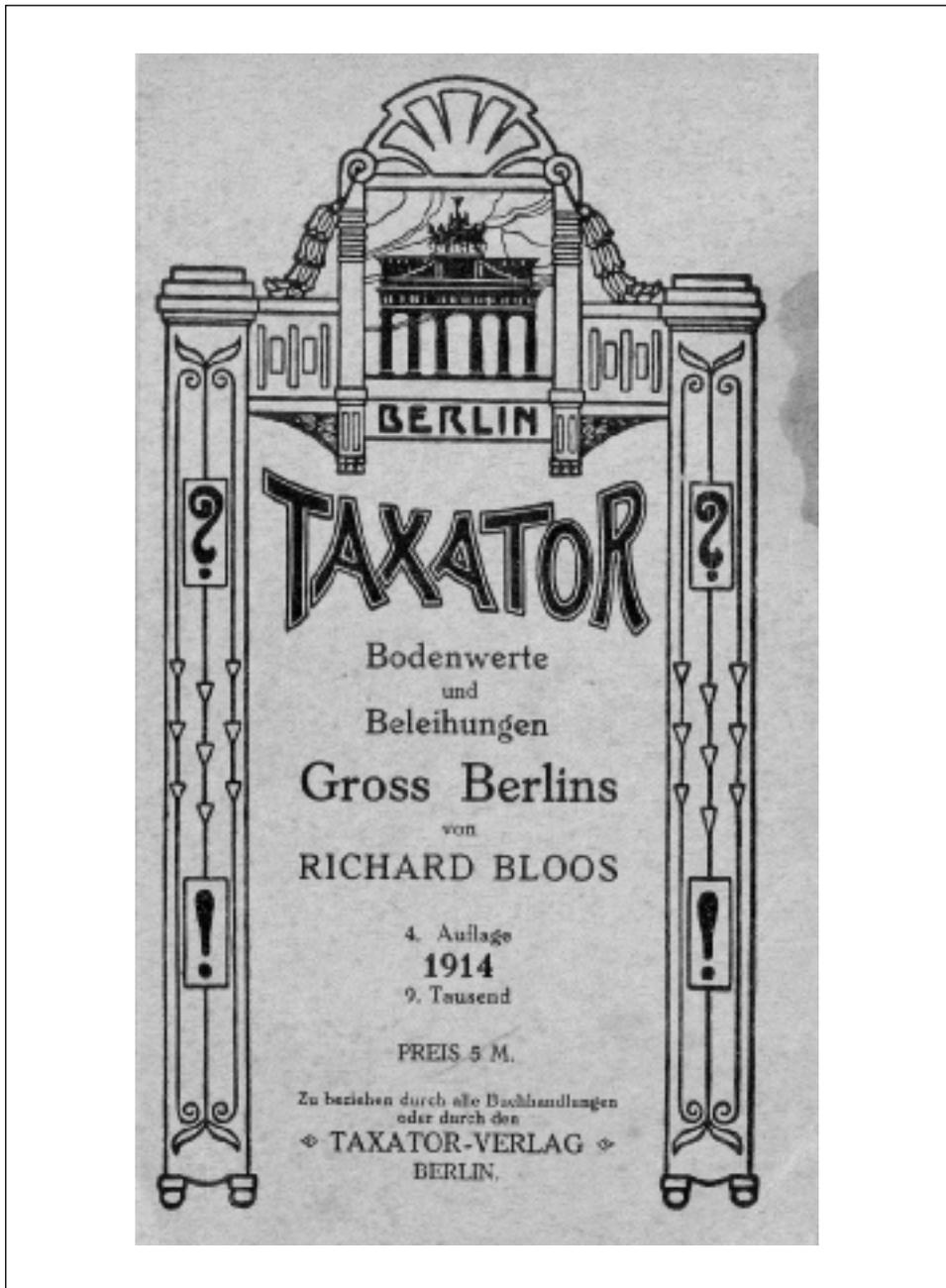


Abb. 15: Titelblatt des Taxators von *Richard Bloos*

93

Straße	Wert pro		Belastung pro Quadratfuß (... 100 qm belasteter Fläche)	Bemerkungen
	□ Rate	□ Meter		
Lautitzer Platz NO, 30	2500	170,30	40	
Lautitzer Str. NO, 30	2500	170,30	40	
Lauterbachstr. Pankow	650	45,85	25	
Lauterberger Str. Hitz	300	21,15	18	
Lauter Str. Pankow	750	52,90	28	
Lebuser Str. NO, 10	3000	141,05	37	
Größe Leegestr. Hilfsmittelzentrum	100	7,05		
Leibnizstr. Pankow	750	52,90	28	
Leibniz Str. Weißensee	500	35,25	24	
Leibnizstr. Karlshof	60	4,25	—	
Leibniz Platz Wilhelmsstadt	1800	120,75	40	
Leibniz Str. S. H.	1700	119,90	31	
Lehrter Str. NW, 8	2300	141,05	38	Teilweise schlechter Baugrund
Leibnizstr. Tropow	750	49,35	26	
Leibnizstr. Charlottenburg	2400	169,25	43	
Leibnizstr. Neukölln	1450	98,75	32	
Leipziger Platz W. 0	30000	2115,65	—	Teilweise schlechter Baugrund
Leipziger Str. W. 0 W. 05 W. 8 S. 0, 20				
Mitte Friedrichshagen am 1 Eisenbahndamm	60000	4231,31	—	Erzielte Höchstpreise No. 1 Dec. 12000 M. p. q. 10. u. Jenaer Str. 1000 Königsplatz 10000 M. pro □ 2.
Leipziger Str. Östlicher End	50000	3523,11	—	
Leipziger Str. Eisenbahn-Verkehr	65	4,60	—	
Leipziger Str. Pankow	245	18,00	—	Straßenbreite 10,30 m
Alte Leipziger Str. C. 12	7000	529,90	80	Straßenbreite 12,00 m Teilweise schlechter Baugrund
Leibnizstr. Charlottenburg	1050	70,50	30	
Leibnizstr. Neukölln	1750	119,90	32	
Leibnizstr. Lichtenberg	1400	98,75	32	
Leibnizstr. Steglitz	650	45,85	26	

Abb. 16: Seite aus dem Taxator von *Richard Bloos*

Für die beiden Lagen, für die auch Bodenwerte von *Müller* mitgeteilt wurden, stehen im Taxator der 3. und 4. Auflage folgende Bodenwerte (hier für beide Auflagen in umgerechneten Werten M je Quadratmeter):

Lage	Jahr	
	1911	1914
	Wert M/m ²	
Pariser Platz (Brandenburger Tor)	rd. 2.100	rd. 2.800
Leipziger Platz (Potsdamer Platz)	rd. 1.400	rd. 2.100

In der 4. Auflage sind mehr als 5.000 Straßen von Berlin und den damaligen Vorstädten und Vororten erfasst. Es sind die Städte, die dem 1911 gebildeten »Zweckverband Berlin« angehörten, darüber hinaus aber auch alle Gebiete, die 1920 eingemeindet worden sind und damit das heutige Berlin darstellen. Allerdings sind, wie die Abbildung 16 mit der Leipziger Straße in Potsdam zeigt, auch Straßen von Potsdam aufgeführt.

Im Taxator wird auch die »Beleihung pro Quadratfuß bebauter Fläche« mitgeteilt. Es sind Verhältniszahlen, die sich auf die erststellige Beleihung beziehen.

Bloos teilt im Vorwort zur 3. Auflage 1911 auch mit, worauf sich seine Bodenwertangaben stützen. Er schreibt:

»Ich möchte gleich an dieser Stelle die mir auch von Sachverständigen so oft vorgelegte Frage beantworten, wie ich den von mir als »charakteristischen Durchschnittswert« bezeichneten Wert für die Quadratrate, den Mietertrag und die zu erzielende Beleihung pro Quadratfuß bebauter Fläche ermittele. Seit Jahren sammle ich Material über erzielte Verkaufspreise, Beleihungen etc. und lasse es in einem Grundstücks-Archiv verarbeiten. Dieses Material entstammt nicht nur den hauptsächlich in Frage kommenden großen Zeitungen, wie Lokalanzeiger, Berliner Tageblatt und Vossische Zeitung, sondern es gründet sich zum großen Teil auf Mitteilungen, die mir aus Interessentenkreisen direkt zugehen. Es ist selbstverständlich, dass das so gewonnene Material nicht kritiklos dem Archive einverleibt wird. Erst nach objektiver Prüfung und eingehender Würdigung des Einzelfalles, unter sorgfältiger Berücksichtigung aller dabei in Frage kommenden Momente, werden solche Mitteilungen in das Archiv aufgenommen. Eine sehr wertvolle Bereicherung erhält das Archiv durch die von fast allen Gemeinden Groß-Berlins in dankenswerter Weise zur Verfügung gestellten, meist im Steuerbüro ermittelten Verkaufspreise. Fast in allen Fällen wurden die mir übergebenen Listen von einem hierzu befähigten Beamten daraufhin durchgesehen, ob die angegebenen Werte tatsächlich zutreffen.«

Fundstellen für den Taxator:

Titel	Auflage	Jahr	Fundstelle
Taxator. Bodenwerte und Beleihungen.	3.	1911	SB
	4.	1914	P, SenStadt (handschriftliche Kopie)
Kurzbezeichnungen s. Seite 1.2.5/44			

Baustellenwerte in Berlin von *Ferdinand Kalweit*

Im Jahre 1928 erschien die erste Ausgabe von *Kalweits* Baustellenwerten, zunächst nur mit dem Teil I und ein Jahr später mit dem Teil II. Eine Neubearbeitung erschien 1937 mit dem Bodenwertniveau von 1936.

Kalweit verwendet, wie *Müller*, den Begriff »Baustelle«. Im Teil I definiert er die Baustelle wie folgt:

»Als **Baustelle** bezeichnet man baureifes Land, welches an fertigen Straßen gelegen ist, für welche die Baufuchtlinien unzweifelhaft feststehen. Fertige Straßen sind solche, deren Fahrdamm und Bürgersteige fertiggestellt und mit Zuleitung von Gas, Wasser, Elektrizität – mit oder ohne Anschluss an die städtische Kanalisation – versehen sind. In der Bauordnung von Berlin sind die Baustellen als »Baugrundstücke« bezeichnet: Baugrundstück ist der hinter der Straßenflucht liegende Teil des Grundstücks.«

Für den Begriff der Baustelle steht heute der Begriff des »baureifen Landes«.

Erstausgabe 1928/29

Der 192 Seiten umfassende Teil I enthält zunächst eine kurze Darstellung der Einzelheiten für die Wertbemessung, wie die Beschaffenheit des Baugrunds, Form, Länge, Tiefe der Baustelle, Verkehrslage und Ausnutzungsmöglichkeiten. Sehr umfangreich werden dann die 20 Verwaltungsbezirke mit ihren für die Wertermittlung wichtigen Behörden, wie Grundbuchamt, Katasteramt, Baupolizei, Vermessungsamt, sowie einer Grobübersicht über Baustellenwerte vorgestellt.

Der Teil II enthält eine Auflistung der Straßen Berlins in alphabetischer Folge mit Angabe des Ortsteils von Berlin, des Verwaltungsbezirks, des Land- und des Verwaltungsgerichts, der Bauklasse und des Baustellenwerts.

Kalweit hat offensichtlich ebenfalls eine interne Kaufpreissammlung geführt, wie sich aus seinem Dank für die – weitere – Übermittlung von Material für seine Sammlung ergibt.

DIE
BAUSTELLENWERTE
IN BERLIN
1928

TEIL I

Abgeschlossen am 31. Dezember 1928

VON

FERDINAND KALWEIT
BERLIN

Architekt und geodätisch bestellte Baustell-
verständiger für den Bezirk des Kammergerichts
und die Landgerichte I. U. und II. a. u. Berlin



Knut Berger

ERMO VERLAGSGESELLSCHAFT m. b. H., BERLIN W

Abb. 17: Titelblatt zum Teil I der Baustellenwerte in Berlin 1928 von *Kalweit*

Leh	247
Lehnstraße: Weiskow, VB Weiskow, LG II, AG Weiskow. Baukl. IV Baustellenwert RM 16,— bis 21,— je qm.	
Lehnzoo-Straße, Ludwig- (s. Ludwig-Lehmann-Straße).	
Lehnstraße: Kaulsdorf, VB Lichtenberg, LG III, AG Lichtenberg, Baukl. II Baustellenwert RM 4,— je qm.	
Lehnzer Platz: Wilmsdorf, VB Wilmsdorf, LG III, AG Charlotten- burg. Straßenkreuzung am Einfriedendamm.	
Lehnzer Straße: SW, VII Kreuzberg, LG II, AG Tempelhof, Baukl. Va Baustellenwert RM 60,— je qm.	
Lehrer Straße: NW, VB Turgarten, LG I, AG Mitte, Baukl. V Baustellenwert RM 45,— bis 62,— je qm. Baukl. III am Güterbahnhof zwischen Perleberger Straße und Seydlitzstraße auf nördlicher Straßenseite sowie zwischen Krago- und Seydlitzstraße am Exerzierplatz (west- liche Straßenseite) . . . Baustellenwert RM 18,— je qm.	
Lehrer Straße: Staken, VB Spandau, LG III, AG Spandau. Baukl. II von Bahnhofsstraße bis Scheidstraße Baustellenwert RM 2,— bis 4,— je qm. Baukl. I von Scheidstraße bis Karze Straße Baustellenwert RM 1,50 je qm.	
Leibstraße: Treprow, VII Treprow, LG II, AG Neukölln, Baukl. IV Baustellenwert RM 50,— je qm.	
Leibnizstraße: Charlottenburg, VB Charlottenburg, LG III, AG Char- lottenburg, Baukl. Va Baustellenwert RM 113,— bis 200,— je qm.	
Leibnizstraße: Döhlen, VB Zehlendorf, LG III, AG Charlottenburg, Baukl. II Baustellenwert RM 25,— je qm.	
Leibnizstraße: Neukölln, VB Neukölln, LG II, AG Neukölln, Baukl. V Nordseite . . Baustellenwert RM 35,— bis 60,— je qm. Baukl. IVa Südseite . . Baustellenwert RM 25,— bis 40,— je qm.	
Leipziger Platz: W, VB Mitte, LG I, AG Mitte, Baukl. Va Baustellenwert RM 2000,— je qm, und darüber. L. Berl. Lokal-Anzeiger s.d. Wertsein für Erweiterungsbauern RM 1090,— ge- zahlt haben.	
Leipziger Straße: W, SW, VB Mitte, LG I, AG Mitte. Baukl. Va Baustellenwert RM 1000,— bis 4000,— je qm. L. Berl. Lokal-Anzeiger v. 17.3.29 Verkauf des Grundstückes Nr. 119/20 zu RM 2460,— je qm (Zwangversteigerung).	
Leipziger Straße, Alte (s. Alte Leipziger Straße)	
Leistikowstraße: Charlottenburg, VB Charlottenburg, LG III, AG Char- lottenburg, Baukl. IVa Baustellenwert RM 50,— je qm.	
Leistikow-Weg, Walter- (s. Walter-Leistikow-Weg).	
Leistikowstraße: Mahlsdorf, VB Lichtenberg, LG III, AG Lichtenberg, Baukl. II Baustellenwert RM 2,— bis 4,— je qm.	

Abb. 18: Seite aus dem Teil II der Baustellenwerte in Berlin 1928 von *Kalweit*

Zum Vergleich werden auch aus dieser Bodenwertinformation die Werte für den Leipziger Platz und den Pariser Platz genannt:

Lage	Wert RM/m ²
Pariser Platz	rd. 2.000
Leipziger Platz	rd. 2.000 und darüber ^{*)}
*) Preis für Erweiterung Wertheim: 5.000 RM/m ²	

Neubearbeitung 1937

Die einbändige Ausgabe von 1937 enthält die Bodenwerte, wie in der Ausgabe von 1928 als Verzeichnis der Straßen Berlins in alphabetischer Folge mit Angabe des Orts- teils, des Bezirks, aber nur des Amtsgerichts, der Bauklasse und des Baustellenwerts.

Die Werte für den Leipziger Platz und den Pariser Platz werden in folgender Höhe angegeben:

Lage	Wert RM/m ²
Pariser Platz	1.000 bis 1.500
Leipziger Platz	1.500

Fundstellen für die Baustellenwerte von *Kalweit*:

Titel	Ausgabe	Jahr	Fundstelle
Die Baustellenwerte von Berlin.	1.	1928/29	P, SB, SenStadt
	2.	1937	SenStadt
Kurzbezeichnungen s. Seite 1.2.5/44			

Bodenwertkarte für Groß-Berlin von *Ernst Runge*

Ernst Runge, Regierungsbaumeister a.D., beratender Ingenieur und öff. best. Sachverständiger, veröffentlichte 1950 eine Bodenwertkarte von Groß-Berlin. Den Bodenwerten liegen die Wirtschaftslage und die städtebauliche Struktur von 1938 zugrunde. In einer Vorbemerkung wies er darauf hin, dass diese Werte im Jahre 1950 vielfach überholt seien. Nach seiner Auffassung können sich neue Werte aber erst dann bilden, wenn ein neuer Bebauungsplan von Groß-Berlin festliegt.

Im Jahre 1950 bestand noch der Preisstopp. Stopppreise, wie sie von den Preisprüfungsbehörden in internen Karten dargestellt wurden, waren höchstzulässige Preise.

Der Wert eines Baugrundstücks konnte durchaus niedriger sein. Hierauf weist *Runge* auch hin. Die Werte von 1938, nunmehr in DM/m², sind nach Auffassung *Runge*s auch 1950 Maßstab und Grundlage. Konjunkturschwankungen sollen nicht berücksichtigt werden.

Runge verweist darauf hin, dass bei der Bewertung von Bauland der Begriff »gemeiner Wert« im § 10 des Reichsbewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 zu beachten ist. Diese Begriffsbestimmung ist nahezu identisch mit dem Begriff des Verkehrswerts (Marktwerts):

»Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes unter Berücksichtigung aller den Preis bestimmenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Ungewöhnliche oder lediglich persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.«

Die Bodenwertkarte besteht aus zwei Teilen: dem Nord- und dem Südteil Berlins¹⁾. Zur Darstellung der Bodenwerte in der Karte verwendet *Runge* das bereits bei *Müller* angewandte Prinzip der Markierung mit unterschiedlichen Farben in Verbindung mit unterschiedlichen Symbolen an den Straßenbegrenzungen.



Abb. 19: Ausschnitt aus dem Nordteil der Bodenwertkarte 1938 für Groß-Berlin von *Runge*. Farbdarstellungen der Karten Teile Nord und Süd unter A.14.2 zu 2.1.5.6 Abbildung 19 und 20

¹⁾ farbige Wiedergabe beider Teile auf der CD-ROM unter A.14 zu 2.1.5.6, Abb. 19 und 20

Die Werte für den Leipziger Platz und den Pariser Platz lassen sich in folgender Höhe entnehmen:

Lage	Wert DM/m ²
Pariser Platz	über 1.500
Leipziger Platz	500 bis 700

Die Bodenwertkarte von *Runge* umfasst nicht das gesamte Stadtgebiet Berlins, wie der Titel der Karte erwarten lässt. Randgebiete sind nicht dargestellt.



Abb. 20: Ausschnitt aus dem Nordteil der Bodenwertkarte 1938 für Groß-Berlin von *Runge* mit den Symbol- und Farberklärungen
 Farbdarstellungen der Karten Teile Nord und Süd unter A.14.2 zu 2.1.5.6 Abbildung 19 und 20

Exemplare der Bodenwertkarte von *Runge* sind an folgenden Stellen zu finden:

Titel	Jahr	Fundstelle
Bodenwertkarte Groß-Berlin.	erschienen 1950, Wertverhältnisse 1938	P, SB, SenStadt
Kurzbezeichnungen s. Seite 1.2.5/44		

Runge war zu seiner Zeit in Fachkreisen auch durch Bücher und Veröffentlichungen zur Grundstückswertermittlung bekannt.

Zusammenfassung

Für veröffentlichte Bodenwertinformationen (Bodenwertkarten, Bücher mit Auflistung nach Straßennamen in alphabetischer Folge) war in einer Großstadt wie Berlin gegen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts ganz offensichtlich ein Bedarf vorhanden. Dies zeigt die Tatsache, dass manche der Bodenwertkarten von *Müller* in zahlreichen Jahrgängen und der Taxator von *Bloos* innerhalb von sieben Jahren in vier Auflagen erschienen sind. Der große Aufwand eigener Informationssammlungen über den Grundstücksmarkt, ganz sicher zunächst für die eigene Sachverständigentätigkeit getrieben, hat sich offensichtlich gerechnet.

Die ersten Impulse hierfür gab *Gustav Müller* mit einer ganzen Reihe von beispielgebenden Veröffentlichungen über Bodenwerte und ihrer Aktualisierungen für das damalige Berlin mit seinen Vorstädten und Vororten, die erst 1920 zum Gebiet des heutigen Berlin zusammenwuchsen. Wenn auch die Informationen über Kaufpreise seinerzeit trotz des kaum ausgeprägten Datenschutzes lückenhaft gewesen sein mögen und viele Wertangaben auf Schätzungen beruhten, so wurde mit diesen Veröffentlichungen ganz sicher eine Marktlücke geschlossen. Zu beachten ist dabei auch, dass in den Gründerjahren noch wesentlich mehr Flächen im innerstädtischen Bereich veräußert wurden als heute, dass folglich mehr Verkaufsfälle vorlagen.

Abschließend werden die Bodenwerte je m² für den Pariser Platz und den Leipziger Platz aus den unterschiedlichen Quellen in der zeitlichen Entwicklung zusammengestellt. Zum Vergleich werden die Bodenrichtwerte für 1994 (erste Einschätzung durch den Gutachterausschuss nach der Wiedervereinigung Berlins) und für 2007 mitgeteilt.

Autor, Kurztitel	Jahr	Lage	
		Pariser Platz	Leipziger Platz
		Wert je m ²	
<i>Müller</i> : Bodenwertkarte	1907	2.150 M	1.210 M
	1913/14	2.110 M	1.270 M*)
<i>Bloos</i> : Taxator	1911	2.100 M	1.400 M
	1914	2.800 M	2.100 M
<i>Kalweit</i> : Baustellenwerte	1928	2.000 RM	2.000 RM
	1937	1.000–1.500 RM	1.500 RM
<i>Runge</i> : Bodenwertkarte Groß-Berlin**)	1950/1938	500 bis 700 DM	über 1.500 DM
Bodenrichtwert	1994	11.000 DM	11.000 DM
	2007	21.000 DM***)	6.800 DM

*) Wertheimgrundstück Leipziger Straße/Leipziger Platz: 2.640 M
 **) Bodenwerte 1950, Wirtschaftslage und städtebauliche Struktur 1938
 ***) Anfangswert Entwicklungsbereich

Herrn *Knut Berger* von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Berlin gilt ein herzlicher Dank. Er hat mir sein privates Exemplar der *Müllerschen* Bodenwertkarte von 1907 und eine Reihe weiterer Informationen zu historischen Bodenwertinformationen für diesen Beitrag zeitweise zur Verfügung gestellt.

3.1.3 Entwicklungszustände und weitere Grundstücksmerkmale

3.1.3.1 Entwicklungszustände des Baulands – Definitionen und Merkmale

Die in der Praxis vorkommenden Entwicklungszustände lassen sich in a) nicht bebaubare und b) bebaubare Flächen einteilen:

a) Nichtbauflächen

- land- und forstwirtschaftliche Flächen (Agrarland)
- begünstigtes Agrarland
- benachteiligtes Agrarland
- Biotopflächen
- Gartenland
- Freizeitflächen
- Erschließungsflächen
- Flächen für Kompensationsmaßnahmen
- Sonderflächen (Sport, Ressourcen)

b) Bauflächen

- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Im § 5 ImmoWertV sind die in der Praxis wichtigsten Entwicklungszustände klassifiziert und definiert. Basierend auf den Regelungen im § 5 ImmoWertV werden die Flächen anhand bestimmter Ermittlungsgrundsätze und typischer Grundstücksmerkmale den zutreffenden Entwicklungszuständen zugeordnet. Eine bestimmte Wertigkeit oder eine hierarchische Einordnung ist mit der Zuordnung zu einem Entwicklungszustand jedoch nicht verbunden.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts reicht die Zuordnung zu einem Entwicklungszustand in der Regel nicht aus. Dies wird auch im Zusammenhang mit § 4 Abs. 3 ImmoWertV deutlich, der insbesondere die Berücksichtigung weiterer städtebaulich relevanter Belange und sonstiger Rahmenbedingungen neben dem Entwicklungszustand hervorhebt.¹⁾

¹⁾ ImmoWertV, Begründung zu § 5

Aus den vorhandenen Nichtbauflächen (meist **land- und forstwirtschaftliche Flächen**) können unter bestimmten Voraussetzungen – z.B. entsprechende Darstellung in einem Flächennutzungsplan oder entsprechende Festsetzung in einem Bebauungsplan – Bauflächen entstehen. Die Entwicklung vom Nichtbauland zum Bauland geschieht dabei in aller Regel nicht abrupt, sondern benötigt einen oft erheblichen Zeitraum. Dabei besteht für die betroffenen Flächen oft zunächst nur eine recht vage Aussicht auf eine mögliche bauliche Nutzung, die sich zu einer gewissen Sicherheit (**Bauerwartungsland**) bis hin zur absoluten rechtlichen Sicherheit entwickeln kann.

Die rechtlich zulässige Nutzung »Bauen« reicht allerdings für die tatsächliche Bebaubarkeit in der Mehrzahl der Fälle auch noch nicht aus, da die tatsächlichen Umstände, wie fehlende Erschließung oder die nicht angemessene Grundstücks- bzw. Eigentumsstruktur, eine Bebauung oft nicht unmittelbar zulassen (**Rohbauland**).

Erst wenn zur zulässigen Nutzung »Bauen« die entsprechenden notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen und die Sicherung der Erschließung hinzukommen sowie die tatsächliche Umsetzung der baulichen Nutzung in absehbarer Zeit basierend auf den tatsächlichen Gegebenheiten anzunehmen ist, können die Flächen rechtlich und tatsächlich bebaut werden (**baureifes Land**).

Entsprechend der zuvor beschriebenen rechtlichen und tatsächlichen Entwicklung von der Nichtbaufläche zur Baufläche findet selbstverständlich auch eine oft sehr ausgeprägte wertmäßige Entwicklung der betroffenen Flächen statt. In der Immobilienwertermittlungsverordnung¹⁾ sind die wichtigsten Entwicklungszustände – die auch als (wertmäßige) Qualitätsstufe des Grund und Bodens bezeichnet werden – von der land- und forstwirtschaftlichen Fläche, die hier der Vollständigkeit halber mitbehandelt wird, über das Bauerwartungs- und Rohbauland bis zum baureifen Land definiert.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Definition

Nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV gehören zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft alle Flächen, die weder Bauland sind noch eine Bauerwartung haben und land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

¹⁾ ImmoWertV 2010

Ermittlungsgrundsätze

Die formale Differenzierung in »**reine**« und »**besondere**« Flächen der Land- und Forstwirtschaft – wie dies nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WertV der Fall war – ist nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV entfallen. Die spezifischen Grundstücksmerkmale einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche sind aber nach wie vor entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Das heißt, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich aufgrund besonderer Eigenschaften – wie Topographie, Prägung durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten – auch für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke eignen, entsprechend (höher) zu bewerten sind. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Grundstücksmarkt) muss für diese Flächen allerdings eine normale Nachfrage bestehen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sowohl für »reine« als auch für »besondere« Flächen der Land- und Forstwirtschaft **keine Bauerwartung** bestehen darf.

Flächen, die als Agrarland eingestuft werden, müssen **land- und forstwirtschaftlich nutzbar sein**, aber nicht unbedingt in dieser Form genutzt werden (z.B. land- und forstwirtschaftliche Brachflächen).

Flächen, die **weder baulich noch land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind** – z.B. Biotopflächen –, sind nicht dem Entwicklungszustand der land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

Merkmale

Zunächst ist die Qualität (Entwicklungszustand) der Flächen zu prüfen und zu dokumentieren. Die Flächen dürfen

- keine Bauerwartung haben und
- müssen land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sein.

Maßgebliche wertbeeinflussende (quantitative) Merkmale für Flächen der Land- und Forstwirtschaft können sein:

- die Lage zum Markt, zum Hof usw.
- Form und Größe der Flächen
- Topographie
- Klima, Wasser
- Bonität

Die Bonität kann über die Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl) berücksichtigt werden.

Als mögliche Nutzungen »begünstigter« Flächen kommen insbesondere Erholungszwecke in Betracht. Der Wert solcher Flächen kann deswegen über dem für sonstige reine Agrarflächen liegen. Ebenso kann es auch »beeinträchtigte« land- und forstwirtschaftliche Flächen geben. Derartige Flächen können durch besondere Funktionen, z.B. Wald mit starker Freizeitfunktion, oder durch ihre Lage, z.B. in Wasserschutzgebieten, wertmäßig unter dem reinen Agrarland liegen.

Bauerwartungsland

Definition

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV bildet der Entwicklungszustand »Bauerwartungsland« als werdendes Bauland die erste Zwischenstufe von den Nichtbauflächen zu den Bauflächen. Dabei handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen gemäß § 6 ImmoWertV, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Ermittlungsgrundsätze

Aus dem Begriff »Bauerwartung« selbst lässt sich die Erwartung auf eine bauliche Nutzung – **nicht aber die völlige Sicherheit**, unmittelbar bauen zu können – ableiten. Eine Bauerwartung ist dann gegeben, wenn eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung aller Umstände in greifbarer Nähe¹⁾, aber nicht unbedingt mit absoluter Sicherheit möglich ist.

Die Einstufung als Bauerwartungsland muss auf der Würdigung des Standes der konkreten Bauleitplanung, also auf den materiellen **Umständen des jeweiligen Einzelfalls**, basieren.

¹⁾ BGH, Urteil vom 25.09.1958 – III ZR 82/57

Als Merkmale von Bauerwartungsland, die für eine künftige bauliche Nutzung sprechen, sind grundsätzlich **konkrete Tatsachen** anzuführen. Eine rein formalistische Betrachtungsweise auf der Basis der Darstellungen im Flächennutzungsplan¹⁾ ist für die Einstufung der Bauerwartung in der Regel nicht ausreichend.

Alle Argumente und Fakten, die zur Einstufung von Flächen als Bauerwartungsland angeführt werden, müssen **mit hinreichender Sicherheit** die Erwartung der baulichen Nutzung ergeben.

Bauerwartungsland kann in der Regel **nicht flächenscharf abgegrenzt**²⁾ werden. Bei der Wertermittlung ist ebenfalls zu beachten, dass innerhalb des werdenden Baulands regelmäßig Flächen liegen, die zukünftig nicht bebaubar sind. Dies trifft beispielsweise für alle zukünftigen Erschließungsflächen sowie für die Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu.

Merkmale

Die Merkmale für die Einstufung von Flächen als Bauerwartungsland und deren Wertermittlung sind entsprechend den Forderungen des § 5 Abs. 2 ImmoWertV gegliedert. Die zutreffenden Merkmale sind zu ermitteln und nachvollziehbar zu dokumentieren.

I

Flächen mit Bauerwartung liegen **stets im Außenbereich**, d.h., außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtswirksamen Bebauungsplans sowie außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich).

¹⁾ BGH, Urteil vom 25.11.1974 – III ZR 42.73 –: »Die enteignungsrechtliche Frage nach der ›Qualität‹ eines Grundstücks beantwortet sich nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war. Entscheidend ist die ›von der Natur der Sache‹ her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Für die Frage, ob die betroffene Fläche als Bauerwartungsland zu werten ist, darf hiernach nicht allein auf das Bestehen von Baulinien nach Münchner und sonstigem Baurecht abgestellt werden; ausschlaggebend für die enteignungsrechtliche ›Qualität‹ sind vielmehr auch bei der Ablehnung, Baulinien nach Münchner Baurecht festzusetzen (was bei dem Baulinienplan 1958 der Fall war), Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie ihre gesamten Umweltverhältnisse. Das gilt auch, wenn die hier in Rede stehenden Grundstücke im Außenbereich liegen sollten. Auch dann ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die vorgefundenen natürlichen Gegebenheiten – beispielsweise die günstige Lage in der Nähe von Anlagen der Erschließung und der Infrastruktur – die den Grundstücken im gesunden Grundstücksverkehr zuteil werdende Einschätzung bereits in dem für die Bestimmung ihrer Qualität maßgebenden Zeitpunkt beeinflussen.«

²⁾ Darstellungen im Flächennutzungsplan sind beispielsweise auch nicht flächenscharf.

II

Stand der Bauleitplanung (formelle Stadtplanungen)

- Darstellungen im Flächennutzungsplan
- Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Entwicklungsstand der Bauleitplanung ist zweckmäßigerweise anhand der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensschritte – z.B. § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss), § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) oder § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) – darzulegen.

Ein wichtiges Indiz für die Einstufung als Bauerwartungsland und für dessen Quantität ist auch die Dauer des bisherigen Planungsverfahrens. Mit zunehmender Verfahrensdauer kann der Grad der Sicherheit für die Erwartung der baulichen Nutzung ggf. erheblich sinken.

III

Sonstige städtebauliche Entwicklung (informelle Stadtplanungen)

- regionaler Raumordnungsplan (Bedarf an Bauland)
- städtebauliches Konzept
- städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b BauGB), Stadtumbauvertrag (§ 171c BauGB)¹⁾
- Grundsatzbeschlüsse des Stadt- oder Gemeinderats über Strategien der Baulandentwicklung²⁾
- Landschaftspläne (§ 16 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG])
- Planfeststellungen

IV

Weitere Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände im Sinne von § 6 ImmoWertV, die die Einstufung von Flächen als Bauerwartungsland rechtfertigen, sind insbesondere:

- Lage der Fläche in oder in unmittelbarer Nähe der bebauten Ortslage
- günstige Verhältnisse für den privaten und öffentlichen Verkehr
- günstige Verhältnisse der Ver- und Entsorgung

¹⁾ trifft im Stadtumbau zu, wenn sich ein Außenbereich im Innenbereich entwickelt hat

²⁾ *Stelling, Sonja*, Wirtschaftlichkeit kommunaler Baulandstrategien – städtebauliche Kalkulation und Finanzierung kommunaler Infrastruktur im Prozess der Baulandbereitstellung. Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Heft 29/2005

- positive Bevölkerungsentwicklung
- ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung
- ökologisch und ökonomische Belange, die für eine Bebauung sprechen
- Bedarf an Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen
- allgemeine Entwicklung der Gemeinde

Grundstücksmerkmale, die dafür sprechen, dass kein Bauerwartungsland vorliegt, können insbesondere sein:

- Rückgang und Abzug von Arbeitsplätzen
- negative Bevölkerungsentwicklung
- einseitige Altersstruktur (Überalterung)
- naturbedingte Hindernisse für eine zweckmäßige bauliche Nutzung
- ökologische und ökonomische Belange, die einer Bebauung entgegenstehen
- vorhandene oder zu erwartende negative Umwelteinflüsse

Die Qualitätsstufe »Bauerwartungsland« weist quantitativ in der Regel eine große Bandbreite auf. Diese kann sich von ca. 20 % bis 60 % des Wertes für **baureifes erschließungsbeitragspflichtiges Land** erstrecken. Die Quantität hängt einerseits vom Grad (Sicherheit) der Bauerwartung und andererseits von der Zeitspanne – Wartezeit nach § 2 ImmoWertV – ab, die bis zur Verwirklichung des baureifen Landes zu kalkulieren ist. Die Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Realisierbarkeit einer baulichen Nutzung wird unter anderem entscheidend beeinflusst vom Verhalten der Gemeinde, von der bestehenden Eigentums- und Grundstücksstruktur und vom tatsächlichen Bedarf an Bauland.

Rohbauland

Definition

Der Qualitätszustand »Rohbauland« liegt nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV vor, wenn die Flächen nach den §§ 12, 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, für die die Erschließung jedoch noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine zweckmäßige bauliche Nutzung nur unzureichend geeignet sind.

Ermittlungsgrundsätze

Im Unterschied zum Bauerwartungsland ist beim Rohbauland die **bauliche Nutzung rechtlich sicher zulässig**. Die noch fehlenden Eigenschaften bis zum baureifen

Land können ggf. durch eine Bodenordnung bzw. durch die Sicherung der Erschließung herbeigeführt werden.

In der Bewertungspraxis wird ggf. zusätzlich nach den Entwicklungszuständen »Bruttorohbauland« und »ungeordnetem bzw. geordnetem Nettorohbauland« unterschieden (siehe Abb. 1). Diese Differenzierung ist insbesondere für die Bewertung in der Bodenordnung – z.B. in der klassischen (gesetzlichen) oder der vereinfachten Umlegung – erforderlich und zweckmäßig. Die durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen (Umlegungsvorteil) im Sinne von § 57 BauGB bzw. § 81 Abs. 1 BauGB entsprechen in der Regel dem Wertunterschied zwischen Netto- und Bruttorohbauland.

Dabei ist zu beachten, dass sich die Entwicklungsstufe »geordnetes Nettorohbauland« (siehe Abb. 1) lediglich durch die Wartezeit zwischen dem Ende der Bodenordnung und dem Zeitpunkt, an dem die Erschließung gesichert ist, von der Stufe »baureifes Land« unterscheidet. Beide Stufen sind identisch, wenn es keine Wartezeit zwischen Bodenordnung und Erschließung gibt.

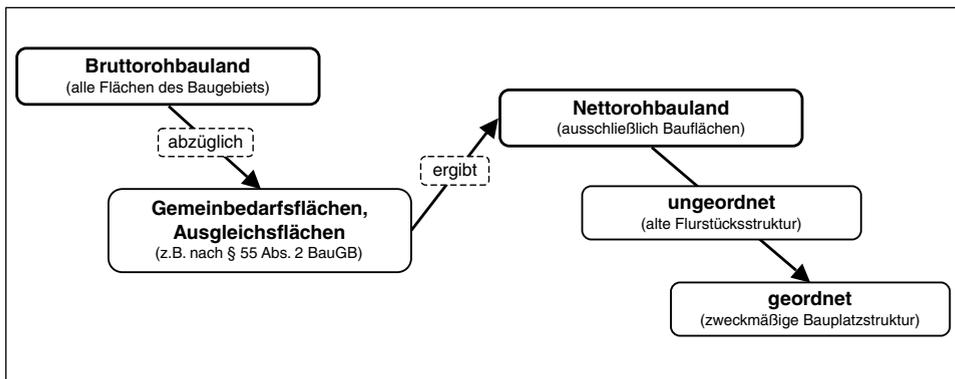


Abb. 1: Brutto- und Nettorohbauland

Merkmale

I

Für eine bauliche Nutzung bestimmte Flächen

Die bauliche Nutzung ist rechtlich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn das Grundstück aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung bebaubar ist.

Weiterhin können Flächen für eine Bebauung aufgrund einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB bestimmt sein.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen die Voraussetzungen spätestens mit der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 30 BauGB) vor. In vielen Fällen sind die Bedingungen (§ 33 BauGB) aber bereits erfüllt, wenn die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) erfolgt sind.

II

Fehlende Sicherung der Erschließung

Das Vorliegen bzw. das Nichtvorliegen der Sicherung der Erschließung kann auf der Basis der rechtlichen Bedingungen für das Erschlossensein eines Grundstücks geprüft werden. Nach Auffassung des BVerwG ist die Erschließung gesichert, wenn die rechtlichen und tatsächlichen Bedingungen dafür erfüllt sind.¹⁾

Im ersten Schritt werden in der Regel aus der Gesamtheit der Flächen im Baugebiet (Bruttonrohbauland, siehe Abb. 1) die Verkehrsflächen und die sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf sowie ggf. die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (z.B. nach § 55 Abs. 2 BauGB) herausgetrennt. Danach ergibt sich für die zukünftigen Bauplatzflächen der Entwicklungszustand von ungeordnetem Nettorohbauland.

Im zweiten Schritt geht es um die rechtliche und finanzielle Sicherung für den Bau der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde oder einen Erschließungsträger.

Für das Baureifwerden von Grundstücken spielt der Zeitpunkt der Erschließung eine wesentliche Rolle. Der einzelne Grundeigentümer hat zwar gemäß der Bestimmung im § 123 Abs. 3 BauGB keinen Rechtsanspruch auf Erschließung, aber die Gemeinde ist dennoch nach übereinstimmender Auffassung von BVerwG und BGH gehalten, ihre Pflicht zur Erschließung neuer Wohngebiete als eine Aufgabe der öffent-

¹⁾ BVerwG, Urteil vom 26.02.1993 – 8 C 35.92 – »Erschlossen ist nach der Rechtsprechung des BVerwG ein Grundstück, wenn rechtlich und tatsächlich gewährleistet ist, dass auf bzw. von der Erschließungsanlage an dasselbe herangefahren werden kann, das Grundstück also von der Straße einen Vorteil hat. Ein solcher Vorteil geht aber ins Leere, wenn er nicht ausgenutzt werden kann, weil das Grundstück nicht bebaubar ist, indem es die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit nicht erfüllt. Diese ergeben sich auch aus dem Bauordnungsrecht: Diese Voraussetzungen ergeben sich, worauf das BVerwG in seinem Revisionsurteil zum vorliegenden Fall – in Übereinstimmung mit dem VGH – hinweist, auch aus dem Bauordnungsrecht und dessen Anforderungen an die Erreichbarkeit, die darin besteht, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder – nach § 6 Abs. 1 LBO – eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer solchen besitzt.«

lich-rechtlichen Daseinsvorsorge zu erfüllen. Daraus ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung für die zeitgerechte Erschließung solcher Grundstücke zu sorgen, die sie im Bebauungsplan, für bebaubar erklärt hat. Sie handelt schuldhaft und rechtswidrig, wenn und soweit sie ihre öffentlich-rechtliche Verpflichtung ohne entschuldigen Grund vernachlässigt und damit eine faktische Bausperre bewirkt.¹⁾

III

Fehlende Eignung für eine zweckmäßige bauliche Nutzung

Nach dem Erreichen des Entwicklungszustands von ungeordnetem Nettorohbauland müssen die zukünftigen Bauflächen in der Regel noch zweckmäßig neu geordnet werden, um den Entwicklungszustand von geordnetem Nettorohbauland zu erreichen (siehe Abb. 1).

Die Eignung der Lage, Form und Größe der Flächen für eine zweckmäßige bauliche Nutzung ist anhand der bestehenden

- Grundstücks- und
- Eigentumsstruktur

unter Berücksichtigung der bauplanerischen Vorgaben zu prüfen.

Die Prüfung der Lage, Form und Größe der Flächen bezüglich der Eignung für eine zweckmäßige bauliche Nutzung umfasst auch die Belange der Wirtschaftlichkeit der Bebauung.²⁾

IV

Merkmale für die Quantität von Rohbauland

Maßgeblich für die wertmäßige Einordnung von Rohbauland³⁾ – etwa 55 % bis 90 %⁴⁾ des baureifen erschließungsbeitragspflichtigen Landes – sind insbesondere folgende Faktoren:

¹⁾ BVerwG, Urteil vom 04.10.1974 – IV C 59.72

²⁾ Die Prüfung der Eignung für eine neue Bebauung auf der Basis der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsstruktur spielt insbesondere im Stadt- und Dorfbau nach § 171a bis e BauGB eine wichtige Rolle. In solchen Gebieten – meist alten Ortskernen – können bisher bebaute Flächen mit dem Entwicklungszustand »baureifes Land« für eine Neubebauung nach aktuellen Maßstäben, insbesondere aus wirtschaftlicher Sicht, nach Form und Größe ungeeignet sein. Diese Flächen fallen spätestens nach Abriss der alten Bebauung dementsprechend auf den Entwicklungszustand von Rohbauland nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV zurück.

³⁾ Reinhardt, Wilfried, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Bauleitplanung, Teil I und II. GuG, 2002, S. 14, 80.

⁴⁾ Reinhardt, Wilfried, Schnittstellenanalyse in Baulandumlegungen, Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung Nr. 20, Uni Bonn, S. 55

- Verhältnis zwischen nicht bebaubarer und bebaubarer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Wirtschaftlichkeit der Erschließungsplanung
- bestehende Eigentumsstruktur
- Verfahren der Baulandentwicklung
- Akzeptanz der zulässigen baulichen Nutzung
- Baulandnachfrage
- absolute Höhe des Werts von baureifem Land

Baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei)

Definition

Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV haben Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften – bauplanungs- und bauordnungsrechtlich – baulich und den tatsächlichen Gegebenheiten nutzbar sind, die Qualität »baureifes Land« erreicht.

Ermittlungsgrundsätze

Der Begriff der »**tatsächlichen Gegebenheiten**« wird erstmals im Zusammenhang mit der Definition des Entwicklungszustands von baureifem Land im § 5 Abs. 4 ImmoWertV erwähnt. Als unbestimmter Rechtsbegriff wird er allerdings in der ImmoWertV nicht näher erläutert. In der dazugehörigen Begründung heißt es:

»In Absatz 4 (baureifes Land) wird die bauliche Nutzbarkeit nicht mehr allein nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten beurteilt, denn nach der Verkehrsanschauung können z.B. naturbedingte Hindernisse der Baureife eines Landes entgegenstehen.«¹⁾

In Verbindung mit § 194 BauGB, in dem es um die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Bewertungsobjekts geht, liegt zum einen die Annahme nahe, dass als tatsächliche Gegebenheiten die Summe aller tatsächlichen Objekteigenschaften zu verstehen ist.

Zum anderen beschränkt sich der Begriff der tatsächlichen Gegebenheiten aber nicht nur auf die Eigenschaften des Bewertungsobjekts selbst, sondern berücksichtigt darüber hinaus neben der konkreten Marktlage – in Form von Angebot und Nachfrage –

¹⁾ ImmoWertV, Begründung zu § 5 Abs. 4

insbesondere auch die Objektakzeptanz der Kaufinteressenten und damit den Grad der Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen angemessenen Bebauung der zu bewertenden Fläche zum Bewertungsstichtag.

Merkmale

I

Bauplanungsrechtlich sind für die Bebaubarkeit

- § 12 BauGB (Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan),
 - § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans),
 - § 33 BauGB (Vorhaben während der Planaufstellung) und
 - § 34 BauGB (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich)
- maßgeblich.

II

Weiterhin müssen die **bauordnungsrechtlichen** Voraussetzungen entsprechend der jeweiligen Landesbauordnung erfüllt sein. Diesbezüglich müssen die Flächen insbesondere hinsichtlich der Lage, Form und Größe geeignet sein. Einschränkungen der baulichen Nutzung können sich auch aus sonstigen öffentlichen Bestimmungen (z.B. Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz u.a.m.) ergeben.

II

In jedem Fall muss die **Erschließung** gesichert sein¹⁾. Das heißt allerdings nicht, dass die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sein müssen.

III

Merkmale für die Quantität von baureifem Land

Für die **tatsächlichen Gegebenheiten**²⁾ kommt es bei baureifem Land in der Regel auf die Belange

- Bedarf,
- Wirtschaftlichkeit,

¹⁾ siehe hierzu auch »Sicherung der Erschließung« im Unterabschnitt 3.1.2.5

²⁾ *Bischoff, Bernhard*, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland. Olzog Verlag, 2009

- Akzeptanz sowie
 - Angebot und Nachfrage
- der bauplanerisch zulässigen baulichen Nutzung an.

Für die Akzeptanz von baureifem Land sind insbesondere die folgenden Merkmale maßgebend:

- Art der zulässigen Nutzung
- Maß der zulässigen Nutzung
- Lage
- Infrastruktur
- Umweltsituation

3.1.3.2 Wertrelationen der Entwicklungsstufen

In der Praxis gibt es oft nur sehr wenige Vergleichspreise für Rohbauland und noch weniger oder gar keine für Bauerwartungsland. Daher ist die Bewertung der Flächen, die diesen Entwicklungsstufen zuzuordnen sind, oft äußerst schwierig. Für die Ermittlung der Werte von Rohbauland- und Bauerwartungslandflächen ist es deshalb in der Regel sehr hilfreich – meist sogar unumgänglich –, einen Zusammenhang des Preisniveaus des werdenden Baulands zu dem des baureifen Landes (erschließungsbeitragspflichtig) zu suchen.

Wertrelation des Bauerwartungslandes

Die Bewertung von Bauerwartungsland ist besonders problematisch, da nicht mit absoluter Sicherheit gesagt werden kann, ob das Grundstück überhaupt und in welchem Zeitraum zur Bebauung kommen wird. Für derartige Flächen wird gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV per Definition die Zulässigkeit der Bebauung erwartet. Es besteht aber grundsätzlich immer ein mehr oder minder großes Restrisiko, ob die Bebaubarkeit letztendlich tatsächlich zulässig wird. Selbst die Wahrscheinlichkeit, wann dies der Fall sein wird, lässt sich rechnerisch nicht bestimmen. Die Feststellung, ob ein Grundstück dem Bauerwartungsland zuzurechnen ist oder nicht, ist daher regelmäßig mehr oder minder risikobehaftet, was auch entsprechend in der Bewertung zum Ausdruck kommen muss. Bei der Bewertung von Bauerwartungsland ist nicht nur die Feststellung und Begründung des richtigen Entwicklungszustands schwierig, es kommt insbesondere auch darauf an, das Maß an Sicherheit – Grad der Sicherheit –, mit der die zukünftige Bebaubarkeit erwartet werden kann, richtig und möglichst präzise zu bestimmen. Die Merkmale des Bauerwartungslands sind nach § 5 Abs. ImmoWertV am jeweiligen Fall anhand konkreter Fakten darzulegen.

Es kann einerseits durchaus sein, dass Grundstücke, die momentan noch der Entwicklungsstufe »Bauerwartungsland« zugerechnet werden müssen, früher zur Bebauung kommen als Flächen, die derzeit bereits den Entwicklungszustand von Rohbauland erreicht haben. Andererseits können sich Teilflächen des Bauerwartungslands aufgrund der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung aber auch dauerhaft zu Flächen für Kompensationsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB und somit zu Nichtbauflächen entwickeln. Die Einordnung von Flächen als Bauerwartungsland mit der Annahme, dass diese mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit tatsächlich bebaut werden dürfen, ist folgerichtig äußerst diffizil.

Eines der Merkmale für die Wahrscheinlichkeit, ob und in welchem Zeitraum das Bauerwartungsland zu Bauland wird, ist die **Erforderlichkeit des Baulandes** im

Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Diese wiederum hängt unmittelbar mit der Verfügbarkeit von Baulandreserven, die zeitlich und regional sehr stark schwankt, zusammen.

Gemäß Baulandbericht¹⁾ 1986 waren sowohl Wohnbauland- wie auch Gewerbeflächenreserven, von Ausnahmen abgesehen, mittelfristig in ausreichendem Maße vorhanden. Gemäß Baulandbericht 1993 traf dies nur noch für Gewerbebauflächenreserven zu.

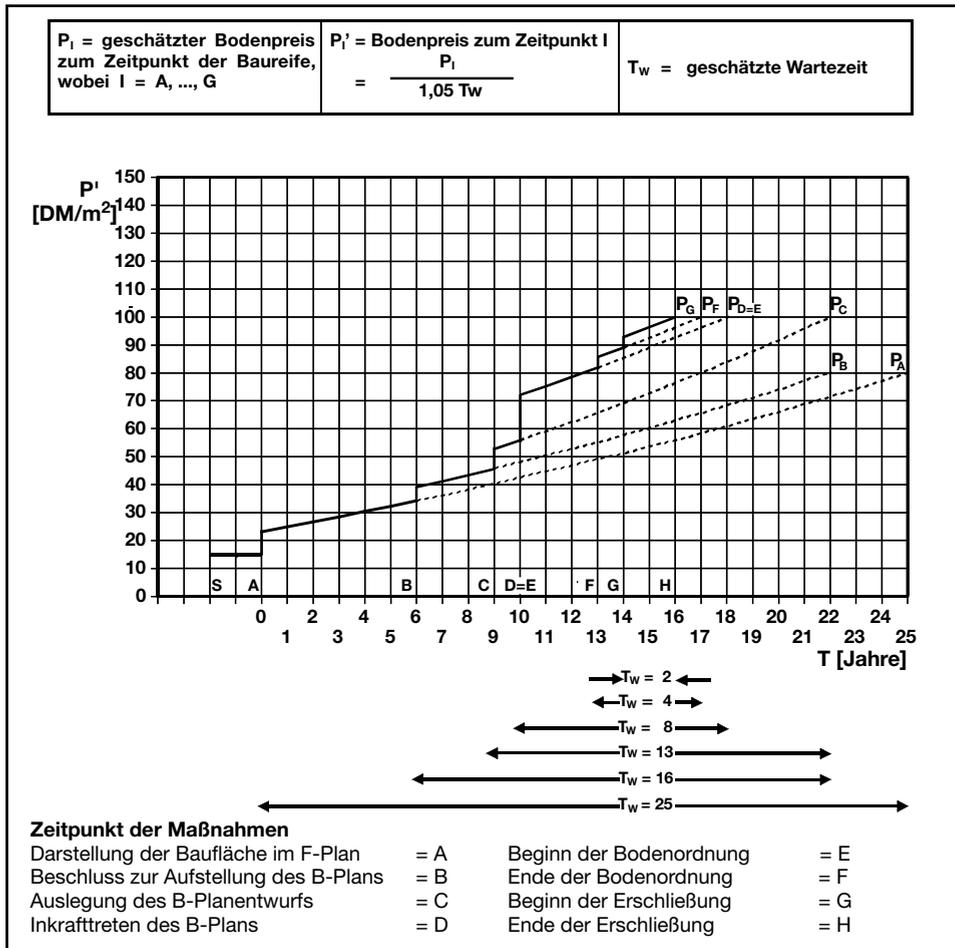


Abb. 2: Schematische Darstellung der Baulandpreisentwicklung in Abhängigkeit von städtebaulichen Maßnahmen – hypothetische Entwicklung von begünstigtem Agrarland zu baureifem Land²⁾

¹⁾ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Baulandbericht, Ausgabe verschiedener Jahre

²⁾ Seele, Walter, Bauleitplanung und kommunale Bodenpolitik als Determinanten der Baulandpreisentwicklung. VR 1975, S. 143

Die Baulandnachfrage hatte sich ab 1990 insbesondere durch die Wiedervereinigung in vielen Teilen Deutschlands erheblich verändert. In dieser Zeit entstand unter anderem der Begriff des »dringenden Wohnbedarfs«. In den Stadtregionen der alten Länder waren die Wohnbaulandreserven in der Regel knapp. Demgegenüber verfügten die Umlandgemeinden sehr oft über größere Flächenreserven. Der Baulandbericht 2001 prognostiziert für Wohnbauland folgende Tendenzen:

»Auch künftig resultiert die Siedlungsflächenzunahme aus steigender individueller Nachfrage, die vornehmlich durch Wohlstandswachstum und wirtschaftlichen Strukturwandel zustande kommt. Nach einer aktuellen Wohnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird die Zahl der insgesamt zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Gebäuden deutlich unter den Ergebnissen der 90er-Jahre liegen. Jedoch wird sich die Nachfrage nach den weniger flächensparenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Westen wie im Osten ungebrochen fortsetzen.«¹⁾

Für die Jahre 1998 und 1999 hatte sich die Wohnbaulandversorgungslage durch massive Baulandbereitstellung weitgehend entspannt, für die Jahre 2000 bis 2005 wurde Folgendes prognostiziert:

»Auch in den kommenden fünf Jahren werden die Städte und Gemeinden aktiv – mit durchweg sich sogar verstärkender Intensität – neues Wohnbauland bereitstellen. Vorgesehen ist in 96 % aller Kommunen, darunter in allen Großstädten, der Erlass von diesbezüglichen Satzungen.«²⁾

Auch der Wegfall der Eigenheimzulage ab Januar 2006 hat sich durchaus in gewissem Umfang über eine verringerte Nachfrage auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Bewertung des werdenden Baulandes ausgewirkt.

In den Jahren ab 2000 hat sich auch in vielen Regionen der westlichen Bundesländer – in den östlichen Bundesländern erheblich früher – die demografische Entwicklung mit zunehmender Tendenz negativ bemerkbar gemacht. Die Nachfrage nach neuem Bauland hat in vielen ländlichen, aber auch städtischen Gebieten deutlich nachgelassen und geht weiterhin zunehmend zurück. Zusätzlich gibt es in vielen Regionen ein ständig steigendes Angebot an leer stehenden Häusern bzw. Wohnungen. Dies trifft insbesondere für alte Ortskerne zu, zunehmend sind aber auch ältere Neubaugebiete aus den Jahren von 1945 bis 1960 von der Leerstandsproblematik betroffen.

Bei der Bewertung kommt es vor allem darauf an, festzustellen, wie die Entwicklung des Baulandes – vom Bauerwartungsland über Rohbauland zum baureifen Land – im Normalfall verläuft. Den Normalfall stellt die von *Seele* entwickelte Grafik (siehe Abb. 2) dar.

¹⁾ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bauland- und Immobilienmärkte, Ausgabe 2001, S. 34

²⁾ siehe 1), S. 41

Seele hat für den Normalfall zunächst eine theoretische Beschreibung¹⁾ entwickelt und diese durch empirische Analysen am Grundstücksmarkt untermauert.

Im konkreten Bewertungsfall kommt es darauf an, das Bewertungsobjekt an einer Stelle des Entwicklungsvorgangs mithilfe von entwicklungsrelevanten Merkmalen sachgerecht einzuordnen. Entsprechend seiner Rangordnung innerhalb der Entwicklungsreihe lässt sich dann der Wert in Abhängigkeit vom Wert des baureifen Landes ermitteln.

Eine rein gefühlsmäßige Schätzung der Bauerwartung reicht für die Wertermittlung nicht aus. Eine sachgerechte und rechtlich akzeptable Begründung der Bauerwartung kann nur mit nachvollziehbaren Fakten – wie dies § 5 Abs. 2 ImmoWertV ausdrücklich fordert – erfolgen. Auch eine kalkulatorische Rückrechnung des Wertes von Bauerwartungsland – ausgehend vom Wert des erschlossenen Baulandes in der fraglichen Wohnlage abzüglich der Entwicklungskosten – führt nicht unbedingt zum Verkehrswert, sondern zunächst zu einem Residualwert. In solchen Fällen entspricht der kostenbedingte Residualwert nur dann dem Marktwert, wenn der Grundstücksmarkt die bei der Baulandentwicklung entstehenden Kosten auch tatsächlich in der Praxis entsprechend berücksichtigt.

Für eine sachgerechte Einordnung und Begründung der Bewertungsobjekte mit dem Entwicklungszustand von Bauerwartungsland kommt es vielmehr darauf an, alle Umstände, die auf die Bauerwartung einen rechtlichen und tatsächlichen Einfluss haben, zusammenzutragen, zu analysieren und zu werten. Die wertrelevanten Merkmale lassen sich meist nur mithilfe langjähriger Beobachtungen über die tatsächlichen Preisverhältnisse der Teilbodenmärkte ermitteln, wie sie beispielhaft in Tabelle 1 dargestellt sind.

Bei der Beurteilung dürfen nur konkrete, durch bestimmte Sachverhalte belegte Tatsachen, denen je nach den Umständen ein größeres oder ein geringeres Gewicht beizumessen ist, für die Einstufung als Bauerwartungsland herangezogen werden. Unbestimmte, unsichere oder gar haltlose oder utopische Erwartungen sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV nicht zulässig.

Beispiel 1:

In einer ländlichen Gemeinde mussten im Zuge einer Überführung über eine Bundesstraße neue Straßenanschlüsse geschaffen werden. Ein Sachverständiger hatte das Gelände westlich der Bundesstraße als Rohbauland mit 70 % Bauerwartung, das Gelände östlich der Bundesstraße als Bauerwartungsland mit einer Bauerwartung von 50 % bezeichnet.

¹⁾ *Seele*, a.a.O., S. 138 ff.

Die Untersuchung ergab, dass es sich um ein Dorf mit aktuell 1.500 Einwohnern handelt und die Einwohnerzahl seit 1970 um 250 Einwohner abgenommen hat. Nach dem regionalen Raumordnungsplan stand der Gemeinde keine besondere Entwicklung zu. Das heißt, für die Planung von Bauland darf lediglich der Eigenbedarf der Gemeinde unterstellt werden. In dem südlich der geplanten Anschlussstraße liegenden Baugebiet waren noch zehn Bauplätze ungenutzt. Längs der an dem Grundstückskomplex vorbeiführenden ausgebauten Straße hatte eine Randbebauung eingesetzt, da alle Versorgungsleitungen vorhanden waren. An dieser Straße standen noch weitere fünf Bauplätze zur Verfügung. Da jährlich durchschnittlich nur zwei Häuser neu gebaut wurden, war also noch ein Baulandvorrat für etwa sieben Jahre vorhanden.

Aus den oben aufgeführten tatsächlichen Gegebenheiten ergibt sich für den Bedarf an zusätzlichem Bauland und damit für den Zeitpunkt der Fertigstellung von baureifem Land aus dem bestehenden Rohbauland eine Wartezeit¹⁾ von sieben Jahren. Das heißt, für die Ermittlung des Wertes von Rohbauland ist vom Wert für baureifes Land mit einer Abzinsung über sieben Jahre auszugehen. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3 % für individuelle Wohnbebauung ergibt sich somit der Abzinsungsfaktor von 0,8131. Von dem abgezinsten Wert für baureifes Land ist dann – in der Regel mit dem deduktiven Bewertungsverfahren – der Wertanteil für die Entwicklung des baureifen Lands aus dem Rohbauland (Bodenordnung und Erschließung) abzuziehen. Demzufolge müsste die Bauerwartung der in Anspruch genommenen Rohbaulandflächen erheblich geringer als 70 % geschätzt werden.

Östlich der Bundesstraße befanden sich – angrenzend zu den als Bauerwartungsland eingestuften Waldrandflächen – in einem Waldstück eine Abdeckerei, eine Kläranlage und ein Hundezwinger. Diese Anlagen waren nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung im Außenbereich angesiedelt worden. Aufgrund dieser bestehenden Lage- bzw. Umweltmerkmale war es ausgeschlossen, dass die als Bauerwartungsland bezeichneten Flächen sich als Wohngebiet entwickeln würden. Unter Berücksichtigung dieser tatsächlichen Gegebenheiten musste die Bauerwartung gänzlich verneint werden. Die Fläche war daher mit dem Wert von forstwirtschaftlichen Flächen zu entschädigen.

Eine Aufzählung der wertrelevanten Merkmale, die eine höhere oder geringere Bauerwartung rechtfertigen, ist in der Tabelle 1 für Bauerwartungsland und für Rohbauland aufgeführt. Je umfangreicher und eindeutiger diese Argumente sind, die für die Einstufung des Bewertungsobjekts angeführt werden, umso höher ist in der Regel auch der Grad der Sicherheit, mit dem die Bauerwartung zu bewerten ist.

Gerardy hat versucht, den vorstehend diskutierten Bewertungsspielraum für das werdende Bauland weiter zu konkretisieren, indem er für bestimmte typische Fälle die Wertspannen in Bezug auf die Entwicklungsstufe »baureifes Land« angegeben hatte. *Seele*²⁾ hat eine hypothetische Entwicklung durch städtebauliche Maßnahmen und Zinseinflüsse errechnet. In der Abbildung 3 sind die beiden Ergebnisse sachverständiger Erfahrung zu einem Wertrahmen vereinigt worden³⁾. Selbstverständlich kann dieser Wertrahmen nur als Anhalt dienen. Er darf im konkreten Einzelfall nicht schematisch gehandhabt werden, sondern kann nur unter Abwägung aller tatsächli-

¹⁾ § 2 ImmoWertV: voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der baulichen Nutzung (Wartezeit)

²⁾ *Seele, Walter*, a.a.O., S. 138 ff.

³⁾ *Schulz/Kleefßen* in *Gerardy*, 25. Ausgabe 9/1996, 3.1.2/8

chen Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt werden. Dabei muss beachtet werden, dass mit steigenden Baulandpreisen die Differenz zwischen dem Kaufpreis für in der Entwicklung befindliches Land und dem Bodenrichtwert von nahegelegenen baureifem Land immer größer wird. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass in der Differenz auch das steigende Risiko des Käufers bei höheren Baulandpreisen enthalten ist.

Ein Grundstück ist entsprechend seinen Merkmalen, die die Bauerwartung begründen, in die Tabelle (qualitativ) einzuordnen. Es ist dabei weniger entscheidend, ob das Grundstück begrifflich dem Bauerwartungsland oder dem Rohbauland zuzurechnen ist. Größere Flächen Bauerwartungsland, die z.B. von einer finanzstarken und entschlossenen Bauträgergesellschaft erworben werden, kommen oft schneller zur Baureife als Rohbauland, das sich in der Hand vieler Eigentümer befindet und das nur über bodenordnende Maßnahmen baureif gemacht werden kann.

Stufe	Wertbeeinflussende Merkmale	v. H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten.	15–40
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25–50
3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35–60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50–70
Rohbauland		
5	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erforderlich	50–70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60–80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70–85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85–95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig ¹⁾	100

Tab. 1: Entwicklung des Baulandwertes

¹⁾ In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungs- und Kompensationsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

Es kann dann durchaus auch sein, dass Flächen, die der Definition nach Bauerwartungsland sind, den Verkehrswert des Rohbaulandes erreichen, weil die Aussichten auf eine Bebauung besonders günstig und die Hindernisse, die einer solchen entgegenstehen, besonders geringfügig sind. Dies gilt insbesondere für Gewerbe- und Industrieland, weil die innere Erschließung dieser Flächen in der Regel vom Bauherrn vorgenommen wird; es genügt daher zur Baureife, abgesehen von den baurechtlichen Voraussetzungen, die Lage an einer öffentlichen Straße. Dass der Grad der Bauerwartung unter Umständen höher sein kann, als er sich in der Bauleitplanung ausdrückt, gilt insbesondere in den Fällen, in denen die Bauleitplanung den natürlichen Bedürfnissen und der natürlichen Entwicklung nachhinkt. Es muss also vor allem untersucht werden, welche Hindernisse noch aus dem Weg geräumt werden müssen, um die Baureife zu erlangen. Dass auch eine noch so geringe Bauerwartung sich in den Preisen bemerkbar macht, beweist der Umstand, dass landwirtschaftliche Flächen in der Nähe großer Städte immer höher bezahlt werden als Flächen mit gleicher landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit in Stadtferne.

Im Zusammenhang mit werdendem Industriebauland hat das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen für Recht erkannt:

»Der Bewertung als Bauerwartungsland (Industrieerwartungsland) stehen auch die am Bewertungsstichtag für die Grundstücke maßgebenden planungsrechtlichen Verhältnisse nicht entgegen. Grundstücke, die in einem Flächennutzungsplan als unbebaubar ausgewiesen sind, können gleichwohl Bauerwartungsland darstellen (BGHZ 39, 211, 214). Voraussetzung ist allerdings, dass trotz der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine künftige Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten oder zumindest zu erhoffen ist (BGHZ 39, 191, 199, 203, 204). Daraus ergibt sich zugleich, dass eine entgegenstehende Ausweisung in einem Flächennutzungsplan die Bauerwartung mindern kann (BGHZ 39, 212). Hiernach ist für den vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die am Bewertungsstichtag bestehenden planungsrechtlichen Verhältnisse, die bei den Grundstücken der Kläger bestehende Bauerwartung zwar erheblich mindern, d.h. für die Bauerwartung ein Verwirklichungsrisiko begründen, die vorhandene Bauerwartung aber nicht ausschlossen. ... Wie dargelegt, besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Beklagte an den im Flächennutzungsplan von 1952 zum Ausdruck gekommenen Planungsvorstellungen festgehalten und eine industrielle Bebauung nicht zugelassen hätte. Mit Rücksicht auf das insoweit bestehende nicht unerhebliche Risiko ist von dem Wert ein Abschlag von 50 % zu machen.«¹⁾

Im Folgenden werden einige Beispiele zu den Einschätzungen und wertbeeinflussenden Merkmalen für Bauerwartungsland aus der Praxis vorgestellt:

Beispiel 2 (München):

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt München²⁾ wird die Entwicklungsstufe »Bauerwartungsland« in Abhängigkeit der Merkmale bezüglich des werdenden Baulandes in drei Stufen – oberste, obere und untere – unterteilt.

¹⁾ OLG Bremen, Urteil vom 05.04.1967 – UB (c) 10/65 = O.282/65B

²⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2004

Als Kriterien für den Entwicklungszustand (Qualität) **Bauerwartungsland der obersten Stufe** (BEL Ia) werden bezüglich dem **Stand der Bauleitplanung** angeführt:

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist durchgeführt.
- Die Grundvereinbarung nach den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung in München (SOBON)¹⁾ liegt vor.
- Der Bebauungsplanentwurf ist vom Stadtrat gebilligt oder der Billigung steht offensichtlich nichts im Wege.
- Es sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) keine das Verfahren gefährdende Einwände zu erwarten.

Als wertrelevante Kriterien (Quantität) werden angeführt:

- Art und Maß der voraussichtlich zulässigen baulichen Nutzung
- die Höhe der Kostenbeteiligung nach SOBON
- die voraussichtliche Dauer bis zur tatsächlichen Bebaubarkeit

Die Dauer der Baulandentwicklung ist davon abhängig, ob im weiteren Planungsverfahren Verzögerungen zu erwarten sind und/oder ob eine Bodenordnung notwendig ist. In der Regel wird von einer Entwicklungszeit bis zur tatsächlichen Bebaubarkeit von maximal einem Jahr ausgegangen.

Als Kriterien für die (Qualität) **Bauerwartungsland der oberen Stufe** (BEL I) werden angeführt:

- Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet bzw. der Einleitung steht erkennbar nichts entgegen.
- Eine zügige Baulandentwicklung ist zu erwarten.

Als konkrete Merkmale werden die Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche bzw. Baugebiet oder dass eine solche Darstellung kurzfristig zu erwarten ist – Hinweise dazu kann es im Flächennutzungsplan, Aktualisierungsentwurf, in der Rahmenplanung und der Regionalplanung geben –, aufgeführt.

Weiterhin können sich Indizien aus der strukturellen Entwicklung des Gebiets – z.B. in der Umgebung vorhandene, für das Areal nutzbare Infrastruktureinrichtungen – ergeben, die darauf hindeuten, dass eine baldige Baulandausweisung sinnvoll erscheint. Derartige Infrastruktureinrichtungen können die verkehrsmäßige Erschließung, die Anschlussmöglichkeit an eine leistungsstarke Kanalisation, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (SOBON) und die nicht vorhandene negative Betroffenheit der Bevölkerung der Umgebung sein.

Als wertrelevante Kriterien (Quantität) werden angeführt:

- das Risiko für die Erfüllung der Bauerwartung
- die geschätzte Dauer bis zur tatsächlichen Bebaubarkeit

Die Dauer und das Risiko der Baulandentwicklung sind einerseits von den Eigentumsverhältnissen sowie von der derzeitigen Nutzung der Grundstücke und andererseits von der Haltung der Bevölkerung in der Umgebung abhängig

- wahrscheinliche Art und Maß der zulässigen Nutzung
- die zu erwartende Höhe der Kostenbeteiligung (SOBON)

Der Zeitraum bis zur tatsächlichen Bebaubarkeit wird in der Regel mit zwei bis vier Jahren veranschlagt. Die Kriterien für die (Qualität) **Bauerwartungsland der unteren Stufe** (BEL II) werden wie folgt beschrieben:

¹⁾ SOBON ist eine besondere Vereinbarung der Abschöpfung von Wertsteigerungen des werdenden Baulands zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt, S. 33.

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche oder Baugebiet
- Als gleichwertig ist die Darstellung als sonstiges Nichtbauland einzustufen, wenn diese Darstellung offensichtlich durch die strukturelle Entwicklung des Gebiets oder benachbarter Gebiete aufgeweicht bzw. inhaltsleer ist.
- Das Gelände ist erschlossen bzw. der Erschließung stehen keine grundlegenden Hindernisse entgegen.
- Die landschaftlichen Gegebenheiten – kein umfangreicher Baubestand, keine Erholungs- oder Naturlandschaft, Bodenbeschaffenheit sowie Grundwasserverhältnisse – sprechen nicht gegen eine langfristige Baulandentwicklung.
- Das Heranrücken von Baugebieten, der Bestand oder die Planung von Infrastruktureinrichtungen deuten auf eine Baulandentwicklung hin.

Das *Beispiel 2 (München)* zeigt in sehr ausführlicher Form, welche konkreten Merkmale für die Einstufung des Bauerwartungslandes in München herangezogen und beachtet werden können und müssen. Mithilfe der aufgeführten Kriterien lässt sich zwar die Qualität, d.h. die jeweilige Entwicklungsstufe, recht präzise bestimmen. Aus dem Bericht zum Immobilienmarkt sind jedoch weder Anhaltspunkte für die Wertbestimmung in absoluter noch in relativer Form (prozentual zum baureifen Land) zu entnehmen. Wenn hier kein weiteres gesichertes Datenmaterial – insbesondere seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses – verfügbar ist, besteht für die Ermittlung des Wertes durchaus die Möglichkeit, die in der Tabelle 1, dargestellten Wertrelationen anzuhalten.

Beispiel 3 (Hannover):

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Hannover¹⁾ wird zunächst klargestellt, dass das Preisniveau für Bauerwartungs- und Rohbauland i.d.R. in Prozent des Wertes vom baureifen Land (erschließungsbeitragspflichtig) angegeben wird. Die entsprechenden Kaufpreise der letzten drei Jahre lagen für werdendes Bauland zwischen 13 % und 92 % des Bodenwertes des baureifen Landes. Im Mittel wurde für künftiges Bauland 35 % gezahlt.

Im Grundstücksmarktbericht werden dann zunächst Kauffälle für Flächen mit einer »nicht qualifizierten Bauerwartung« angesprochen, wobei die Preise für diese Flächen bei 10 % bis 20% – in Ausnahmen auch bis zu 30 % – des Wertes von baureifem Land lagen.

Im Weiteren heißt es, dass die meisten Verkäufe von werdendem Bauland für Flächen vorliegen, deren tatsächliche Bebauung mit hoher Sicherheit in den nächsten ein bis zwei Jahren zu erwarten war. Als Käufer werden sowohl die Gemeinde als auch private Entwicklungsträger angeführt. Das Preisniveau wird mit 30 % bis 60 % des Wertes von baureifem Land angegeben. Die Höhe des Prozentsatzes sei dabei in erster Linie vom Größenverhältnis der Bauflächen zu den Nichtbauflächen abhängig. Das heißt, enthält die Planung für ein Baugebiet viele Nichtbauflächen – Verkehrsflächen, Grünflächen usw. –, so wird der Preis des werdenden Baulandes eher bei 30 % liegen, sind dagegen relativ wenig Nichtbauflächen geplant, so wird der Preis des werdenden Baulandes eher bei 60 % des Wertes von baureifem Land zu finden sein.

¹⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Region Hannover, Grundstücksmarktbericht 2004, S. 57, 58

Ob die im *Beispiel 3 (Hannover)* angesprochenen Flächen mit einer **nicht qualifizierten Bauerwartung** nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV als Bauerwartungsland einzuordnen sind oder nicht, hängt davon ab, ob die konkreten Tatsachen mit hinreichender Sicherheit eine zukünftige bauliche Nutzung erwarten lassen. Die Formulierung »nicht qualifizierte Bauerwartung« lässt eigentlich auf das Fehlen konkreter Tatsachen schließen und als Basis eher spekulative Elemente vermuten. Sollte dies zutreffen, so wären diese Flächen nicht als Bauerwartungsland einzuordnen, anderenfalls ist der Begriff »nicht qualifiziert« schlicht irreführend.

Die weitere Differenzierung auf dieser Entwicklungsstufe – wie auch schon beim *Beispiel 2 (München)* – zeigt auf, dass sich einerseits der Grad der Sicherheit »Bauerwartung« deutlich im Preisniveau widerspiegelt und dass andererseits mit zunehmender Größe der geplanten (unwirtschaftlichen) Nichtbauflächen im Baugebiet die Preise des werdenden Baulandes ebenso zunehmend geringer werden.

Beispiel 4 (Karlsruhe):

Aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Karlsruhe¹⁾ lässt sich entnehmen, dass im Jahr 2004 nur 28 Kauffälle – davon waren 23 Fälle auswertbar, 13 für Gewerbebauland und zehn für Misch- und Wohnbauland – für Flächen mit der Entwicklungsstufe »Bauerwartungsland« vorliegen. Im Jahr 2003 wurden immerhin 62 Kauffälle registriert. Eine Auswertung dieser Kauffälle ist wegen der geringen Zahl und der unterschiedlichen Entwicklungssituationen nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird darauf verwiesen, ggf. eine sachverständige Wertermittlung durchzuführen.

Werdendes Bauland spielt nicht nur in städtischen Bereichen, sondern auch in den ländlichen Gemeinden eine Rolle, sodass die entsprechenden Wertrelationen auch in diesen Bereichen in der Bewertung benötigt werden.

Beispiel 5 (Landkreis Coesfeld):

Der Grundstücksmarktbericht 2003 des Landkreises Coesfeld²⁾ weist die Werte des Bauerwartungslandes sowohl in absoluter Höhe als auch als Wertrelationen zum Wert des baureifen Landes aus.

Entwicklungsstufe	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Bauerwartungsland ³⁾	28,2 €/m ²	32,2 €/m ²	44,8 €/m ²	39,6	40,8 €/m ²	32,0 €/m ²
	26 %	29 %	40 %	35 %	36 %	27 %
Baureifes Land	109 €/m ²	111 €/m ²	113 €/m ²	113 €/m ²	114 €/m ²	117 €/m ²

Tab. 2: Werte für Bauerwartungsland und baureifes Land für (individuelle) Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld

¹⁾ Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen in Karlsruhe, Grundstücksmarktbericht 2004, S. 15

²⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Grundstücksmarktbericht 2003, S. 22

³⁾ Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land

In vielen Grundstücksmarktberichten sind keine Wertangaben, weder in absoluter noch in prozentualer Form, für die Flächen mit der Entwicklungsstufe »Bauerwartungsland« enthalten. *Beispiel 4 (Karlsruhe)* zeigt, dass selbst in größeren Städten wie Karlsruhe die Zahl der Vergleichspreise, insbesondere wenn sich die Betrachtung und Auswertung der Kauffälle nur auf ein Jahr bezieht, für gesicherte Aussagen zur Wertermittlung kaum ausreicht. Der Verweis auf eine sachverständige Wertermittlung für den Einzelfall verlagert allerdings lediglich das Problem, denn der Sachverständige benötigt für seine Wertermittlung gerade die Anhaltspunkte, die sich aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Bewertung ergeben. Diese Anhaltspunkte könnten durchaus auch im *Beispiel 4 (Karlsruhe)* geliefert werden, indem entweder die Betrachtungen auf eine größere Region oder auf einen längeren Zeitraum (über mehrere Jahre) bezogen werden. Diesbezüglich sind die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht im *Beispiel 4* sinnvoll und gut als Basis für die Wertermittlung von werdendem Bauland geeignet.

Für die Angaben in der Tabelle 2, sind die konkreten Tatsachen – wie der Stand der Bauleitplanung und die sonstige städtebauliche Entwicklung – jedoch nicht bekannt, sodass bestenfalls von durchschnittlich entwickeltem Bauerwartungsland ausgegangen werden kann.

Bei jeder Wertermittlung für Bauerwartungsland ist der Grad der Bauerwartung – Grad der Sicherheit der zulässigen Nutzung »Bauen« – gesondert unter Berücksichtigung der konkreten Tatsachen des Einzelfalls zu bestimmen und mit den am Grundstücksmarkt vorhandenen Vergleichspreisen abzugleichen.

Beispiel 6 (Niedersachsen):

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 von Niedersachsen wird die Relation von Bauerwartungsland und Rohbauland zu baureifem Land (erschließungsbeitragspflichtig und -frei) für Wohnbaugrundstücke und für Gewerbebaugrundstücke grafisch dargestellt (siehe Abb. 3). Der durchschnittliche Wert (Mittelwert) für Bauerwartungsland liegt bei ca. 43 % des durchschnittlichen Wertes für baureifes Land.

Der Mittelwert für Rohbauland beläuft sich auf rund 69 % des durchschnittlichen Wertes für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land.

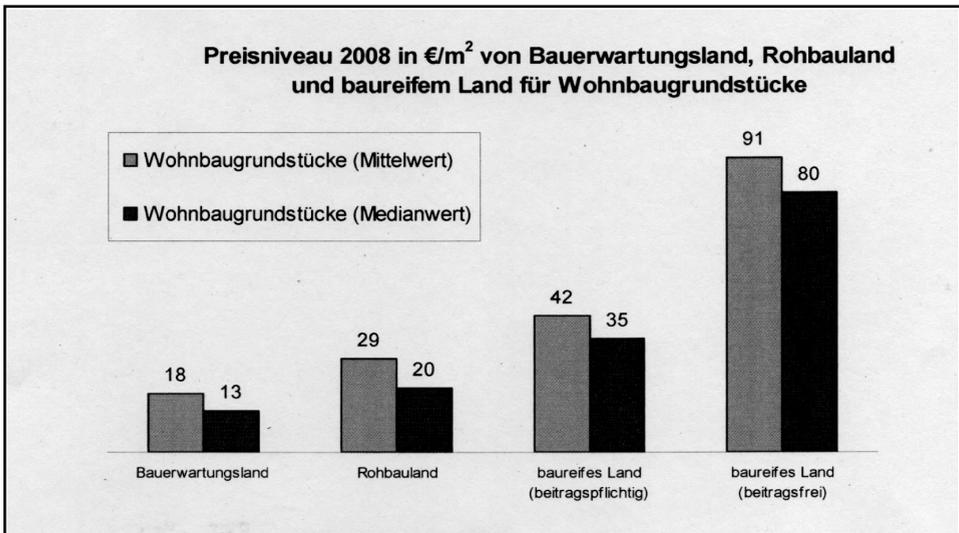


Abb. 3: Wertrelationen von Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifem Land¹⁾

Diese Art einer »generalisierten« Darstellung lässt für eine konkrete Wertermittlung keine unmittelbaren präzisen Rückschlüsse zu und verleitet daher auch nicht dazu, diese Wertrelationen unbesehen in eine konkrete Bewertung einfließen zu lassen.

Wertrelation des Rohbaulandes

Ähnlich wie beim Bauerwartungsland weist auch die Entwicklungsstufe »Rohbauland« unterschiedliche wertrelevante Zwischenstufen auf. Als Rohbauland sind gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV Flächen definiert, auf denen Vorhaben – die Flächen sind für eine bauliche Nutzung nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB bestimmt – bauplanerisch zulässig sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe nicht für eine Bebauung geeignet sind.

Wie unter 3.1.3.1 bereits beschrieben, können Rohbaulandflächen in Abhängigkeit von der konkreten Entwicklung in Brutto- bzw. Nettorohbauland differenziert werden, ebenso ist ggf. nachgeordnetes oder ungeordnetes Rohbauland zu unterscheiden.

¹⁾ Landesgrundstücksmarktbericht 2009, Niedersachsen, S. 34

Auch für die Rohbaulandflächen ist es in der Regel äußerst problematisch, passende Vergleichspreise für die Wertermittlung zu finden. Deshalb ist es auch als Basis für die Bewertung von Rohbauland hilfreich, Wertrelationen des werdenden Baulands (siehe Tab. 1, der Wert für Rohbauland liegt zwischen 50 % und 100 % des Wertes von baureifem Land) heranzuziehen. Aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2009 für Niedersachsen (siehe Abb. 3) lässt sich für Rohbauland entnehmen, dass der durchschnittliche Wert (Mittelwert) von Rohbauland bei 69 % des durchschnittlichen Wertes von baureifem Land (erschließungsbeitragsfrei) liegt.

Beispiel 7 (Hannover):

Nach den Ausführungen im Grundstücksmarktbericht¹⁾ werden in der Region Hannover nur in wenigen Fällen Flächen unmittelbar vor der tatsächlichen Bebaubarkeit – in der Regel als Nettorohbauland – gehandelt. In diesen Fällen sind die Erschließungsflächen bereits herausgetrennt. Für die Rohbaulandflächen werden Preise von über 80 % des baureifen Landes (erschließungsbeitragspflichtig) bezahlt.

Beispiel 8 (Karlsruhe):

Aus dem Grundstücksmarktbericht²⁾ geht hervor, dass die Anzahl der Kauffälle (5) im Jahr 2004 sehr gering war, zudem war kein Kauffall für eine Auswertung geeignet. Für das Jahr 2003 lagen 15 Kauffälle, davon fünf auswertbare Fälle, für Rohbauland vor. Diese insgesamt nur geringe Anzahl der Vergleichspreise, wie auch die unterschiedlichen Entwicklungszustände der Rohbaulandflächen, lassen eine gesicherte Auswertung der Werte bzw. Wertrelationen für Rohbauland nicht zu. Für den konkreten Bewertungsfall wird daher darauf verwiesen, ggf. eine sachverständige Wertermittlung durchzuführen.

Beispiel 9 (Kreis Coesfeld):

Der Grundstücksmarktbericht 2003 des Landkreises Coesfeld³⁾ weist auch die Werte des Rohbaulandes sowohl in absoluter Höhe als auch als Wertrelationen zum Wert des baureifen Landes aus.

Entwicklungsstufe	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Bruttorohbauland ⁴⁾	49,3 €/m ²	57,0 €/m ²	54,3 €/m ²	73,1	63,8 €/m ²	95,0 €/m ²
	45 %	51 %	48 %	65 %	56 %	81 %
Baureifes Land	109 €/m ²	111 €/m ²	113 €/m ²	113 €/m ²	114 €/m ²	117 €/m ²

Tab. 3: Werte für Rohbauland und baureifes Land für (individuelle) Wohnbauflächen im Kreis Coesfeld

Beispiel 10 (Landkreis Kusel):

Im Grundstücksmarktbericht des westpfälzischen Landkreises Kusel⁵⁾ werden zwar expressis verbis keine Rohbaulandwerte angesprochen, doch unter der Rubrik »Wertermittlung in der Bodenordnung« werden die Einwurfs- und Zuteilungswerte von gesetzlichen Umlegungsverfahren für Wohnbaulandflächen bezogen auf die letzten fünf Jahre ausführlich dargestellt.

¹⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Region Hannover, a.a.O., S. 58

²⁾ Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen in Karlsruhe, a.a.O., S. 15

³⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Grundstücksmarktbericht 2003, S. 22

⁴⁾ Prozentangaben in Bezug zu baureifem Land

⁵⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kusel, Grundstücksmarktbericht 2002, S. 48 ff.

Die Zuteilungswerte weisen in der Regel die Entwicklungsstufe von baureifem Land (erschließungsbeitragspflichtig) auf, weil die Erschließung am Ende der Umlegung unmittelbar folgte und somit als gesichert anzusehen ist. Die Einwurfwerte besitzen regelmäßig die Entwicklungsstufe von ungeordnetem Brutorohbauland.

Die Werte für die Zuteilungs- und Einwurfsflächen sind in absoluter Form angegeben, während der Umlegungsvorteil in Prozent bezogen auf den jeweiligen Einwurfwert ausgewiesen ist. Bei den sehr niedrigen Bodenwerten – der höchste Zuteilungswert liegt bei ca. 33 €/m² – ergibt sich ein durchschnittlicher Umlegungsvorteil in Höhe von 79 % in Bezug auf den Einwurfwert. Bezieht man den Umlegungsvorteil – als Wertdifferenz zwischen baureifem Land und Rohbauland – auf den Zuteilungswert, so liegt der Wert des Rohbaulands durchschnittlich bei 44 % des Wertes von baureifem Land.

Im Marktbericht¹⁾ ist auch die Wertrelation für Rohbauland im Bereich des westlichen Teils des Landkreises Kaiserslautern – Verbandsgemeinden Landstuhl, Bruchmühlbach-Miesau und Ramstein-Miesenbach – enthalten. Die Zuteilungswerte sind hier durchschnittlich höher (maximaler Wert ca. 77 €/m²) als im Landkreis Kusel. Der durchschnittliche Umlegungsvorteil für Wohnbauland beträgt 83 % vom Einwurfwert. Daraus ergibt sich, dass der Rohbaulandwert bei ca. 45 % des Wertes von baureifem Land (erschließungsbeitragsfrei) liegt.

Nach § 57 Satz 4 BauGB sind in der Umlegung die durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen (Umlegungsvorteil) zu berücksichtigen. Der Umlegungsvorteil ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte der Zuteilungs- und Einwurfsflächen. Zum einen handelt es sich somit aufgrund der Verkehrswerte um marktrelevante Daten und zum anderen entspricht der prozentuale Umlegungsvorteil in Bezug auf den Zuteilungswert der Wertrelation zwischen baureifem Land und Rohbauland. Sollte die Erschließung nicht unmittelbar am Ende der Umlegung gesichert sein, so muss die Wertsteigerung des Zuteilungswertes, der in diesem Fall als geordnetes Nettorohbauland einzustufen ist, bis zum Zeitpunkt der Sicherung der Erschließung entsprechend berücksichtigt werden. Die in der Umlegung akzeptierten Werte haben die gleiche Wirkung am Grundstücksmarkt wie Kauffälle.

¹⁾ Grundstücksmarktbericht 2002, Kusel, a.a.O., S. 50

3.1.3.3 Entwicklungszustände – Prüfkataloge

Neben den Definitionen und speziellen Merkmalen der Entwicklungszustände (Nr. 3.1.3.1) und den Wertrelationen zwischen den einzelnen Zuständen (Nr. 3.1.3.2) ist es für die Bewertungspraxis entscheidend, dass der oder die Entwicklungszustände für das konkrete Wertermittlungsobjekt möglichst wirtschaftlich ermittelt und nachvollziehbar dargestellt werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht kommt es bei der Erstellung eines Gutachtens insbesondere auf den Ermittlungsaufwand und die Dauer an. Der Aufwand wiederum hängt maßgeblich einerseits von der Art der Erkundung und andererseits von der Zahl der Stellen ab, bei denen die Fakten abzufragen sind. Eine Möglichkeit der wirtschaftlichen Faktenermittlung kann ggf. die Nutzung des Internets sein. Weitere und entsprechend aufwendigere Wege sind konkrete Abfragen bei den zuständigen Stellen, die wegen der Nachvollziehbarkeit überwiegend in schriftlicher Form erfolgen sollten. In fast allen Bewertungsfällen ist auch die konkrete Ortbesichtigung als seriöse Basis unumgänglich.

Welche und wie viele Quellen für die Einordnung der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale des Wertermittlungsobjekts nachgefragt werden müssen, hängt aber auch vom Bewertungsobjekt selbst ab. Im Regelfall sind mindestens folgende Stellen anzusprechen:

- Kommune (Bauleitplanung, sonstige informelle Stadtplanungen)
- Gutachterausschuss (Marktlage, Kaufpreissammlung, erforderliche Daten)
- Bauamt (Zulässigkeit von Vorhaben [§ 34 Abs. 1 BauGB], Abgrenzung des Innenbereichs)
- Grundbuch (Eigentümer, Rechte und Belastungen)
- Vermessungs- und Katasterverwaltung (Lageplan, Flurstücksangaben)
- Statistisches Landesamt (Demografie, Altersstruktur)

Viele in der Praxis langjährig tätige Gutachter bestimmen aufgrund ihrer ausgeprägten Erfahrung für die meisten Wertermittlungsobjekte in der Regel relativ schnell den zutreffenden Entwicklungszustand. Weit schwieriger wird es dann oft, wenn es darum geht, den Entwicklungszustand im konkreten Fall mit den konkreten Tatsachen nachvollziehbar zu beschreiben. Ein simples Abschreiben der Definitionen nach § 5 ImmoWertV reicht diesbezüglich regelmäßig nicht aus.

Bei der Nachvollziehbarkeit geht es in erster Linie um die vollständige und plausible Darstellung der konkreten Fakten, die den oder die zutreffenden Entwicklungszustände begründen. Die folgenden Prüfkataloge können für die konkrete Beschreibung als Hilfe dienen.

Prüfkatalog »land- und forstwirtschaftliche Fläche«

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV

land- und forstwirtschaftliche Fläche (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)	ja	konkrete Tatsachen
• kein Bauerwartungsland		
• kein Rohbauland		
• kein baureifes Land		
• land- und forstwirtschaftlich nutzbar		
• Sonstiges		

Merkmale (quantitativ)	
	konkrete Tatsachen
• Lage zum Markt, zum Hof usw.	
• Größe des Grundstücks	
• Form des Grundstücks	
• Klima, Wasser	
• Topografie	
• Bonität (Acker- oder Grünlandzahl)	
• Sonstiges	

Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LF)¹⁾ sind ausnahmslos Nichtbauflächen. Da diese Flächen aber, insbesondere aufgrund der engen rechtlichen Verbindungen von Bauland und den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, regelmäßig auch in relativ engen räumlichen Zusammenhängen, z.B. bei der Baulandentwicklung, anzutreffen sind, ist eine angemessene Betrachtung der LF-Flächen hier sachgerecht und zweckmäßig.

¹⁾ Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Anlage 2, S. 13, Januar 2011

Prüfkatalog »Bauerwartungsland«

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV

Bauerwartungsland (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)		
Lagemerkmale		
	ja	konkrete Tatsachen
• Fläche liegt im Außenbereich		
• ggf. Außenbereich im Innenbereich		
Stand der (formellen) Bauleitplanung		
• Darstellung im Flächennutzungsplan		
• Festsetzung im Bebauungsplan (in Aufstellung)		

Sonstige (informelle) städtebauliche Entwicklungen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Regionalplanung (Bedarf an Bauland)		
• städtebauliches Konzept		
• städtebauliches Entwicklungskonzept		
• Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung		
• Landschaftspläne		
• Planfeststellung		
Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland rechtfertigen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Lage in unmittelbarer Nähe der Ortslage		
• günstige Verhältnisse für den öffentlichen Verkehr		
• günstige Verhältnisse für den privaten Verkehr		
• günstige Verhältnisse der Ver- und Entsorgung		
• positive Bevölkerungsentwicklung		
• ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung		
• ökologische Belange, die für eine Bebauung sprechen		
• ökonomische Belange, die für eine Bebauung sprechen		
• Bedarf an Wohnbau- oder Gewerbeflächen		
• allgemeine positive Entwicklung der Gemeinde		

Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland nicht rechtfertigen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Rückgang und Abzug von Arbeitsplätzen		
• negative Bevölkerungsentwicklung		
• einseitige Altersstruktur (Überalterung)		
• naturbedingte Hindernisse für eine zweckmäßige Bebauung		
• ökologische Belange, die gegen eine Bebauung sprechen		
• ökonomische Belange, die gegen eine Bebauung sprechen		
• vorhandene und zu erwartende negative Umwelteinflüsse		
Merkmale (quantitativ)		
Grad der Sicherheit der Bauerwartung		
		konkrete Tatsachen
• Verhalten der Gemeinde		
• Baulücken		
• Leerstandsquote		
• tatsächliche Nachfrage		
Entwicklungszeit		
• Dauer bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans		

Bauland durchläuft in seiner Entwicklung – mehr oder weniger lange – zunächst in aller Regel den Entwicklungszustand von »Bauerwartungsland«. Dieser Zustand ist wegen der fehlenden rechtlich hundertprozentigen Sicherheit der zulässigen Nutzung »Bauen« und der in der Praxis ggf. erheblich unterschiedlichen Entwicklungsdauer, sowohl qualitativ als auch quantitativ, schwierig einzuordnen und zu beschreiben.

Die räumliche Abgrenzung von »Bauerwartungsland« kann in der Regel nicht flächenscharf und präzise vorgenommen werden.

Prüfkatalog »Rohbauland«

§ 5 Abs. 3 ImmoWertV

Rohbauland (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)		
Lagemerkmale		
	ja -	konkrete Tatsachen -
• Fläche liegt im Innenbereich		
Beplanter Innenbereich		
für eine bauliche Nutzung bestimmt nach (formell)		
• qualifiziertem Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)		
• vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)		
• Bebauungsplan in Aufstellung (§ 33 BauGB)		
• einfachem Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)		
Unbeplanter Innenbereich		
für eine bauliche Nutzung bestimmt nach (formell)		
• näherer Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
• Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB)		

Sicherung der Erschließung			
• liegt nicht vor			
• ist rechtlich und tatsächlich gegeben			
Eignung der Flächen für die geplante bauliche Nutzung			
	unzweckmäßig -	zweckmäßig -	konkrete Tatsachen
• Lage			
• Form			
• Größe			

Merkmale (quantitativ)			
Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung (Bereich)			
	ungünstig -	günstig -	konkrete Tatsachen -
• Bauflächen/Nichtbauflächen			
• Effizienz der Erschließung			
• bestehende Eigentumsstruktur			
• Verfahren der Baulandentwicklung			
Sonstige marktrelevante Merkmale			
• Akzeptanz der baulichen Nutzung			
• Baulandnachfrage/Angebot			
• absolute Höhe des Werts von baureifem Land			

Die räumliche Abgrenzung von »Rohbauland« als zweitem Entwicklungszustand des werdenden Baulands ist flächenscharf und präzise. Rohbauland ist rechtlich formell eindeutig zuzuordnen und zu begründen.

Im Geltungsbereich von (qualifizierten) Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) ergeben sich die Fakten der zulässigen Nutzung eindeutig und zweifelsfrei aus dem Bebauungsplan selbst.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) erfordert das Erkennen der zulässigen Nutzung »Bauen« allerdings durchaus umfassende Fachkenntnisse und Erfahrungen mit der vielfältigen Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Fehlen diese Voraussetzungen, so kann die entsprechende Interpretation durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde hilfreich sein. Dennoch ist immer zu beachten, dass die konkrete Verantwortung für das jeweilige Gutachten beim zuständigen Sachverständigen bleibt und keinesfalls – z.B. bei fehlerhafter Einschätzung – auf das Bauamt abgewälzt werden kann.

Prüfkatalog »baureifes Land«

§ 5 Abs. 4 ImmoWertV

Baureifes Land (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)		
Lagemerkmale		
	ja	konkrete Tatsachen
• Fläche liegt im Innenbereich		
I. Bauplanungsrechtliche Kriterien		
Beplanter Innenbereich		
für eine bauliche Nutzung bestimmt nach (formell)		
• qualifiziertem Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)		
• vorhabenbezogenem Bebauungsplan (§ 12 BauGB)		
• Bebauungsplan in Aufstellung (§ 33 BauGB)		
• einfachem Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)		
Unbeplanter Innenbereich		
für eine bauliche Nutzung bestimmt nach (formell)		
• näherer Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
• Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB)		

II. Bauordnungsrechtliche Kriterien		
Bauordnungsrechtliche Hindernisse		
	ja	konkrete Tatsachen
• Abstandsflächen nicht ausreichend		
• Denkmalschutz		
• Immissionsschutz		
• Bodenschutz		
• Naturschutz		
III. Sicherung der Erschließung		
• liegt vor		
• Erschließung besteht		

Merkmale (quantitativ)			
Tatsächliche Gegebenheiten – konkrete Marktlage			
	ungünstig -	günstig -	konkrete Tatsachen -
• Bedarf			
• Wirtschaftlichkeit			
• Akzeptanz			
• Angebot und Nachfrage			

Tatsächliche Gegebenheiten – konkrete Objektmerkmale			
	ungünstig -	günstig -	konkrete Tatsachen -
• Art der zulässigen Nutzung			
• Maß der zulässigen Nutzung			
• Lage			
• Infrastruktur			
• Umweltsituation			

Für die bauplanerische Beurteilung des Wertermittlungsobjekts gilt das Gleiche wie beim Rohbauland bereits ausgeführt.

Die Anwendung der Prüfkataloge wird im Folgenden an praktischen Fällen dargestellt.

3.1.3.4 Entwicklungszustände – Beispiele

Nichtbauflächen

Beispiel: MW-A

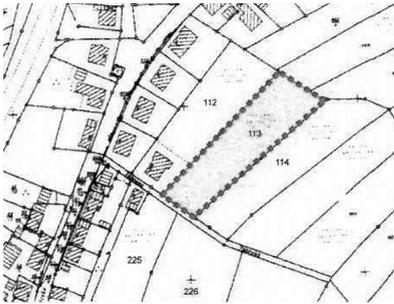


Abb. 4: Lageplan mit Wertermittlungsobjekt

ter hat das Flurstück 113 eine Größe von 2.680 m². Als tatsächliche Nutzung ist »Grünland« angegeben.

Das im Beispiel MW-A zu betrachtende Grundstück liegt in einer ländlichen Gemeinde mit rund 1.400 Einwohnern. Das Bewertungsobjekt, Flurstück 112, (siehe Abb. 4) 3 befindet sich am Rand der Ortslage. Es grenzt unmittelbar südöstlich an die bestehende Bebauung an. Der Bewertungsstichtag ist der 10.05.2011. Der Lageplan lässt die Grundstücksstruktur deutlich erkennen. Das Bewertungsobjekt ist ca. 28 m breit und ca. 100 m lang. Es hat die typische verhältnismäßig schmale und lange Form eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Laut Kataster



Abb. 5: Luftbild mit Hervorhebung des Wertermittlungsobjekts

Aus dem Luftbild (siehe Abb. 5) lässt sich die derzeitige tatsächliche Nutzung als Grünland mit einigen Bäumen oder Büschen gut erkennen. Unverkennbar ist auch, dass das Grundstück nicht mehr zur Ortslage, sondern zum Außenbereich gehört. Das Grundstück steigt nach Südosten an.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) (siehe Abb. 6) weisen das Bewertungsobjekt nicht als künftige Baufläche aus. Südöstlich vom Wertermittlungsobjekt verläuft in einem mittleren Abstand von rund 40 m eine Stromtrasse.



Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde MW mit Hervorhebung des Bewertungsobjekts

Obwohl das Bewertungsobjekt an die bebaute Ortslage angrenzt, ist einerseits aufgrund der Topografie – mittelsteile Hanglage – sowie der südöstlich vorbeilaufenden Hochspannungsleitung und andererseits aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach neuem Bauland in der Gemeinde MW davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt nicht die Bedingungen von Bauerwartungsland erfüllt. Für die weitere Zuordnung des sachgerechten Entwicklungszustands wird der Prüfkatalog für Flächen der Land- und Forstwirtschaft herangezogen. Weiterhin liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan); es befindet sich zurzeit auch kein Plan in Aufstellung. Da das Wertermittlungsobjekt im Außenbereich liegt, kommen die Entwicklungszustände Rohbauland und baureifes Land nicht infrage.

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV

Land- und forstwirtschaftliche Fläche (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)	ja	konkrete Tatsachen
• kein Bauerwartungsland	ja	keine Darstellung als Baufläche im FNP, hängig, Stromtrasse in unmittelbarer Nähe, nur geringe Nachfrage nach Bauland
• kein Rohbauland	ja	Objekt liegt im Außenbereich
• kein baureifes Land	ja	Objekt liegt im Außenbereich
• land- und forstwirtschaftlich nutzbar	ja	eine landwirtschaftliche Nutzung, z.B. als Grünland, ist möglich
• sonstige Flächen	nein	

Merkmale (quantitativ)	
	konkrete Tatsachen
• Lage zum Markt, zum Hof usw.	ortsnah
• Größe des Grundstücks	2.680 m ²
• Grundstückszuschnitt	regelmäßig, typisch landwirtschaftlich
• Klima, Wasser	atlantisches Klima
• Topografie	mittelsteile Hanglage
• Bonität (Acker- oder Grünlandzahl)	44
• Sonstiges	nicht wertrelevant

Für die Zuordnung des zutreffenden Entwicklungszustands sind die qualitativen Merkmale maßgeblich. Entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV müssen für den Entwicklungszustand »Fläche der Land- und Forstwirtschaft« zunächst die drei normierten Zustände des Baulands ausgeschlossen werden und zusätzlich muss das Bewertungsobjekt für eine entsprechende land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeignet sein.

Im Beispiel MW-A können alle Merkmale für Bauland eindeutig ausgeschlossen werden. Ebenso zweifelsfrei lässt sich auch die land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der zu bewertenden Fläche bestätigen.

Das Wertermittlungsobjekt erfüllt alle Bedingungen des § 5 Abs. 1 ImmoWertV und hat somit den Entwicklungszustand einer Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Beispiel: LW

Das zu bewertende Grundstück im Beispiel LW liegt in einer kleinen ländlichen Gemeinde mit ca. 430 Einwohnern. Das Wertermittlungsobjekt, Flurstück 548 (siehe Abb. 7) befindet sich am Rand der Ortslage und grenzt nordwestlich an das neu entwickelte Baugebiet Lehm kaut (siehe Abb. 8). Der Bewertungsstichtag ist der 10.05.2011.

Der Lageplan wurde von der zuständigen Vermessungs- bzw. Katasterbehörde besorgt, darauf lässt sich deutlich die unregelmäßige Form des Bewertungsobjekts erkennen. Laut Kataster hat das Flurstück 548 eine Fläche von 7.490 m². Als tatsächliche Nutzung ist »Grünland« angegeben.

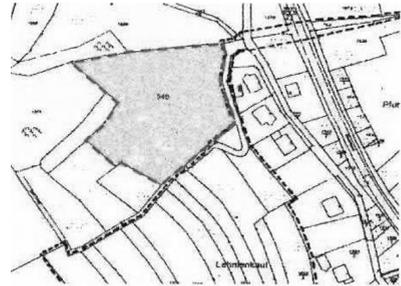


Abb. 7: Lageplan mit Wertermittlungsobjekt

Über das Internet wurde ein Luftbildauszug zur besseren Veranschaulichung der Lage des Flurstücks 548 heruntergeladen. Auf dem Luftbild ist die Straßenführung des sich in der Entwicklung befindlichen Neubaugebiets »Lehmkauf« bereits erkennbar.



Abb. 8: Luftbild, nordwestlicher Teil der Ortslage LW mit Hervorhebung des Wertermittlungsobjekts

Die Gemeinde hat auf Anfrage einen Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) bereitgestellt (siehe Abb. 9). Die Darstellungen im FNP sind nicht flächenscharf.

Weiterhin hat sie mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans »Lehmkauf« liegt (siehe Abb. 10). Dieser ist am 26.02.2006 in Kraft getreten.

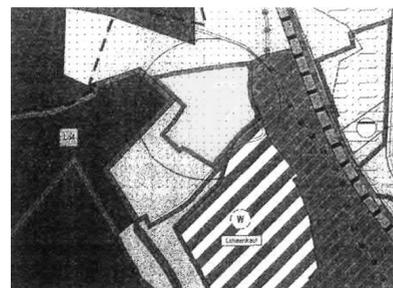
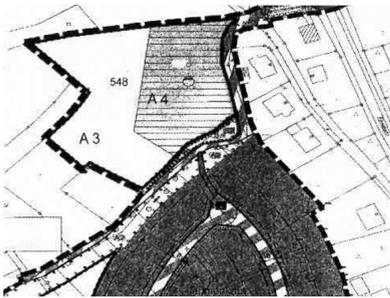


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde LW mit Hervorhebung des Wertermittlungsobjekts



Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind flächenscharf. Für das Bewertungsobjekt sind keine überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Das heißt, für das Grundstück besteht keine zulässige Nutzung »Bauen«. Demnach handelt es sich bauplanungsrechtlich also eindeutig um Nichtbauland.

Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan Lehmkauf mit dem Wertermittlungsobjekt

Entsprechend der textlichen Festsetzung A 3 (siehe Abb. 10) des Bebauungsplans¹⁾ ist die davon betroffene Teilfläche des Flurstücks 548 als Extensivgrünland zu entwickeln. Für die andere Teilfläche gilt die Festsetzung A 4 (siehe Abb. 10), die die »Anlage einer naturnahen Speicherkaskade« bestimmt.

Da aufgrund der rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans somit eindeutig die Fläche des Bewertungsobjekts nach § 30 BauGB nicht bebaubar ist und sonstige Fakten entsprechend § 34 BauGB ebenfalls keine Bebauung zulassen, scheiden die Entwicklungszustände Rohbauland und baureifes Land aus.

Es handelt sich demnach um eine Fläche im Außenbereich. Aufgrund dieser Fakten kommen von den normierten Entwicklungszuständen lediglich land- und forstwirtschaftliche Fläche und Bauerwartungsland infrage.

Zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2011 konnte aufgrund des am 26.02.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans auch keine Bauerwartung bestehen, da die Festsetzungen A 3 und A 4 jegliche Bebaubarkeit des Bewertungsobjekts rechtsverbindlich ausschließen.

Für die weitere Bestimmung des Entwicklungszustands wird auf den Prüfbogen für land- und forstwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen (siehe Nr. 3.1.3.3).

¹⁾ Textliche Festsetzung A 3 des Bebauungsplans »Lehmkauf«: Abzüglich des bestehenden Waldmantels im Westen ist auf der für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich nicht benötigten Teilfläche des Flurstücks 548 (ca. 3.340 m²) Extensivgrünland zu entwickeln und zur Begünstigung des Schwarzblauen Bläulings (*Maculina nausithous*), der im Umfeld der Grünflächen vorkommt, folgendermaßen zu pflegen:

- Mähwiesennutzung zweischürig mit leichtem Mähgerät,
- Frühjahrsmahd vor dem 01.06., Sommermahd erst ab dem 15.09., Schnitthöhe mindestens 10–15 cm, ggf. abschnittsweise Mahd, Abfuhr des Mähguts nach 3–5 Tagen, jedoch nicht früher,
- Beweidung der Fläche, Düngung und Herbizideneinsatz sowie Walzen und Schleppen hat zur Erhaltung der Ameisennester zu unterbleiben.

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV

land- und forstwirtschaftliche Fläche (Prüfkatalog)		
Merkmale (quantitativ)	ja	konkrete Tatsachen
• kein Bauerwartungsland	ja	Erwartung einer baulichen Nutzung aufgrund der Festsetzungen A 3 und A 4 ausgeschlossen
• kein Rohbauland	ja	keine überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt
• kein baureifes Land	ja	keine überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt
• land- und forstwirtschaftlich nutzbar	?/ nein	Teilfläche A 3,; durch Festsetzungen im Bebauungsplan erheblich eingeschränkte bzw. keine landwirtschaftliche Nutzung (extensiv); Teilfläche A 4: keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung möglich
• sonstige Flächen	ja ja	Extensivgrünland (A 3) Gemeinbedarfsfläche (A 4)

Merkmale (quantitativ)	
	konkrete Tatsachen
• Lage zum Markt, zum Hof usw.	ortsnah, nicht wertrelevant
• Größe des Grundstücks	7.490 m ² , davon 3.440 m ² A 3 und 4.040 m ² A 4
• Grundstückszuschnitt	sehr unregelmäßig
• Klima, Wasser	nicht wertrelevant
• Topografie	weitgehend eben
• Bonität (Acker- oder Grünlandzahl)	nicht wertrelevant
• Sonstiges	nicht wertrelevant

Die konkreten Tatsachen im obigen Prüfbogen ermöglichen für die Teilfläche mit der Festsetzung A 3 keine unmittelbar eindeutige Zuordnung zu einem normierten Erschließungszustand. Deshalb ist die Frage der land- und forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit noch abschließend zu klären. Die Festsetzung A 3 »Anlage von Extensivgrünland« enthält zumindest den Begriff Grünland. Dies könnte ggf. auf eine, wenn auch eingeschränkte, landwirtschaftliche Nutzbarkeit hinweisen. Sieht man jedoch in den eine normale landwirtschaftliche Nutzung stark einengenden Reglementierung

gen der Mahd eine Analogie zu den Festsetzungen von Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die grundsätzlich unvereinbar mit einer landwirtschaftlichen Nutzung sind, so ist davon auszugehen, dass die Teilfläche A3 weder land- noch forstwirtschaftlich nutzbar ist.

Damit scheiden alle normierten Entwicklungszustände für diese Teilfläche aus. Es bietet sich – insbesondere aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit – hier an, auf die Bodenrichtwertrichtlinie¹⁾ zurückzugreifen.

Entsprechend der Anlage 2 der BRW-RL ist der Entwicklungszustand »**sonstige Flächen**« (SF) mit der Art der Nutzung »Extensivgrünland« oder »Biotopfläche« für die Teilfläche A des Wertermittlungsobjekts zutreffend.

Aufgrund der sehr stark einengenden Festsetzung A 3, die in dieser Form wohl auch nicht aus dem Festsetzungskatalog für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 1 BauGB ableitbar ist, wäre unter Umständen die Rechtmäßigkeit dieser Festsetzung im Bebauungsplan zu hinterfragen. Eine Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit des Bebauungsplans mit derartigen Festsetzungen müsste ggf. geprüft werden. Für die Wertermittlung ist dennoch in solchen Fällen zunächst von der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans auszugehen.

Die Teilfläche A 4 des Wertermittlungsobjekts mit der Festsetzung A 4 hat ebenfalls den Entwicklungszustand einer »sonstigen Fläche« (SF) mit der Nutzung »Gemeinbedarfsfläche (Rückhaltung Oberflächenwasser)«.

Beispiel: MW-G

Das im Beispiel MW-G zu betrachtende Grundstück liegt in der gleichen Gemeinde (1.400 Einwohnern) wie das Grundstück im Beispiel MW-A. Das Bewertungsobjekt besteht aus den drei Flurstücken 85 (130 m²), 86 (389 m²) und 87 (580 m²), die als ein Grundstück im Grundbuch gebucht sind. Der Bewertungsstichtag ist der 10.05.2011.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern der Gemeinde. Es ist im Osten von der G-str. erschlossen und wird im Nordwesten von der zweigleisigen Bahnstrecke begrenzt. Aus dem Lageplan lässt sich die unregelmäßige Grundstücksstruktur gut erkennen. Das Flurstück 85 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Auf dem Flurstück 86 befinden sich die für Baugrundstücke in alten Dorfkernen typischen Nebengebäude, wie Schuppen und ehemalige Ställe. Aktuell werden die Nebengebäude unter anderem als Garage genutzt.

¹⁾ BRW-RL a.a.O.

Die Flurstücke 85 und 86 weisen den typischen schmalen und langen Grundstückszuschnitt von altem gewachsenem Bauland auf. Zusammen haben sie eine Tiefe von ca. 48 m und eine Breite von rund 10,8 m.

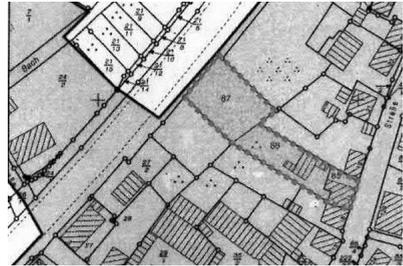


Abb. 11: Lageplan mit Wertermittlungsobjekt

Aus der Abbildung 11 lässt sich auch entnehmen, dass das Flurstück 87 unbebaut ist. Tatsächlich wird dieses Flurstück als Wiese mit einzelnen Obstbäumen genutzt. Es hat eine Breite von ca. 19 m und eine Tiefe von ca. 30,5 m. Zusammen mit den beiden anderen Flurstücken ist es mit einem Maschendrahtzaun umgeben.



Abb. 12: Luftbild mit Hervorhebung des Wertermittlungsobjekts

Im Flächennutzungsplan (FNP) (siehe Abb. 13) sind für das gesamte Gebiet zwischen der G-str. und dem Bahngelände, in dem das Bewertungsobjekt liegt, Mischbauflächen dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht; es befindet sich zurzeit auch keiner in Aufstellung. Das heißt, für bauplanerische Vorhaben ist § 34 Abs. 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich) maßgeblich. Somit ist für die Abgrenzung von Außen- und Innenbereich keine eindeutige und flächenscharfe Fixierung aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplans möglich. Die maßgeblichen Kriterien für die Begrenzung des Innenbereichs sind daher aus der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjekts abzuleiten.

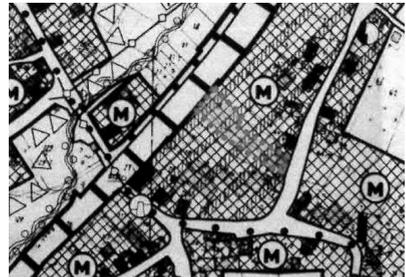


Abb. 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde GW mit Hervorhebung des Bewertungsobjekts

Zur sachgemäßen Einordnung des Bewertungsobjekts ist es zunächst erforderlich festzustellen, ob die gesamte Fläche des Grundstücks – mit all seinen Flurstücken – vollständig im unbeplanten Innenbereich liegt. Mithilfe eines räumlich etwas erweiterten Blicks auf den Lageplan (siehe Abb. 11) und der Ortsbesichtigung lassen sich in der näheren Umgebung Bebauungen auch in zweiter Reihe erkennen. Die maßgebliche ortsübliche Tiefe der Baugrundstücke in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts endet dennoch bei rund 50 m (ausgehend von der G-str.). Diese ortsübliche Tiefe bildet im konkreten Fall gleichzeitig die Grenze des Innenbereichs. Das heißt, das Flurstück 87 liegt nicht mehr im Innenbereich, sondern im Außenbereich.

Demnach sind die Flurstücke 85 und 86 im Innenbereich und das Flurstück 87 wertmäßig getrennt zu betrachten.

Die Flurstücke 85 und 86 haben den Entwicklungszustand von baureifem Land.

Zur Ermittlung des Entwicklungszustands des Flurstücks 87 bedarf es weiterer Argumente. Da diese Fläche im Außenbereich liegt und im Flächennutzungsplan (siehe Abb. 13) als Mischbaufläche dargestellt ist, soll zunächst mithilfe des Prüfkatalogs geprüft werden, ob es sich um Bauerwartungsland handelt.

Bauerwartungsland (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)		
Lagemerkmale		
	ja	konkrete Tatsachen
• Fläche liegt im Außenbereich	ja	Flurstück 87 liegt außerhalb des Ortskerns, mehr als 48 m entfernt von der G-str.
• ggf. Außenbereich im Innenbereich	ja	Der Außenbereich wird u-förmig vom Ortskern umschlossen.
Stand der (formellen) Bauleitplanung		
• Darstellung im Flächennutzungsplan	ja	im FNP als Mischbaufläche dargestellt
• Festsetzung im Bebauungsplan (in Aufstellung)	nein	kein B-Plan vorhanden, auch keiner in Aufstellung

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV

Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland rechtfertigen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Lage in unmittelbarer Nähe der Ortslage	ja	direkt an der bebauten Ortslage angrenzend und vom Ortskern u-förmig umschlossen
• günstige Verhältnisse für den öffentlichen Verkehr	ja	ÖPNV im Stundentakt
• günstige Verhältnisse für den privaten Verkehr	ja	Autobahn, Bundesstraße in fünf Minuten erreichbar
• günstige Verhältnisse der Ver- und Entsorgung		
• positive Bevölkerungsentwicklung	ja	geringe Bevölkerungszunahme
• ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung	ja	keine Besonderheiten
• ökologische Belange, die für eine Bebauung sprechen	nein	
• ökonomische Belange, die für eine Bebauung sprechen	ja	ggf. Abrundung der Bebauung im Ortskern
• Bedarf an Wohnbau- oder Gewerbeflächen	ja	vier Bauplätze (W) pro Jahr, zurzeit nur drei Baulücken vorhanden
• allgemeine positive Entwicklung der Gemeinde	ja	Bestrebungen eigenständiger Energieversorgung

Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland nicht rechtfertigen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Rückgang und Abzug von Arbeitsplätzen	nein	
• negative Bevölkerungsentwicklung	nein	
• einseitige Altersstruktur (Überalterung)	nein	
• naturbedingte Hindernisse für eine zweckmäßige Bebauung		
• ökologische Belange, die gegen eine Bebauung sprechen	ja	tiefe, feuchte Lage
• ökonomische Belange, die gegen eine Bebauung sprechen	ja	selbstständige Erschließung nur sehr eingeschränkt, wenn überhaupt möglich
• vorhandene und zu erwartende negative Umwelteinflüsse	ja	Lage direkt an der Bahntrasse. Mittelfristig ist eine hohe bis sehr hohe Frequenz des Güterverkehrs auf der Bahntrasse zu erwarten.

Obwohl eine Reihe von Einzelargumenten – insbesondere auch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche – für Bauerwartungsland sprechen, ist aufgrund der nur sehr schwierigen Erschließungsmöglichkeit und der zu erwartenden negativen Einflüsse von der Bahntrasse die Sicherheit der Bauerwartung eher gering. Das heißt, der Entwicklungszustand Bauerwartungsland ist für das Flurstück 87 auszuschließen.

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV

land- und forstwirtschaftliche Fläche (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)	ja	konkrete Tatsachen
• kein Bauerwartungsland	ja	Sicherheit einer baulichen Nutzung ist nur gering
• kein Rohbauland	ja	im Außenbereich
• kein baureifes Land	ja	im Außenbereich
• land- und forstwirtschaftlich nutzbar	nein	Flurstück 87 ist als LF mit 580 m ² verhältnismäßig klein. Es ist nicht selbstständig erschlossen und kann auch nicht in Verbindung mit benachbarten Flächen land- und forstwirtschaftlich sachgerecht und ökonomisch genutzt werden.
• Sonstiges	ja	Nutzungsart »hausnahes Gartenland«

Da das Flurstück 87 aufgrund der fehlenden selbstständigen Erschließung und seiner relativ geringen Größe land- und forstwirtschaftlich nicht nutzbar ist, kann es keinem normierten Entwicklungszustand zugeordnet werden. Es hat daher den Entwicklungszustand einer sonstigen Fläche (SF)¹⁾.

Die Fläche des Flurstücks 87 hat den Entwicklungszustand einer »sonstigen Fläche« (SF) mit der Art der Nutzung »hausnahes Gartenland«.

Beispiel: MT-BY

Das zu bewertende Grundstück liegt in der rund 4.400 Einwohner zählenden Gemeinde MT. Das Bewertungsobjekt Flurstück 592 ist ca. 28 m breit und ca. 240 m lang (siehe Abb. 14). Es hat eine Größe von 6.720 m² und den Zuschnitt eines typischen landwirtschaftlichen Grundstücks. In der Gemeinde besteht eine rege

¹⁾ BRW-RL, Anlage 2, a.a.O.

Nachfrage nach Bauland. Der Bewertungsstichtag ist der 10.06.2011. Das Wertermittlungsobjekt grenzt im Süden in voller Breite an eine vorhandene Erschließungsstraße, während es im Nordosten lediglich über eine Breite von ca. 3 m einen direkten Zugang zur Erschließungsanlage besitzt. Auf dem östlich angrenzenden – etwa genauso breiten und langen Grundstück, Flurstück 593 – ist an beiden Enden je ein Bauplatz entstanden. Weiterhin ist zu beachten, dass entsprechende Flächen für eine eventuelle spätere Erschließung der Restfläche des Flurstücks 593 westlich der beiden Bauplätze herausgetrennt und freigehalten worden sind.

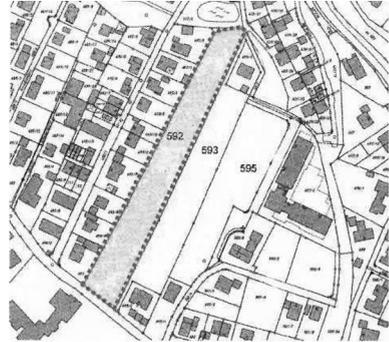


Abb. 14: Lageplan mit Wertermittlungsobjekt

Aus dem Luftbild (siehe Abb. 15) lässt sich deutlich erkennen, dass das Wertermittlungsobjekt in Verbindung mit den östlich angrenzenden Grundstücken, Flurstücke 593 und 594, eine große Freifläche bildet, die vollständig von der bebauten Ortslage der Gemeinde MT umschlossen wird.



Abb. 15: Luftbild mit Hervorhebung des Wertermittlungsobjekts

Im Flächennutzungsplan (siehe Abb. 16) ist der Bereich des Bewertungsobjekts als Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund einer Fortschreibung des FNP wurde zwischenzeitlich die beabsichtigte Nutzung für diesen Bereich in WA geändert.



Abb. 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde MT mit Hervorhebung des Bewertungsobjekts

In der Abbildung 17 sind in Kraft getretene Bebauungspläne in schwarz und in Aufstellung befindliche Pläne grau gerastert dargestellt.

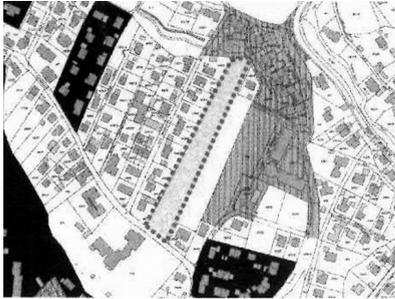


Abb. 17: Übersicht über die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Das Wertermittlungsobjekt ist im Westen, im Süden sowie in einer Tiefe von etwa 35 m bis 40 m im Südosten und Nordosten vom unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) umgeben. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gibt es nicht.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht zwar zurzeit kein förmlicher Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans, unabhängig davon war aber ein Planungsbüro beauftragt, die Machbarkeit einer Überplanung dieses Gebiets zu überprüfen.

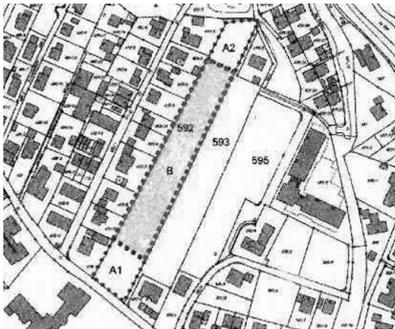


Abb. 18: Teilflächen mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen

Aufgrund der bisher darlegten konkreten Fakten ist es für die Bestimmung des Entwicklungszustands des Wertermittlungsobjekts zunächst entscheidend, zu klären, ob es vollständig im Innenbereich oder ganz bzw. teilweise im Außenbereich liegt.

Die Teilflächen A1 und A2 des Bewertungsobjekts (siehe Abb. 18) sind zweifelsfrei als Baulücken einzustufen, sie liegen im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Gegensatz dazu ist die Teilfläche B (siehe Abb. 18) ebenso eindeutig nicht mehr als Baulücke, sondern als Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs zu betrachten. Die Teilfläche B und die östlich davon gelegenen Grundstücke 593 und 594 bilden einen Außenbereich im Innenbereich.

Für die weitere Bestimmung des Entwicklungszustands der Teilfläche B, mit der aktuellen tatsächlichen Nutzung »Grünland«, wird der Prüfungskatalog für Bauerwartungsland herangezogen.

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV

Bauerwartungsland (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)		
Lagemerkmale		
	ja	konkrete Tatsachen
• Fläche liegt im Außenbereich		
• ggf. Außenbereich im Innenbereich	ja	Teilfläche B (ca. 4.700 m ²). Zu betrachten ist die gesamte zusammenhängende unbebaute und unbeplante Fläche von insgesamt ca. 14.700 m ² , die für eine Baulücke erheblich zu groß ist.
Stand der (formellen) Bauleitplanung		
• Darstellung im Flächennutzungsplan	ja	WA
• Festsetzung im Bebauungsplan (in Aufstellung)	nein	

Sonstige (informelle) städtebauliche Entwicklungen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Regionalplanung (Bedarf an Bauland)	ja	15 Bauplätze pro Jahr (hoch)
• städtebauliches Konzept	ja	Machbarkeitsstudie für Bauland
• städtebauliches Entwicklungskonzept	nein	
• Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung	nein	
• Landschaftspläne	ja	Bestandteil des FNP
• Planfeststellung	nein	

Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland rechtfertigen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Lage in unmittelbarer Nähe der Ortslage	ja	vollständig von bebauter Ortslage umschlossen
• günstige Verhältnisse für den öffentlichen Verkehr	ja	wie bestehende Ortslage
• günstige Verhältnisse für den privaten Verkehr	ja	innere Erschließung wie westlich angrenzendes Baugebiet machbar
• günstige Verhältnisse der Ver- und Entsorgung	ja	keine zusätzlichen Maßnahmen in der bestehenden Ortslage erforderlich
• positive Bevölkerungsentwicklung	ja	Prognose: 2010 – 4.380 Einw. 2018 – 4.550 Einw.
• ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung	ja	
• ökologische Belange, die für eine Bebauung sprechen	ja	Das Gebiet ist ökologisch nicht sensibel.
• ökonomische Belange, die für eine Bebauung sprechen	ja	effiziente Erschließung durch Verbindung der bestehenden Stichwege in nordsüdlicher Richtung
• Bedarf an Wohnbau- oder Gewerbeflächen	ja	siehe Regionalplanung
• allgemeine positive Entwicklung der Gemeinde	ja	aufstrebende Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für den mittelfristigen Bedarf

Merkmale (quantitativ)	
Grad der Sicherheit der Bauerwartung	
	konkrete Tatsachen
• Verhalten der Gemeinde	Gemeinde fördert die Innenentwicklung, Machbarkeitstudie für Bauland liegt vor.
• Baulücken	nur sehr wenige verfügbare Baulücken
• Leerstandsquote	nicht ermittelt
• tatsächliche Nachfrage	zurzeit ca. 20 Bauplätze pro Jahr
Entwicklungszeit	
• Dauer bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans	ca. zwei Jahre, ggf. B-Plan der Innenentwicklung

Das Flurstück 592 ist von der zulässigen Nutzung her in verschiedene Teilflächen A1, A2 und B zu unterteilen (siehe Abb. 18) Die Flächen A1 und A2 haben die zulässige Nutzung »Bauen« und sind erschlossen.

Das heißt, die Teilflächen A1 und A2 haben den Entwicklungszustand von baureifem Land.

Die Teilfläche B des zurzeit als Grünland genutzten Flurstücks 592 liegt im Außenbereich und hat aufgrund der konkreten Fakten den Entwicklungszustand von Bauerwartungsland (E).

Beispiel: WB-R

Das Grundstück, Flurstück 56 (siehe Abb. 19) liegt in der Gemeinde WB-R, die etwa 460 Einwohnern zählt. Das Flurstück 56 hat eine Fläche von 14.644 m². Der Bewertungsstichtag ist der 10.05.2011. Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist in den letzten beiden Jahren um insgesamt 20 % gesunken.

Die Gemeinde liegt in einem relativ schmalen Tal. Die Ortslage wird im Westen durch eine Autobahn und im Osten durch eine stark ansteigende Topografie eingezwängt. Die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Baugebiete sind allein aufgrund der zuvor genannten Fakten äußerst gering.

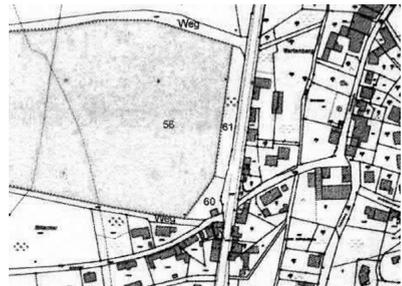


Abb. 19: Lageplan mit Wertermittlungsobjekt

Aus dem Luftbild (Abb. 20) lässt sich die tatsächliche Nutzung »Acker« und die für ein landwirtschaftliches Grundstück typische Form des Wertermittlungsobjekts gut erkennen. Auch die westlich am Flurstück 56 vorbeiführende Autobahn ist deutlich sichtbar.

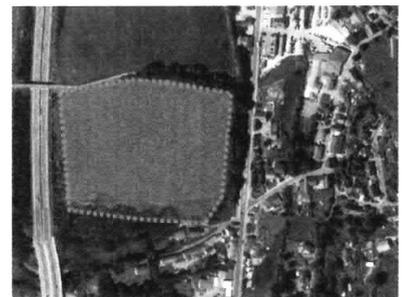
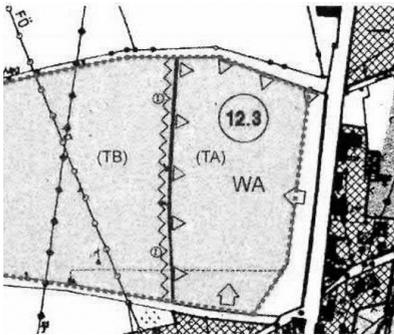


Abb. 20: Luftbild mit Hervorhebung des Wertermittlungsobjekts

Die Zahl der Baulücken (22) und der leer stehenden Gebäude (15 % der bebauten Grundstücke) deuten auf ein verhältnismäßig hohes Angebot und eine ggf. geringe Nachfrage bei den Immobilien hin. Der Einwohnerzahl nimmt zunehmend ab.



Im Flächennutzungsplan (siehe Abb. 21) ist für den östlichen Teilbereich TA des Bewertungsobjekts mit einer Größe von ca. 20.000 m² die zukünftige Nutzung als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die westliche Teilfläche TB mit einer Größe von ca. 25.000 m² ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Abb. 21: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde GW mit Hervorhebung des Bewertungsobjekts

Einen Bebauungsplan für den Bereich des Wertermittlungsobjekts gibt es nicht; es befindet sich auch keiner in Aufstellung.

Der Entwicklungszustand für die Teilfläche TB ist aufgrund der vorliegenden konkreten Tatsachen der einer Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Während der Entwicklungszustand der Teilfläche TB problemlos zugeordnet werden kann, ist dies für die Teilfläche TA nicht ohne weitergehende Betrachtung möglich.

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV		
Bauerwartungsland (Prüfkatalog)		
Merkmale (qualitativ)		
Lagemerkmale der Teilfläche TA		
	ja	konkrete Tatsachen
• Fläche liegt im Außenbereich	ja	Teilfläche TA ist für eine Baulücke erheblich zu groß.
• ggf. Außenbereich im Innenbereich	nein	
Stand der (formellen) Bauleitplanung		
• Darstellung im Flächennutzungsplan	ja	WA
• Festsetzung im Bebauungsplan (in Aufstellung)	nein	

Sonstige (informelle) städtebauliche Entwicklungen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Regionalplanung (Bedarf an Bauland)	ja	ein Bauplatz pro Jahr
• städtebauliches Konzept	nein	
• städtebauliches Entwicklungskonzept	nein	
• Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung	nein	
• Landschaftspläne	ja	zum FNP
• Planfeststellung	nein	
Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland rechtfertigen		
	ja	konkrete Tatsachen
• Lage in unmittelbarer Nähe der Ortslage	ja	angrenzend an die bebaute Ortslage
• günstige Verhältnisse für den öffentlichen Verkehr	nein	Bus im Zweistundentakt
• günstige Verhältnisse für den privaten Verkehr	ja	Autobahn, Landstraße
• günstige Verhältnisse der Ver- und Entsorgung	ja	zusätzlich Anlagen sind nur für die innere Erschließung des Gebiets erforderlich
• positive Bevölkerungsentwicklung	nein	2006 – 562 Einw. 2008 – 543 Einw. 2010 – 464 Einw.
• ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung	nein	Abnahme des Anteils »jünger als 20 Jahre« und Zunahme des Anteils »über 65 Jahre«
• ökologische Belange, die für eine Bebauung sprechen	ja	Der Bereich ist naturschutzrechtlich nicht sensibel.
• ökonomische Belange, die für eine Bebauung sprechen	nein	Durch das Baugebiet würde ein massives Überangebot entstehen.
• Bedarf an Wohnbau- oder Gewerbeflächen	nein	
• allgemeine positive Entwicklung der Gemeinde	nein	enge Lage, extreme Abnahme der Einwohnerzahl

Grundstücksmerkmale und konkrete Umstände, die Bauerwartungsland <u>nicht rechtfertigen</u>		
	ja	konkrete Tatsachen
• Rückgang und Abzug von Arbeitsplätzen	nein	
• negative Bevölkerungsentwicklung	ja	Rückgang um ca. 20 % in den beiden letzten Jahren
• einseitige Altersstruktur (Überalterung)	nein	
• naturbedingte Hindernisse für eine zweckmäßige Bebauung	nein	
• ökologische Belange, die gegen eine Bebauung sprechen	nein	
• ökonomische Belange, die gegen eine Bebauung sprechen	ja	großes Angebot (22 Baulücken, Leerstand von 27 Gebäuden [15 %])
• vorhandene und zu erwartende negative Umwelteinflüsse	ja	erhebliche Immissionen durch die sehr nahe gelegene Autobahn

Die derzeitige demografische Entwicklung in der Gemeinde WB-R, bewirkt durch eine außergewöhnlich hohe Zahl von Wegzügen, die hohe Zahl der Baulücken und der leer stehenden Gebäude in Verbindung mit der Lärmbelastigung durch die Autobahn ergeben – trotz der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan – keine hinreichende Sicherheit für eine Bauerwartung.

Die Teilfläche TA ist somit als Nichtbauland einzustufen und wird tatsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Die Teilfläche TA hat aufgrund der konkreten Tatsachen den Entwicklungszustand einer Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

4.5.6 Grundstücke mit Windenergieanlagen

Die Ereignisse von Fukushima in Japan (März 2011 – Erdbeben/Tsunami/AKW-Explosion) haben die öffentliche Diskussion um die Energiewende völlig verändert. Der Druck der Öffentlichkeit auf die Politik und die Verantwortlichen der Energiewirtschaft, den Ausstieg aus der Kernenergie zu beschleunigen, hat die bisherigen politischen Zielsetzungen um den Klimawandel und die Sicherheitsaspekte bei der Kernenergienutzung noch erhöht. Die Ziele der Bundesregierung sehen seit 2011 nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2012 eine Verdopplung des Anteils der regenerativen Energien am Gesamtverbrauch bis 2020 auf 35 % vor. Der Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien soll bis 2030 [2050] sogar auf mindestens 50 % [80 %] steigen, so die inzwischen gesetzliche Regelung im EEG¹⁾. Diese Entwicklungen werden zu einem starken Anwachsen von Anlagen erneuerbarer Energien (Wind-, Fotovoltaik-, Solarthermie-, Geothermie- sowie Biogasanlagen) und somit auch zu immer mehr Wertermittlungsaufgaben von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien führen; insbesondere bei der

- Beurteilung geeigneter Modelle für eine Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Wertschöpfung von Anlagen erneuerbarer Energien (Umsatzbeteiligung),
- Beurteilung der Unterschiede der Betreiber- und Grundstückseigentümergeperspektive,
- Ermittlung der Bodenbewertung von Standort-, Zuwegungs- und umliegenden Agrarlandflächen,
- Ermittlung von Erlöspotenzialen auf Basis unterschiedlicher Normen zur Einspeisevergütung,
- Ermittlung von einmaligen Ablösebeträgen und laufenden Nutzungsentgeltzahlungen,
- Vorgehensweise zur Aufteilung der Nutzungsentgelte zwischen den Anspruchsgruppen der betroffenen Flächen,
- Ableitung von Orientierungswerten für die Praxis,
- Wertermittlung vorhandener Windenergieanlagen,
- Auswirkung des Einflusses der Windenergie auf umliegende Grundstücke.

In Deutschland sind bis Ende 2012 bereits 23.030 WEA (Stand: 31.12.2012) mit einer installierten Leistung von 31.307,60 MW (Megawatt) errichtet worden; dies entspricht auch der Leistung von 31 Atomkraftwerken (AKW) der 1.000-MW- oder 1-GW-(Gigawatt)-Klasse. Innerhalb Deutschlands liegen naturgemäß die Küstenländer, wie beispielsweise Niedersachsen, mit ihren windgünstigen Standorten an der

¹⁾ wurde als § 1 Abs. 2 im EEG vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1634) eingefügt

Spitze; aber auch im Binnenland – beispielsweise im Bundesland Brandenburg – sind zunehmend WEA errichtet worden. Brandenburg nimmt im Ranking der installierten Leistung und bei der Anzahl der WEA inzwischen den zweiten Platz ein.

Die Verteilung der WEA in den Bundesländern ergibt sich aus der Tabelle 1.

Bundesland	Anzahl WEA	Leistung in MW
Niedersachsen	5.477	7.333,47
Brandenburg	3.135	4.814,38
Sachsen-Anhalt	2.412	3.810,64
Schleswig-Holstein	2.920	3.571,42
Nordrhein-Westfalen	2.901	3.182,72
Mecklenburg-Vorpommern	1.507	1.950,33
Rheinland-Pfalz	1.245	1.927,60
Sachsen	844	1.002,54
Thüringen	641	899,59
Bayern	554	868,89
Hessen	705	802,24
Baden-Württemberg	382	501,56
Saarland	103	158,15
Bremen	77	149,01
Hamburg	58	52,75
Berlin	1	2,00
Nordsee – Offshore	46	229,50
Ostsee – Offshore	22	50,80
Gesamt	23.030	31.307,60

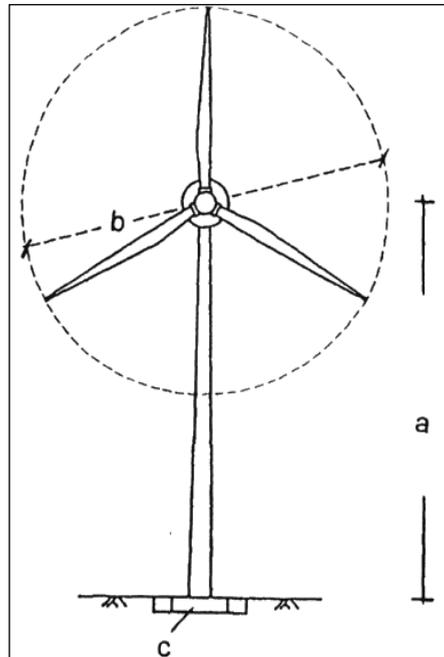


Tabelle 1: Anzahl der Windenergieanlagen in Deutschland (Stand: 31.12.2012) (Quelle: Bundesverband Windenergie; www.wind-energie.de)

Abb. 1: Typisierte Darstellung einer Windenergieanlage
 Bezeichnungen:
 a = Nabenhöhe (NH)/Turmhöhe
 b = Rotordurchmesser (RD)
 c = Fundamente

Die Tabelle 2 mit der europaweit installierten Windenergie-Leistung zeigt, dass bei der Nutzung der Windenergie Deutschland den ersten Platz einnimmt.

Land	Installierte Windenergie-Leistung in MW						
	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Deutschland	6.113	12.001	16.629	20.622	25.777	27.214	31.332
Spanien	2.538	4.830	8.263	11.615	19.149	20.676	22.796
Großbritannien	406	552	888	1.963	4.051	5.204	8.445
Italien	427	785	1.125	2.123	4.850	5.797	8.144
Frankreich	66	148	390	1.567	3.404	5.660	7.196
Portugal	100	195	522	1.716	2.862	3.898	4.525
Dänemark	2.364	2.880	3.117	3.136	3.465	3.752	4.162
Schweden	231	345	442	571	1.048	2.163	3.745
Niederlande	449	686	1.078	1.560	2.229	2.245	2.391
Rumänien	0	0	1	3	11	462	1.905
Griechenland	189	297	473	746	985	1.208	1.749
Irland	118	137	339	746	1.027	1.428	1.736
Österreich	77	140	606	965	995	1.011	1.378
Belgien	13	35	96	194	415	911	1.375
Polen	0	27	63	153	544	1.107	2.497
übrige Länder der EU	...	...	...	...	...	< 1.000	< 1.000
EU-27 Offshore	...	...	...	...	1.471	2.944	4.993
Europa (EU 27) insgesamt	...	...	...	48.563	65.741	86.075	109.238

Tabelle 2: In Europa installierte Windenergie-Leistung (Stand: 31.12.2012)
(Quelle: Bundesverband Windenergie; www.wind-energie.de)

4.5.6.1 Technische Daten von Windenergieanlagen

Errichtung und Technik von Windenergieanlagen

Windenergieanlagen entstehen als **Einzelanlagen** oder in Windfarmen (auch sog. Windparks), die je nach ihrer Leistungsfähigkeit über unterschiedliche Ausmaße verfügen.

Der erste Windenergie-Erlass von Nordrhein-Westfalen vom 03.03.2002 wurde durch Erlass vom 21.10.2005 ersetzt; der aktuelle Windenergie-Erlass NRW vom 11.07.2011 bezeichnete unter Windfarm beispielsweise die Planung oder Errichtung von mindestens drei WEA, die sich innerhalb einer bauleitplanerischen Fläche befin-

den oder nahe beieinander liegen. Orientierungswert ist das Achtfache des Rotordurchmessers oder die gemeinsame Einwirkung (entsprechend Nr. 2.2 TA Lärm¹⁾) auf einen Immissionsort; der größere Abstand ist maßgeblich.

Zur Errichtung einer Windenergieanlage sind umfangreiche Genehmigungsverfahren zu durchlaufen, um die planungs- und bauordnungsrechtlichen Bedingungen abzuklären.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 30.06.2004 – 4 C 9.03 – den Begriff der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Windfarm neu definiert. Danach kommt es bei der Frage, ob eine Windfarm vorliegt, allein darauf an, ob drei oder mehr Windkraftanlagen einander räumlich so zugeordnet sind, dass sich ihre Einwirkungsbereiche überschneiden oder wenigstens berühren. Eine Mehrzahl von Betreibern schließt nun das Vorliegen einer Windfarm nicht aus.

Der **Typ einer Windenergieanlage** ist bestimmt durch die Typenbezeichnung, die Rotorkreisfläche, die Nennleistung und die Nabenhöhe gemäß den Angaben des Herstellers.

WEA-Typ Nennleistung in kW	Bau-jahre	Nabenhöhe (NH) [m]	Rotordurchmesser (RD) [m]	Durchschnittliche Energieleistung pro Jahr am Standort in optimierter Nabenhöhe*)
200/300	ab 1990	40/50	30–33	vom 1.700-Fachen
500/600	ab 1995	50/65	40–45	[bei mäßigem Standort (Binnenland)] bis zum
1.500	ab 1997	65/100	65–70	3.500-Fachen der Nennleistung
1.800–2.000	ab 1999	70/100	66–80	[bei sehr gutem Standort (Küste/Bergkuppen)] **)
2.000–3.000	ab 2001	> 100	75–90	
5.000	ab 2005	> 120	> 110	
6.000–7.500	ab 2010	> 125	> 125	

Tabelle 3: Technische Daten von Windenergieanlagen

*) abhängig von der Lage, Geländerauhigkeit und der Windgeschwindigkeit in Nabenhöhe

**) entspricht der Laufzeit einer WEA von 1.700 bis 3.500 Stunden pro Jahr bei Volllast der jeweiligen Nennleistung in kW; beispielsweise errechnet sich die Jahresenergieleistung einer 1.500-kW-WEA bei einer Laufzeit bei Volllast von 2.200 h folgendermaßen: 1.500 kW x 2.200 h = 3.300.000 kWh

¹⁾ TA Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503)

Herstellungskosten/Nutzungsdauer von WEA

In der nachfolgenden Tabelle 4 werden Herstellungskosten und Nutzungsdauern von Windenergieanlagen angegeben.

Herstellungskosten von Windenergieanlagen (WEA) in Deutschland incl. Nebenkosten für Fundamente, Anschlüsse, Straßen-/Wegebau bei On-Shore-WEA					
WEA-Typ	Jahr der Herstellung	Nennleistung (NeL) in kW	Turm- höhe in m	Herstel- lungskosten €/kW NeL	Nutzungsdauer (ND) für On-Shore- WEA
WEA mit Getriebe	1995	600	60	900	20–25 Jahre
	2000	1.500	70	1.000	
	2005	2.000	90	1.100	
	2010	2.500	100	1.150	
	2012	3.000 bis 7.500	135	1.100	
WEA ohne Getriebe	1995	600	60	1.050	20–25 Jahre
	2000	1.500	70	1.150	
	2005	2.000	90	1.250	
	2010	2.500	100	1.300	
	2012	3.000 bis 7.500	135	1.200	

Tabelle 4: Herstellungskosten von Windenergieanlagen

Beispiel: Ermittlung der Herstellungskosten einer WEA

Typ: Enercon E82 (getriebelos), Herstellungsjahr/Baujahr: 2010, Nennleistung: 2 MW (2.000 kW), Turmhöhe: 108 m

Herstellungskosten im Jahre 2010: 2.000 kW x 1.250 €/kW = 2,5 Mio. €

Im Einzelfall können die Herstellungskosten aufwandsabhängig um durchaus plus/minus 10 bis 15 % von den obigen Tabellenwerten abweichen.

Herstellungskosten von Off-Shore-WEA

Die Herstellungskosten von Off-Shore-WEA liegen nach den Ergebnissen der ersten Off-Shore-Windparks in der Nordsee beim 3,0- bis 3,5-Fachen der obigen Tabellenwerte. Beispielsweise beim ersten deutschen Off-Shore-Windpark »Alpha Ventus« in der Nordsee mit zwölf WEA (mit Getriebe) von je 5-MW-Nennleistung lagen die HK bei 4.200 €/kW NeL.

Herstellungskosten für Kleinwindenergieanlagen

Die Herstellungskosten von Kleinwindenergieanlagen mit Nennleistungen zwischen 0,1 bis 75 kW und Rotordurchmessern zwischen 0,5 bis 15 m liegen zwischen dem Zwei- bis Vierfachen (2.000 bis 4.000 €/kW NeL). Bis zur Mastenhöhe von 10 m ist die Errichtung in den meisten Bundesländern genehmigungsfrei; richtet sich nach den jeweiligen Landesbauordnungen.

Beziehungen zwischen Windenergieanlagen und Grundstückseigentümern

Die Betreiber von WEA sind in der Regel nicht die Eigentümer der Standortflächen, so dass mit den Eigentümern von Standort- und Gestattungsflächen (Baulasten-/Abstandsflächen) entsprechende vertragliche Vereinbarungen (Pachtnutzungsverträge) zur Betreibung von WEA abgeschlossen werden. Vereinbart werden Zeiträume, die sich im Idealfall über die gesamte Betriebsdauer von WEA erstrecken. Die Verträge sehen hierzu im Regelfall eine feste Laufzeit von 20 Jahren mit bis zu vier Optionen für die Betreiber von je fünf Jahren vor, wodurch die max. Laufzeit bis zu 40 Jahre betragen kann.

Planung der WEA-Standorte

Bereits mit dem Gesetz zur Änderung des BauGB vom 08.08.1996 (BGBl. I S. 1189) zählen seit dem 01.01.1997 Windenergieanlagen zu den »privilegierten Vorhaben« im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. In Flächennutzungsplänen können die Gemeinden nach § 5 i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB »Vorrang- oder Konzentrationszonen für Windenergieanlagen« festlegen.

WEA-Vorhaben können planungsrechtlich zugelassen werden

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB mit besonderer Ausweisung als Sondergebiet »Windfarm« und auf Versorgungsflächen,
- im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB,
- im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 6 und
- über eine Umweltverträglichkeitsprüfung; UVP-pflichtige Vorhaben siehe Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), das wiederum durch Artikel 3 der Verordnung vom 18.05.2011 (BGBl. I S. 892) geändert wurde.

Die Genehmigungspflicht ist jeweils nach Landesbauvorschriften geregelt. Die Abstandsvorschriften der WEA sind abhängig von der Leistung, Nabenhöhe und des Rotordurchmessers der WEA.

Bestimmung der Abstände von WEA zu

- Einzelgebäuden/Ortslagen,
- Nachbargrenzen und
- benachbarten WEA

➔ Abstand (A) zu Einzelgebäuden/Ortslagen:

Bei der Planung und Ermittlung der Abstände der WEA zu Siedlungsgebieten und zu Wohngebäuden ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die jeweils maßgeblichen Werte der TA-Lärm eingehalten werden, damit sich Entschädigungsforderungen wegen möglicher Immobilienwertminderung außerhalb der Abstandsradien (situationsbezogen: 300 m bis 750 m) nicht begründen lassen (**Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**).

Im Rahmen eines OVG-NRW-Urteils vom 30.11.2001 wurden im konkret zu entscheidenden Fall für die Ausweisung einer »Vorrangzone für Windkraftanlagen« durch die Gemeinde folgende Abstände als »nicht zu hoch gegriffen« angesehen:

- 300 m zu Einzelgebäuden und Gehöften,
- 300 bzw. 500 m zu überwiegend außerhalb des Ortszusammenhangs liegender Wohnbebauung (je nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen),
- 500 bzw. 750 m [bis 1.500 m]¹⁾ zu überwiegend im Ortszusammenhang liegender Wohnbebauung (gleichfalls je nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen).

➔ Abstand (A) zu Nachbargrenzen:

Die Ermittlung der WEA-Abstände (H) zu zustimmungspflichtigen Nachbarn/ Nachbargrenzen richtet sich nach Landesbauvorschriften und wird beispielsweise

- in **Niedersachsen** nach der Formel

$$H = \text{Nabenhöhe} + \text{Radius} / \sin(45^\circ)$$

ermittelt; teilweise sind einseitig auch $\frac{1}{2}$ H zulässig (Schmalseitenprivileg).

¹⁾ bei Windfeldern z.B. mit sieben WEA, NRW-WKA-Erlass vom 21.10.2005

Beispiel 1a: WEA-Abstandsermittlung

WEA-Typ: 1.500-kW-Anlage; Nabenhöhe = 86 m; Rotordurchmesser = 70 m

$H = 86 \text{ m} + 35 \text{ m} / 0,7071 = 135,50 \text{ m}$

= Radius der zustimmungspflichtigen Nachbarflächen/Gestattungsflächen

- in **Nordrhein-Westfalen** nach Nr. 4.3.1 Windenergie-Erlass (WEAErl) vom 03.05.2002 nach der Formel

$$H = 1/2 (\text{Nabenhöhe} + \text{Radius [Rotor]})$$

(ohne Schmalseitenprivileg) ermittelt

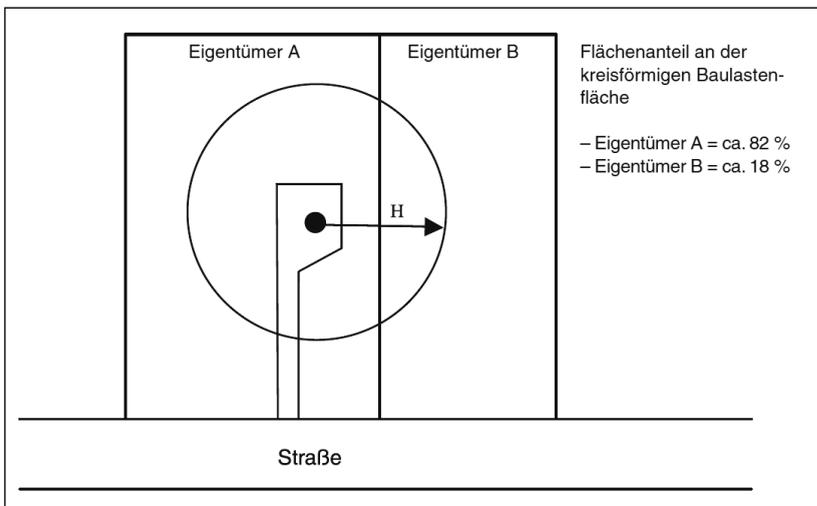


Abb. 2: WEA und benachbarte Grundstücksgrenzen

Soweit H in den Bereich der Eigentumsfläche von B reicht, ist Eigentümer B im Baugenehmigungsverfahren auch zustimmungspflichtig.

➔ **Abstand (A) zu benachbarten WEA:**

Die Abstände zu benachbarten WEA sind zur Vermeidung von Windabschattungen unterschiedlich.

Es dienen folgende Erfahrungswerte als Anhalt:

- bis zum achtfachen Rotordurchmesser (RD) in Hauptwindrichtung
- bis zum vierfachen Rotordurchmesser (RD) in Nebenwindrichtung

Beispiel 1b:

WEA-Abstandsermittlung für eine WEA mit 1.500 kW Nennleistung und einem Rotordurchmesser von 70 m:

$$A_{\text{Nebenwindrichtung}} = 70 \text{ m} \times 5 = 350 \text{ m}$$

$$A_{\text{Hauptwindrichtung}} = 70 \text{ m} \times 8 = 560 \text{ m}$$

Die Abstände der WEA in Windparks werden gelegentlich auch kleiner gewählt.

Der NRW-Windenergie-Erlass 2005 Nr. 8.1.5 empfiehlt zur optimalen Ausnutzung des hereinkommenden Windes und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, in einem Winkelbereich von plus/minus 30 Grad zur Achse der Hauptwindrichtung vor den benachbarten Windenergieanlagen das Achtfache ihres Rotordurchmessers als Abstand einzuhalten, in allen übrigen Windrichtungen das Vierfache des Rotordurchmessers.

Flächenverbrauch (F) bei Windparks

Der Flächenverbrauch für die Umlageflächen (Gesamtfläche der Windfarm, die flächenhafte Nutzungsentgelte erhält) ergibt sich nach obigem Beispiel.

Beispiel 1c:

$$\text{zu } 350 \text{ m} \times 560 \text{ m} = 19,6 \text{ ha}$$

Der Flächenverbrauch wird von den WEA-Betreibern/-Planern für Windparks anlagenabhängig mit 10 bis 20 ha pro WEA angegeben.

Flächenverbrauch (F) bei Einzelstandorten durch Baulastenfläche

Bei Einzelstandorten wird der Flächenverbrauch für die Standort- und Abstandsflächen (Eintragung einer Baulast oder Dienstbarkeit) je nach Landesvorschrift beispielsweise mit

$$F = (H)^2 \times \pi$$

ermittelt; mit obigem Beispiel bei einer 1.500-kW-Anlage und einem Abstandsradius von $H = 89 \text{ m}$ (63 m) wie folgt:

Beispiel 1d:

$$F_{H89m} = (89 \text{ m})^2 \times 3,14 = 24.872 \text{ m}^2 = \text{ca. } 2,5 \text{ ha}$$

$$F_{H63m} = (63 \text{ m})^2 \times 3,14 = 12.463 \text{ m}^2 = \text{ca. } 1,25 \text{ ha}$$

Stromeinspeisevergütung

Auf der Grundlage des Stromeinspeisegesetzes vom 07.12.1990 (BGBl. I S. 633), geändert am 19.07.1994 (BGBl. I S. 1622), erhielten die Betreiber 1996 für die Lieferung von Strom aus Windenergieanlagen von Versorgungsunternehmen 17,21 Pfg./kWh (1997 = 17,14 Pfg./kWh; 1998 = 16,78 Pfg./kWh). Nach dem »Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien« – Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) – vom 29.03.2000 (BGBl. I S. 305) galten nach § 7 folgende Stromeinspeisevergütungen für Strom aus Windenergieanlagen bis zum Errichtungsjahr 2001:

- 17,8 Pfg./kWh – an allen Standorten für die ersten fünf Jahre,
 = 9,10 Cent/kWh¹⁾ danach standortabhängig bis max. ca. 20 Jahre bzw.
- 12,1 Pfg./kWh – für die restliche Betriebsdauer
 = 6,19 Cent/kWh¹⁾

Die Einspeisevergütung reduzierte sich in Abhängigkeit vom Errichtungsjahr der WEA bis zum 01.08.2004 (Inkrafttreten des Gesetzes zur »Neuregelung des Rechts der Erneuerbaren Energien im Strombereich« vom 21.07.2004 [BGBl. I S. 1918]) jährlich um 1,5 % und danach jährlich um 2,0 % (vgl. Tab. 5). Seit dem 01.01.2009 (EEG 2009)²⁾ beträgt die Reduktion aufgrund der Degression 1 %. Die Textfassung des EEG 2009, des EEG 2010 und 2012 ist auszugsweise unter A.2.9/13 ff. abgedruckt.

¹⁾ mit Inkrafttreten des 9. Euro-Einführungsgesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992)

²⁾ durch Artikel 1 des 1. Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1170) – EEG 2010: keine Änderungen der Einspeisevergütungen bei Windenergieanlagen

Einspeisevergütung an Land (On-Shore)

Jahr der Inbetriebnahme der WEA	Anfangsvergütung (Cent/kWh)	Grundvergütung (Cent/kWh)	Beginn der Degression
2001	17,8 Pfg. bzw. 9,10 Cent/kWh	12,1 Pfg. bzw. 6,19 Cent/kWh	
2002	9,00	6,10	
2003	8,90	6,00	
2004	8,80	5,90	
2004 ¹⁾	8,70	5,50	
2005 ¹⁾	8,53	5,39	-2%
2006 ¹⁾	8,36	5,28	-2%
2007 ¹⁾	8,19	5,18	-2%
2008 ¹⁾	8,02	5,07	-2%
2009 ²⁾	9,20	5,02	-1%
2010 ²⁾	9,11	4,97	-1%
2011 ²⁾	9,02	4,92	-1%
2012	8,93	4,87	-1%
2013	8,80	4,80	-1,5 % ⁴⁾
2014	8,66	4,72	-1,5%
2015	8,53	4,65	-1,5%
2016	8,41	4,58	-1,5%
2017	8,28	4,52	-1,5%

Tabelle 5: Einspeisevergütungen nach EEG für WEA an Land (On-Shore) – Vergütungszeitraum: 20 Jahre

¹⁾ aufgrund der Änderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 25.10.2008 (EEG 2009; BGBl. I S. 2074). Die aufgeführten Einspeisevergütungen erhöhen sich ggf. noch um einen Repowering-Bonus (+ 0,5 Cent/kWh) und einen Systemdienstleistungsbonus (+ 0,5 Cent/kWh).

²⁾ aufgrund der Änderungen des Gesetzes zur »Neuregelung des Rechts der Erneuerbaren Energien im Strombereich« vom 21.07.2004 (BGBl. I S. 1918)

³⁾ durch Artikel 1 des 1. Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1170) – EEG 2010: keine Änderungen der Einspeisevergütungen bei Windenergieanlagen

⁴⁾ durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechtsrahmens für die Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1634) – EEG 2012 nach § 20 Abs. 2 Nr. 7b

Einspeisevergütung auf See (Off-Shore)

Degression bis 2017: 0,0 %, ab 2018: 7 %;

Vergütungszeitraum: 20 Jahre, beim Stauchungsmodell: 12 Jahre

Jahr der Inbetriebnahme der WEA	Erhöhte Anfangsvergütung (Cent/kWh)	Grundvergütung (Cent/kWh)	Anfangsvergütung im Stauchungsmodell (Cent/kWh)
2012	15,0	3,5	19,0
2013	15,0	3,5	19,0
2014	15,0	3,5	19,0
2015	15,0	3,5	19,0
2016	15,0	3,5	19,0
2017	15,0	3,5	19,0
2018	13,95	3,26	–
2019	12,97	3,03	–
2020	12,07	2,82	–

Tabelle 5a: Einspeisevergütungen nach EEG für WEA auf See (Off-Shore)

Bei der Errichtung von WEA vor dem 31.12.2001 betrug die Vergütung mindestens 17,8 Pfg./kWh für die Dauer von fünf Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme. Danach beträgt die Vergütung für Anlagen, die in dieser Zeit windstandortabhängig 150 % des errechneten Ertrags der Referenzanlage erzielt haben, mindestens **12,1 Pfg./kWh** Basisvergütung. Für WEA, deren Ertrag die 150 % des Referenzertrags unterschreiten, verlängert sich die Frist nach dem EEG für jedes 0,75 % unter diesem Betrag um zwei Monate. Für Altanlagen gilt nach EEG als Zeitpunkt der Inbetriebnahme der 01.04.2000. Für diese Anlagen verringert sich die Frist der erhöhten Vergütung um die Hälfte der bis zum 01.04.2000 zurückgelegten Betriebszeit; sie läuft jedoch in jedem Fall mindestens vier Jahre.

Dauer der erhöhten Anfangsvergütung

Um die Dauer der höheren Anfangsvergütung zu ermitteln, kann im Internet der **Windstrom-EEG-Vergütungsrechner** des Internationalen Wirtschaftsforums Regenerative Energien (IWR) – <http://www.iwr.de/wind/eeg-rechner> – genutzt werden. Unter Eingabe des **WEA-typenbezogenen Referenzertrags** in kWh (Fünfjahreserträge eingeben), die vom Hersteller unter der vorgenannten Internetadresse für Anlagentypen mitgeteilt worden sind, und des **realen Fünfjahres-Standortertrags** (aus Windgutachten oder aus Vergleichsanlagen der Region) kann der Betrag der höheren Anfangseinspeisevergütung und der späteren, niedrigeren Basisvergütung ermittelt werden.

- **Referenzanlage** ist eine WEA eines bestimmten Typs, für die sich entsprechend ihrer von einer dazu berechtigten Institution vermessenen Leistungskennlinie an dem Referenzstandort ein Ertrag in Höhe des Referenzertrags errechnet.
- **Referenzertrag** ist die für jeden Typ einer Windenergieanlage, einschließlich der jeweiligen Nabenhöhe, bestimmte Strommenge, die dieser Typ bei Errichtung an dem Referenzstandort rechnerisch auf Basis einer vermessenen Leistungskennlinie in fünf Betriebsjahren erbringen würde. Eine Liste der Referenzerträge (Fünfjahreserträge) der WEA von einzelnen Herstellern findet man jetzt unter www.wind-fgw.de (→ EEG/Referenzerträge).

Die **Standortqualität** für eine WEA ergibt sich als Quotient aus dem realen Standortertrag in kWh/Jahr und dem Referenzertrag in kWh/Jahr. Die Standortqualität bestimmt die Dauer der erhöhten Einspeisevergütung.

Beispiel 2: Ermittlung der Standortqualität für eine geplante WEA

$$\text{Standortqualität} = \frac{\text{realer Standortertrag}}{\text{Referenzertrag}} = \frac{2.700.000 \text{ kWh} \times 5 \text{ Jahre} = 13,5 \text{ Mio. kWh}}{3.375.000 \text{ kWh} \times 5 \text{ Jahre} = 16,875 \text{ Mio. kWh}} = 80 \% = \text{mäßiger Binnenlandstandort}$$

Nach einer Auswertung des EEG-Vergütungsrechners wurde exemplarisch mit verschiedenen Standort- und WEA-Bedingungen die Dauer der erhöhten Anfangsvergütung ermittelt (Tabelle 6).

Region	Referenzertrag – Standortqualität	Dauer der erhöhten Anfangsvergütung (Jahre)	Vollastlaufzeit einer WEA, Nabenhöhe < 100 m (h/Jahr)	Vollastlaufzeit einer WEA, Nabenhöhe > 100 m (h/Jahr)
Küstenstandort	> 150,0 % 120,0 %	5,0 11,7	~ 3.300	~ 3.900
guter Binnenlandstandort	100,0 %	16,1	~ 2.200	~ 2.600
mäßiger Binnenlandstandort	90,0 % < 82,5 %	18,3 20,0	~ 1.800	~ 2.200

Tabelle 6: Dauer/Verlängerung der erhöhten Anfangsvergütung

An windgünstigen Standorten liegen die durchschnittlichen Jahreswindgeschwindigkeiten 10 m über Grund (nach *Troff*, in: GuG 1996, S. 361) auf den Nordsee-Inseln bei 7,0 m/sec, im Küstenbereich bei 6,0 bis 6,5 m/sec, im Binnenland bei ca. 5 m/sec. Auf Bergkuppen im Binnenland bestehen ähnliche Windverhältnisse wie im Küstenbereich.

Die Betreiber von Windenergieanlagen sind entweder Eigentümer der Flächen, auf denen die Anlagen errichtet werden, oder Gesellschaften, die die benötigten Standort- und Zuwegungsflächen für die Nutzungsdauer der Windenergieanlage pachten. Zur Absicherung der dem Windenergieanlagen-Betreiber vertraglich zustehenden Nutzungsrechte wird zu seinen Gunsten das Grundstück mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit belastet. In den Verträgen befinden sich Bestimmungen, die die Haftung des Betreibers umschreiben. Regelmäßig wird der Grundstückseigentümer von Ansprüchen Dritter freigestellt, die während des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung einer Windenergieanlage entstehen. In den Verträgen wird i.d.R. auch festgelegt, dass Flurschäden für den Fall zu ersetzen sind, dass diese während der Errichtung, der Unterhaltung und des Abbaus der Windenergieanlage entstehen. Nach Ablauf der Vertragszeit ist der Betreiber zur Beseitigung der Windenergieanlage auf eigene Kosten verpflichtet. Zur Sicherstellung der Ansprüche des Grundstückseigentümers auf Beseitigung und Entsorgung der Windenergieanlage hat der Betreiber regelmäßig Rücklagen zu bilden (z.B. ca. 100.000 € für eine 1.800-kW-Anlage).

Standortfläche

Für die Errichtung einer Windenergieanlage (Einzelanlage) werden als Standortfläche – je nach Größe der Anlage und des erforderlichen Fundaments – zwischen 150 und 350 m² Fläche benötigt, sowie eine Zuwegungsfläche bis zur nächsten öffentlichen Straße.

Demontagekosten einer WEA

Allgemein können die Rückbau-/Demontagekosten einer WEA mit ca. 7 % der Neubauerstellungskosten angesetzt werden. Zur Sicherstellung der Ansprüche des Grundstückseigentümers auf Beseitigung und Entsorgung (Demontage) der Windenergieanlage hat der Betreiber regelmäßig Rücklagen zu bilden (z.B. ca. 50.000 € für eine 600-kW-Anlage und bis 100.000 € für eine 1.800-kW-Anlage).

WEA-Typ	Nabenhöhe in m	Anzahl der WEA	Demontagekosten (netto) je WEA ca.
Tacke TW 600 kW	50	3	43.000 €
Vestas V42 600 kW	53	2	43.000 €
Wind World 750 kW	73,9	2	53.000 €
NEC Micon 750 kW	70	2	53.000 €
NEC Micon 1000 kW	70	3	63.000 €

Tabelle 7: Demontagekosten von WEA im Jahre 2007 (kalkuliert für eine Demontage im Jahre 2010)

Restwerte (sog. »Wiederverwertungserlöse«) demontierter WEA

Technisch noch nicht abgängige WEA (10 bis 15 Jahre), die im Rahmen von Re-powering (§ 30 EEG) demontiert werden, haben noch Restwerte (Wiederverwertungserlös), die je nach Alter/technischem Zustand in ihrer Höhe am Wiederverwertungsmarkt von WEA unterschiedlich sind (s. Tabelle 8). Hier empfiehlt es sich, bei Händlern von gebrauchten WEA entsprechende Angebote einzuholen (Adressen von Firmen im Internet).

Restwerte im Jahre 2010 (Abbau im Jahre 2010)

WEA-Typ	Nabenhöhe in m	Alter der WEA	Restwerte (netto) je WEA ca.
Tacke TW 600 kW	50	15	60.000 €
Vestas V42 600 kW	53	15	90.000 €
Wind World 750 kW	73,9	10	90.000 €
NEC Micon 750 kW	70	10	120.000 €
NEC Micon 1000 kW	70	10	240.000 €

Tabelle 8: Restwerte von demontierten WEA

4.5.6.2 Nutzungsentgelte

Bei Wertermittlungsaufgaben ist zu unterscheiden zwischen Nutzungsentgeltregelungen von Alt-Windenergieanlagen, die vor der Einführung des »Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)« vom 29.03.2000 errichtet wurden, und neuen, nach dem 29.03.2000 errichteten Windenergieanlagen.

Nutzungsentgelte vor EEG (bis zum Jahre 2000)

Für die Bereitstellung von Flächen für den Betrieb von Windenergieanlagen wurden den Grundstückseigentümern – soweit sie nicht selbst Betreiber waren – standortbezogene Nutzungsentgelte gezahlt für

- die Nutzung der Standort- und Zuwegungsflächen sowie für
- das Recht zur Betreibung einer Windenergieanlage (inkl. für die wirtschaftlichen Nachteile der Restflächen).

Es wurden sowohl jährlich wiederkehrende Zahlungen geleistet als auch einmalige Ablösebeträge gezahlt.

Die Höhe der Nutzungsentgelte war abhängig von

- den windabhängigen Standortbedingungen (durchschnittliche Jahreswindgeschwindigkeit) sowie
- der Leistungsfähigkeit der Windenergieanlage (Nennleistung in kW oder Jahresenergieertrag in MWh).

Die in der Tabelle 9 angegebenen Nutzungsspannen wurden von *Troff* aus den im nordwestdeutschen Küstenbereich gezahlten Nutzungsentgelten für Altanlagen vor dem EEG abgeleitet.

Nennleistung einer WEA in kW	Nutzungsentgeltbetrag pro Jahr in €
250/300	750 bis 2.000
500/600	2.500 bis 6.100
1.500	7.500 bis 13.000

Tabelle 9: Jährliche Nutzungsentgeltbeträge von WE-Altanlagen für die Bereitstellung von Flächen zur Errichtung einer Windenergieanlage

Die Nutzungsentgeltzahlungen wurden überwiegend als jährliche Festbeträge an die Eigentümer der Standortflächen über die Laufzeit gezahlt. In den Beträgen (vgl. Tabelle 9) sind bereits die Nutzungsentgelte für die wirtschaftlichen Erschwernisse der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen enthalten; zusätzliche Nutzungsentgelte wurden hierfür nicht vereinbart.

Die in der Tabelle 9 aufgeführten Höchstwerte wurden bis Ende der 90er-Jahre für gute Standorte mit ca. 6,0 m/sec durchschnittliche Jahreswindgeschwindigkeit erzielt; die niedrigeren Werte wurden in den Verträgen um 1990 vereinbart.

Die durchschnittliche Jahreswindgeschwindigkeit ergibt sich aus den bereits für den Standort vorliegenden **Windgutachten**, die von Sachverständigen für WEA-Standort-eignungsuntersuchungen angefertigt werden. Hierin ist die standortbezogene durchschnittliche Jahreswindgeschwindigkeit angegeben. Sie ist von den standortbezogenen Anströmungsverhältnissen abhängig; diese werden wiederum von den lokalen Rauigkeitsverhältnissen, den Hindernissen und den orografischen Strukturen des Geländes bestimmt.

Die durchschnittliche Jahreswindgeschwindigkeit wird angegeben für bestimmte Höhen über Grund. Der Deutsche Wetterdienst gibt die durchschnittliche Jahreswindgeschwindigkeit in 10 m über Grund an, während in den Windgutachten auch die Windverhältnisse in Nabenhöhe einer Windenergieanlage (z.B. 70 m über Grund) angegeben sind. Darüber hinaus sind in den Windgutachten Energieproduktionsprognosen der Windenergieanlage für den geplanten Standort enthalten, so dass der Grundstückssachverständige sich auf diese Parameter für Wertermittlungsaufgaben beziehen kann.

Nutzungsentgelte nach EEG 2000

Mit den Regelungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 29.03.2000 wurden die Stromeinspeisevergütungen neu geregelt und standort- bzw. ertragsabhängige Höchstsätze für die Stromeinspeisung vom Gesetzgeber für WE-Anlagen festgelegt, die nach dem 01.04.2000 ans Netz gingen.

Auch für WE-Altanlagen hat das EEG die Höchstförderung neu geregelt und begrenzt. Hinsichtlich der Dauer der Höchstförderung wird auf die Tabelle 6 (Seite 4.5.6/13) verwiesen.

Umfragen des Verfassers bei Betreibern ergaben, dass seit der Stromeinspeiseuregung durch das EEG 2000 die Betreiber von neuen WE-Anlagen überwiegend jährliche, **umsatz-/ertragsabhängige Nutzungsentgeltzahlungen** für das **Recht zur Errichtung von WEA** mit den Eigentümern von Standortflächen und Umlageflächen vereinbaren und somit sich die jährlichen Nutzungsentgeltbeträge für die Eigentümer über den Zeitraum der WEA-Betriebsdauer **umsatzabhängig gestalten** und über die **gesamte Laufzeit verändern**.

Überwiegend vereinbaren die WEA-Betreiber mit den Eigentümern folgende **Umsatzanteile**:

vom 1. bis 12. Jahr (Refinanzierungszeit):	4 bis 6 %, im Durchschnitt	5 % ,
für die weiteren Jahre :	6 bis 10 %, überwiegend	8 % ,

bzw. 4 bis 7 % bei mäßigem Standort (80 % Standortqualität).

Die Ausschreibungen seit 2009 ergaben, dass neben den obigen Regelungen auch über den gesamten Zeitraum von 25 Jahren Umsatzpachtsätze zwischen 7 und 8 % angeboten/gezahlt werden, ohne Absenkung während der Refinanzierungsphase um ca. 3 % in den ersten zwölf Jahren.

Aufteilung der Nutzungsentgelte auf Standort- und Umlageflächen

Der Umsatzanteil wird nicht mehr nur für den Eigentümer des WEA-Standortes gezahlt, sondern es erfolgt eine **Aufteilung der gesamten Nutzungsentgelte** auf die

Eigentümer von Standort- und Umlageflächen zu

- 20 bis 25 % (überwiegend 20 %) auf den **Eigentümer des Standortes** und zusätzlich
- 75 bis 80 % (überwiegend 80 %) des Betrages auf die gesamte Fläche (für alle umgerechnet auf ha oder m²), d.h. für **Standort- und Umlageflächen**.

Windparkbetreiber teilen die Nutzungsentgelte an die Grundstückseigentümer nach zwei Modellen auf, die im Folgenden erläutert werden.

Verteilungsmodell 1: Einzelstandortverteilungsmodell

Nur die Standortfläche und die baurechtlich erforderliche, kreisförmige Baulastenfläche werden als Umlagefläche herangezogen (s. Abb. 3).

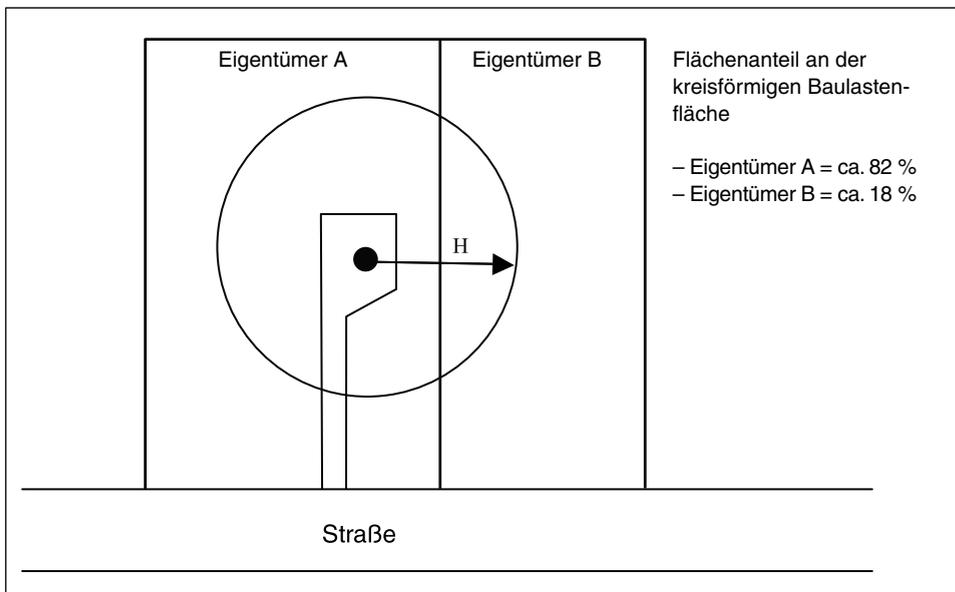


Abb. 3: Aufteilung der Pachtzahlungen (Nutzungsentgelte) auf die Standort- und Baulastenflächen (H = Abstandsbaulastradius)

Verteilungsmodell 2: Windfarmflächenverteilungsmodell (auch Verteilungsmodell Niedersachsen genannt)

Die gesamte Windfarmfläche wird als Umlagefläche der Nutzungsentgelte herangezogen (s. Abb. 4).

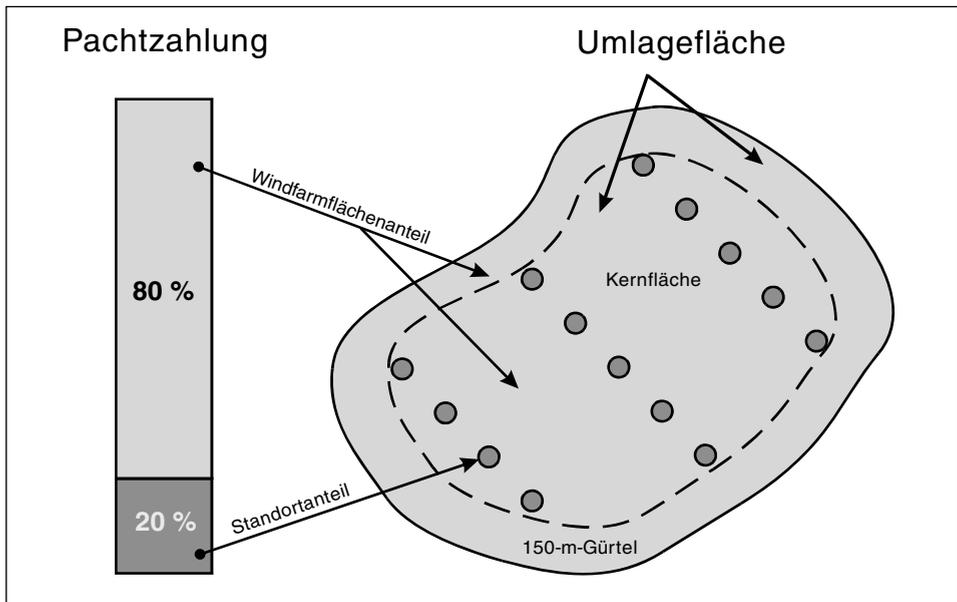


Abb. 4: Aufteilung der Pachtzahlungen (Nutzungsentgelte) in einer Windfarm auf die Eigentümer der Standort- und Umlageflächen

Die Regelung der 90er-Jahre, dass nur der Eigentümer des Standorts die Nutzungsentgeltsumme zu 100 % erhielt und die Eigentümer der umliegenden Flächen nicht beteiligt wurden, führte bei der Errichtung von WEA zu fehlender Akzeptanz der »Nichtbeteiligten«.

Als weitere Anspruchsgruppe, die im Rahmen der Nutzungsentgeltzahlungen involviert werden sollte, können die **Pächter** landwirtschaftlicher Flächen bei langfristigen Pachtverträgen identifiziert werden. Sind die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen langfristig verpachtet, so werden die vorher genannten jährlich gezahlten umsatzanteiligen Nutzungsentgelte der Standorte noch weiter aufgegliedert. Beim Eigentümer verbleiben dann nur **85 %** der Nutzungsentgelte und 15 % werden an den Pächter zur Abgeltung **aller** wirtschaftlichen Erschwernisse, die im Zusammenhang mit der WEA entstehen, weitergereicht.

4.5.6.3 Wertermittlungsaufgaben

Beim Verkauf und bei der Verpachtung von Standort-, Abstands- und Zuwegungsflächen für Windenergieanlagen ergeben sich folgende Wertermittlungsaufgaben:

Ermittlung

- der Bodenwerte von Standort-, Zuwegungs- und umliegenden Agrarlandflächen,
- von Erlöspotenzialen auf Basis unterschiedlicher Normen zur Einspeisevergütung,
- von einmaligen Ablösebeträgen und laufenden Nutzungsentgeltzahlungen für das Recht zur Errichtung einer WEA, inkl. der Nutzungsentgelte für die ggf. wirtschaftlichen Erschwernisse, die durch das Vorhandensein der WEA entstehen,
- der Aufteilung der Nutzungsentgelte zwischen den Anspruchsgruppen der betroffenen Flächen,
- der Ableitung von Orientierungswerten für die Praxis,
- des Wertes vorhandener Windenergieanlagen,
- des Einflusses der Windenergie auf umliegende Grundstücke.

Wertermittlungsgrundsätze

Für die Wertermittlung des Grund und Bodens wird das Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) herangezogen.

Die Ermittlung der jährlich zu zahlenden Entschädigung für das Recht zur Errichtung einer Windenergieanlage (inkl. Wirtschafterschwernis durch das Vorhandensein einer solchen Anlage für die Restflächen) ist bei WE-Altanlagen vertraglich vereinbart; bei WE-Neuanlagen sind diese ertrags-/umsatzabhängig zu ermitteln.

Sofern einmalige Ablösebeträge ermittelt werden sollen, wird – falls keine Vergleichswerte vorliegen – in Anlehnung an das Ertragswertverfahren das jährlich von dem Betreiber zu zahlende Nutzungsentgelt über die Betriebsdauer der Windenergieanlage kapitalisiert.

Ermittlung der Bodenwerte

– der Standort- (= Funktions-) sowie Zuwegungsflächen

Die Größe der jeweils benötigten Standortfläche (oder auch Funktionsfläche genannt) ist abhängig vom Typ der Windenergieanlage und vom Projektbetreiber zu erfragen. Der *Entwicklungszustand* (§ 5 ImmoWertV) der Standort- und Zuwegungsflächen ist entsprechend der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Regel als sog. *Energieland* nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der ImmoWertV (früher: *begünstigtes Agrarland* nach WertV) einzustufen und entsprechend der regionalen Marktsituation mit dem Drei- bis Siebenfachen des Bodenwertes des reinen Agrarlandes anzusetzen.

Ähnliche Faktoren ergeben sich nach *Linke* (in: GuG 1997, S. 30) aufgrund einer Kaufpreisanalyse mit Kaufpreisen aus Nordfriesland (Kaufpreise von 1990 bis 1996) und aus dem südlichen Brandenburg (Kaufpreise von 1995/1996).

Ermittlung der jährlichen umsatzabhängigen Nutzungsentgelte

Der Betrag für das Recht zur Errichtung einer Windenergieanlage leitet sich aus den zwischen den Betreibern und Eigentümern vereinbarten energieertragsbezogenen (umsatzabhängigen) jährlichen Nutzungsentgelten ab, die in Höhe eines Prozentsatzes der jährlichen Einspeisevergütung gemäß § 7 (1) bis (4) EEG gezahlt werden.

Inhalt der jährlichen Nutzungsentgelte sind:

- die Nutzung der Standort- und Zuwegungsflächen,
- das Recht zur Betreibung einer Windenergieanlage,
- die Abgeltung der Aufwendungen für die Baulast- bzw. Dienstbarkeitseintragungen (z.B. im Land Brandenburg) sowie
- der Ausgleich für die wirtschaftlichen Erschwernisse/Nachteile bei landwirtschaftlichen Restflächen.

Seit der Einführung des EEG vom 29.03.2000 vereinbaren die Betreiber von Windfarmen mit den Grundstückseigentümern nicht nur standortbezogene Nutzungsentgelte, sondern eine differenzierte Standort- und Flächenentschädigung im Verhältnis von 20 (für den Standort) zu 80 (für die Umlagefläche). Diese Regelung berücksichtigt auch die Beteiligung der Grundstückseigentümer in angemessener Form, die nur Abstandsflächen zur Verfügung stellen bzw. nur innerhalb des Windfeldes liegen (Umlagefläche).

Der Flächenbedarf der Windfarmen ergibt sich vorrangig aus den Abstands- und Abschattungsflächen, die sich nach den Landesbauordnungen und regionalen Besonderheiten richten.

In **allgemeiner mathematischer Form lässt sich** die Beteiligung der Grundstückseigentümer am **Nutzungsentgelt** wie folgt darstellen:

$$y = EP \times EV \times p$$

- y = jährlicher Nutzungsentgeltbetrag in €
 EP = Jahresenergieleistung (Jahresproduktion) der WEA in kWh
 EV = Einspeisevergütung gemäß EEG in €/kWh, § 7 Abs. 1 und 3
 p = Umsatzpachtsatz in Prozent, ortsüblich

Die Nutzungsentgelte sind abhängig von der Standortqualität (mäßiger, guter Binnenlandstandort bzw. sehr guter Küstenstandort) und den Zeiträumen der höchsten Vergütung der Stromeinspeisung nach EEG (auch abhängig vom Jahr der Errichtung einer WEA).

Beispiel 3:

Ermittlung der jährlichen Nutzungsentgelte aus der jährlichen Energieproduktion für Standort- und Umlageflächen (Inbetriebnahme 2007)

Fallgestaltung: WEA-Einzelstandort

WEA mit 1.500 kW Nennleistung; guter Binnenlandstandort mit 3.300.000 kWh (100 % Standortqualität); Zeitraum der erhöhten Einspeisevergütung mit 8,19 Cent/kWh = 16 Jahre, danach 5,17 Cent/kWh; vereinbarter Umsatzpachtanteil für die ersten zwölf Jahre 5 % und für die weiteren Jahre 8 %

Betriebsjahr		Betriebsdauer der WEA (n-Jahre)	Ertrag (kWh/a)	Einspeisevergütung (€/kWh)	jährliche Einspeisevergütung (€/a)
von	bis			Umsatzpacht (%)	jährliche Nutzungsentgelte (€)
1	12	12	3.300.000	0,0819	270.270,00
				5 %	13.513,50
13	16	4	3.300.000	0,0819	270.270,00
				8 %	21.621,60
17	25	9	3.300.000	0,0517	170.610,00
				8 %	13.648,80
Summe:		25			

Tabelle 10: Berechnung der jährlichen Einspeisevergütungen und Pachtnutzungsentgelte

Für Grundstückseigentümer, deren Flächen nur teilweise von der Windfarm in Anspruch genommen werden, sind die betroffenen Umlageflächen nur anteilig zu entschädigen.

Ermittlung eines einmaligen Ablösebetrags

In vielen Fällen vereinbaren Betreiber und Eigentümer von Standort und Umlageflächen, dass die über die Nutzungsdauer der Windenergieanlage jährlich anfallenden Nutzungsentgelte als einmalige Zahlung (Ablösebetrag) mit der Herstellung der Anlage entrichtet werden sollen.

Dieser Ablösebetrag wird ermittelt, indem das jährliche Nutzungsentgelt über die wirtschaftliche Nutzungsdauer einer Windenergieanlage mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert wird. Der Wert des Nutzungsrechts zur Errichtung einer Windenergieanlage entspricht somit den kapitalisierten, jährlichen Nutzungsentgelten.

Hier ist zu unterscheiden, ob es sich um eine WE-Altanlage (vor EEG 2000) oder um eine sog. Neuerrichtung (seit EEG 2000) handelt.

Als Kapitalisierungszinssatz wird bei noch relativ niedrig vereinbarten jährlichen Pachtnutzungsentgelten 6 % (Verhältnisse vor EEG 2000, WEA bis 1.500 kW) und um die 8 % (Verhältnisse ab EEG 2000, WEA > 1.500 kW) bei deutlich höher vereinbarten Pachtnutzungsentgelten (gestaffelte oder über die Laufzeit feste Pachtnutzungsprozentsätze) zugrunde gelegt. Bei neueren WEA der Klasse > 5 MW ist ggf. wegen des höheren Wagnisses und Risikos der Zinssatz auch noch höher anzusetzen.

Ableitung des Ablösebetrags (Wert des Nutzungsrechts) bei Altanlagen

Bei Altanlagen sind die vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelte zu kapitalisieren, die sich in der Regel über die Laufzeit nicht verändern. Diese Verhältnisse sind in der Regel bis zur Einführung des EEG im Jahre 2000 anzutreffen. Als Kapitalisierungszinssatz wurde bei den bis dahin relativ niedrigen Jahresbeträgen 6 % zugrunde gelegt.

*Beispiel 4:***Ermittlung des Wertes des Nutzungsrechts (Ablösebetrag) zur Betreibung einer WEA bei einer WE-Altanlage**

In allgemeiner Form:

$$y_{AB} = y_{JE} \times BF_{(ND; Zs)}$$

y_{AB}	=	Ablösebetrag/Wert des Nutzungsrechts (Barwert) zur Errichtung einer Windenergieanlage
y_{JE}	=	jährliches Nutzungsentgelt (vertraglich vereinbart) einer Windenergieanlage
$BF_{(ND; Zs)}$	=	Barwertfaktor aus der Barwerttabelle (Anlage ImmoWertV)
ND	=	Betriebsdauer der WEA (= z.B. 20 Jahre)
Zs	=	Kapitalisierungszinssatz (= 6 %)

Ablösebetrag/Wert des Nutzungsrechts zur Errichtung einer Windenergieanlage:

$$y_{AB} = 4.400 \text{ €} \times 11,47 = \text{ca. } 50.500 \text{ € (einmaliger Ablösebetrag je Standort)}$$

Ermittlung des Ablösebetrags (Wert des Nutzungsrechts) zur Errichtung einer neuen Windenergieanlage (Neuanlage)

Für die Ermittlung der einmaligen Ablösebeträge sind die ermittelten jährlichen Nutzungsentgelte zu kapitalisieren und auf den heutigen Wertermittlungstichtag abzu-zinsen. Kapitalisierungszeitraum ist die Betriebsdauer einer WEA. Heute kann bei der Kapitalisierung von einer Betriebsdauer der Anlagen von 25 Jahren ausgegangen werden.

Es wird ein vom WEA-Typ abhängiger **Kapitalisierungszinssatz** zwischen 6 bis 8 % angesetzt, der aus Marktbeobachtungen und Erfahrungswerten abgeleitet wurde. Derselbe Zinssatz wird auch bei der Marktwertermittlung von WEA angesetzt (6 %: Verhältnisse vor EEG 2000, WEA bis 1.500 kW; um 8 %: Verhältnisse ab EEG 2000, WEA > 1.500 kW). Bei neueren WEA der Klasse > 5 MW ist ggf. wegen des höheren Wagnisses und Risikos der Zinssatz auch noch höher anzusetzen.

Soweit die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen langfristig (Laufzeit: > 5 Jahre) verpachtet sind, sind die ermittelten Entschädigungs-/Ablösebeträge nach derzeitigen Marktbeobachtungen **aufzuteilen in 85 % für den Grundstückseigentümer und 15 % für den Pächter.**

Ermittlung des Ablösebetrags zur Errichtung einer neuen Windenergieanlage in allgemeiner Form:

$$y_{AB} = y_{JE1} \times BF_{(n; Zs)} + y_{JE2} \times BF_{(m; Zs)} \times 1/q^n + y_{JE3} \times BF_{(j; Zs)} \times 1/q^{n+m}$$

y_{AB}	=	Ablösebetrag in € für die gesamte angenommene Betriebsdauer
$y_{JE1}; y_{JE2}; y_{JE3}$	=	jährliches Nutzungsentgelt in € (jeweils konstant für den Zeitraum)
$BF_{(n; Zs)}; BF_{(m; Zs)}; BF_{(j; Zs)}$	=	Barwertfaktor bei n, m und j Jahren mit (Zs) Kapitalisierungszinssatz
$1/q^n; 1/q^{n+m}$	=	Abzinsungsfaktoren

Beispiel 5:

Nutzungsentgelte und Ablösebeträge von Windenergieanlagen

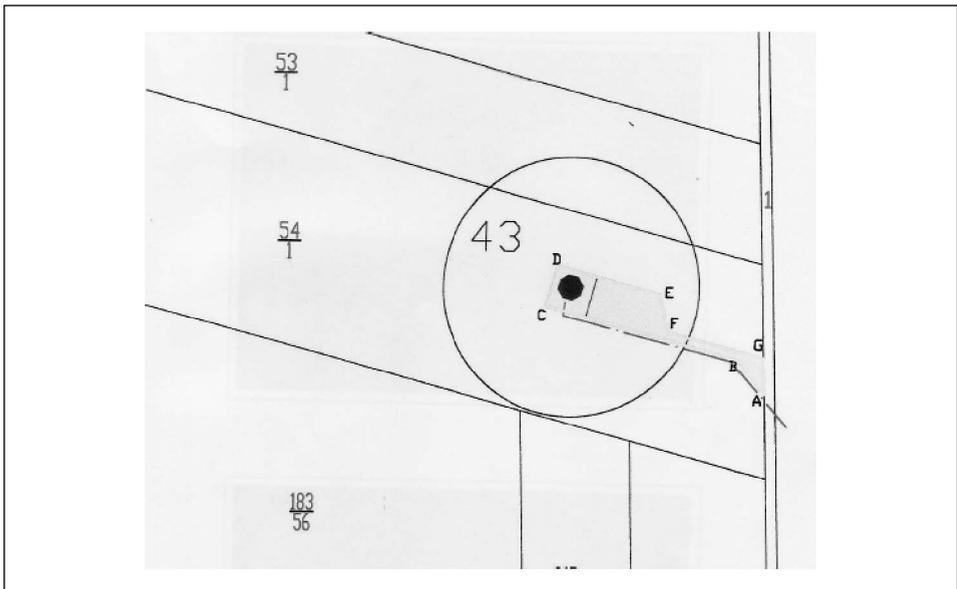


Abb. 5: Windenergieanlage – Einzelstandort
(Baulasten-/Umlagefläche über zwei Flurstücke)

Flächenanteil der beteiligten Flurstücke in der kreisförmigen Baulastenfläche (Gestattungsfläche):

Gesamte Kreisfläche = $H^2 \times \pi = (78 \text{ m})^2 \times 3,14 = 19.104 \text{ m}^2$
 – davon Flurstück 54/1 = $16.054 \text{ m}^2 = 84\%$
 – davon Flurstück 53/1 = $3.050 \text{ m}^2 = 16\%$

Die von der kreisförmigen Baulastenfläche betroffenen Flächenanteile (in m^2) werden grafisch ermittelt.

Berechnung der jährlichen Nutzungsentgelte und des Ablösebetrags einer Windenergieanlage bei einer Inbetriebnahme im Jahre 2007 (Einzelstandort):

Betriebsjahr		Betriebszeit (n Jahre)	Ertrag (kWh/a)	Einspeisevergütung (€/kWh)	Einspeisevergütung (€/a)	Barwertfaktor (n Jahre), 8 % Zinssatz (gerundet)	Abzinsungsjahre	Abzinsungsfaktor 8 %, Zinssatz	Ablösebetrag (€)
von	bis			Umsatzpacht (%)	jährliche Nutzungsentgelte (€/a)				
1	12	12	3.300.000	0,0819	270.270	7,5361	0	1,000	101.839,79
				5,00 %	13.513,50				
13	16	4	3.300.000	0,0819	270.270	3,3121	12	0,3971	28.438,70
				8,00 %	21.621,90				
17	25	9	3.300.000	0,0517	170.610	6,2469	16	0,2919	24.887,32
				8,00 %	13.648,80				
Einmaliger Ablösebetrag									155.165 €
20 % Standortanteil									31.003 €
80 % Standort- und Umlageflächenanteil									124.132 €
davon Eigentümer des Flurstücks 54/1, 84 % von 124.132 €									104.271 €
davon Eigentümer des Flurstücks 53/1, 16 % von 124.132 €									19.861 €

Tabelle 11: Aufteilung des Ablösebetrags auf zwei Grundstücke (zwei Eigentümer)

Bei einer Umlagefläche/Baulastengestattungsfläche von 19.104 m^2 (zwei Eigentümer: A und B – Flurstücke 54/1 und 53/1) teilt sich der Ablösebetrag wie folgt auf:

Ablösebetrag für Eigentümer A – Flurstück 54/1 (für Standort- und anteilige Umlagefläche):

Standortablösebetrag	=	31.033 €
+ anteiliger Ablösebetrag aus der Umlagefläche bei $16.054 \text{ m}^2 = 84\%$ Flächenanteil $124.132 \text{ €} \times 0,84$	=	104.271 €
	=	135.304 €
+ Bodenwert der Standort- und Zuwegungsflächen $3.000 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €}$ (begünstigtes Agrarland)	=	18.000 €
insgesamt	=	153.304 €

Ablösebetrag für Eigentümer B – Flurstück 53/1 (nur anteilig an der Umlagefläche beteiligt):

anteiliger Ablösebetrag aus der Umlagefläche

$$\text{bei } 3.050 \text{ m}^2 = 16 \% \text{ Flächenanteil} \quad 124.132 \text{ €} \times 0,16 = 19.861 \text{ €}$$

4.5.6.4 Zusammenstellung der Grundsätze und Orientierungswerte

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Höhe der Ablösebeträge (Nutzungsentgelte) sind im Wesentlichen abhängig von den Nennleistungen der WEA und den tatsächlichen Energieleistungen, die wiederum von den jeweiligen Standorten der WEA beeinflusst sind. Insofern sind die standortbezogenen Ertragssituationen unter Berücksichtigung der Dauer der Höchstförderungen zu ermitteln.

Bei den Ablösevereinbarungen werden bei der Neuerrichtung seit der Neuregelung im EEG 2000 nur noch ertragsabhängige Nutzungsentgelte vereinbart, die standort- und flächenbezogen (Standort- und Umlageflächen) aufgeteilt werden; eine Aufteilung im Verhältnis von 20 % auf den Standort zu 80 % auf die Standort- und Umlageflächen wird überwiegend vorgenommen.

Je geringer der Flächenverbrauch für die Umlageflächen in ha/WEA, desto höher sind die zu vereinbarenden Entschädigungen für die Flächenentschädigung pro Einheit (WEA/ha).

Für die zu ermittelnden Ablösebeträge werden überwiegend als Parameter angehalten:

– Betriebsdauer der WEA 25 Jahre

(1) WEA der Nennleistungen bis 1.500 kW und vor EEG 2000

- über die gesamte Laufzeit feste Jahresbeträge als Pachtnutzungsentgelte
- Kapitalisierungszinssatz: 6 %

(2) WEA der Klasse Nennleistungen > 1.500 kW und errichtet nach EEG 2000

- vereinbarte Umsatzpachtzahlungen an die Grundstückseigentümer: überwiegend 5 % (für die ersten zwölf Jahre) und danach 8 %; an mäßigen Bin-

nenlandstandorten (80 % Standortqualität) 4 % (für die ersten zwölf Jahre) und danach 7 %

– Kapitalisierungs- und Abzinsungzinssatz: um 8 %

(3) bei Errichtung der WEA seit 2009 (nach EEG 2009)

– Es gelten die Parameter wie unter (2), bis auf die Umsatzpachtzahlungen, die zum Teil wie unter (2) und jetzt auch über 25 Jahre mit durchschnittlich 6 bis 7 % an mäßigen und 7 bis 8 % an guten bis sehr guten Binnenland-/Küstenstandorten gezahlt werden.

Bei langfristig verpachteten Flächen (Laufzeit: > 5 Jahre) sind die in den Tabellen (Anlagen 1 bis 6, Seiten 4.5.6/29 bis 34) ermittelten Orientierungswerte 2011 bzw. Ablösebeträge aufzuteilen; nach derzeitigen Marktbeobachtungen in 85 % für den Grundstückseigentümer und 15 % für den Pächter.

In einigen Regionen werden von den WEA-Betreibern an die WEA-Standortgemeinden sog. einmalige Strukturförderungszahlungen geleistet; um diese Beträge werden die 100%igen Ablösebeträge (Anlagen 1 bis 6) gemindert, bevor eine Aufteilung an die Grundstückseigentümer nach Standort- und Flächenanteil erfolgt.

Für die praktische Handhabung in Verhandlungen zwischen den Grundstückseigentümern und den Betreibern sowie für die Plausibilitätsprüfung von Wertermittlungen wurden im Rahmen von Modellrechnungen sog. **Orientierungswerte 2013 für Ablösebeträge** ermittelt für Windenergieanlagen, die im Jahre 2013 an den drei Modellstandorten errichtet werden/wurden: zum einen für **gestaffelte** und zum anderen für **feste** Umsatzpachten.

Als Standortkriterien wurden gewählt:

- mäßiger Binnenlandstandort,
- guter Binnenlandstandort und
- sehr guter Küstenstandort oder Bergkuppen

sowie für WEA-Typen mit Nennleistungen von 500, 1.000, 1.500, 2.000, 2.500 und 5000 kW.

Die Ergebnisse sind in den Anlagen 1 bis 6 (Seiten 4.5.6/29 bis 34) dargestellt.

Anlage 1

Orientierungswerte 2013 bei WEA-Ablösevereinbarungen für Standort- und Umlageflächen

Standort: mäßiger Binnenlandstandort/ca. 80 % Standortqualität

Gestaffelte Umsatzpachten

Für die ersten zwölf Jahre wird eine **Umsatzpacht** von 4 % und für die Jahre 13 bis 25 eine Umsatzpacht von 7 % als Jahresnutzungsentsgelt vereinbart/gezahlt.

Rahmenbedingungen:

- **Dauer der erhöhten Vergütung** nach EEG bei einer Errichtung im Jahre 2013: ca. 20 Jahre zu 8,80 Cent/kWh, danach 4,80 Cent/kWh (s. Tab. 5 und 6, Seiten 4.5.6/11 und 13)
- angenommene **Betriebsdauer** der WEA = 25 Jahre
- **Umsatzpachtzahlungen** an Standort- und Gestattungsflächen: zwölf Jahre = 4 %, danach = 7 %
- Aufteilung der jährlichen Umsatzpachtzahlungen bzw. Ablösevereinbarungen von jeweils 20 % für die Standorte und 80 % für die Standort- und Umlageflächen
- Kapitalisierungs- und Abzinsungszinssatz: 8 %
- Die Tabellenwerte enthalten 100 % der ermittelten Werte für die Grundstückseigentümer der Standort- und Umlageflächen; sind die betroffenen Flächen längerfristig verpachtet (Laufzeit: > 5 Jahre), so erfolgt in der Regel eine Aufteilung der Orientierungswerte im Verhältnis 85 % für die Eigentümer und 15 % für die Pächter der landwirtschaftlichen Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (bis auf die Standort- und Zuwegungsflächen).
- **durchschnittliche jährliche Laufzeit** einer WEA pro Jahr in der Region: ~ 1.800 h Volllast

WEA		Ablösebetrag gesamt [100 %]	Anteil Ablöse- betrag auf Standort [20 %]	Anteil Ablösebetrag auf Fläche [80 %]				
Nennleistung in kW	Energieleistung jährlich in kWh			insgesamt €/WEA	beim Einzelstandort Flächenverbrauch von		beim Windpark Flächenverbrauch von	
		1,25 ha/WEA in €/ha	2,5 ha/WEA in €/ha		10 ha/WEA in €/ha	20 ha/WEA in €/ha		
500	900.000	39.117	7.823	31.293	25.035	12.517	3.129	1.565
1.000	1.800.000	78.233	15.647	62.586	50.069	25.035	6.259	3.129
1.500	2.700.000	117.350	23.470	93.880	75.104	37.552	9.388	4.694
2.000	3.600.000	156.466	31.293	125.173	100.138	50.069	12.517	6.259
2.500	4.500.000	195.583	39.117	156.466	125.173	62.586	15.647	7.823
5.000	9.000.000	391.165	78.233	312.932	250.346	125.173	31.293	15.647

© H. Troff 2013

Anlage 2

Orientierungswerte 2013 bei WEA-Ablösevereinbarungen für Standort- und Umlageflächen

Standort: guter Binnenlandstandort/ca. 100 % Standortqualität

Gestaffelte Umsatzpachten

Für die ersten zwölf Jahre wird eine **Umsatzpacht von 5 %** und für die Jahre 13 bis 25 eine Umsatzpacht **von 8 %** als Jahresnutzungsentgelt vereinbart/gezahlt.

Rahmenbedingungen:

- **Dauer der erhöhten Vergütung** nach EEG bei einer Errichtung im Jahre 2013: ca. 16 Jahre zu 8,80 Cent/kWh, danach 4,80 Cent/kWh (s. Tab. 5 und 6, Seiten 4.5.6/11 und 13)
- **Umsatzpachtzahlungen** an Standort- und Umlageflächen: **zwölf Jahre = 5 %, danach 8 %**
- Aufteilung der jährlichen Umsatzpachtzahlungen bzw. Ablösevereinbarungen von jeweils **20 % für die Standorte** und **80 % für die Standort- und Umlageflächen**
- Kapitalisierungs- und Abzinsungszinssatz: **8 %**
- Die Tabellenwerte enthalten **100 %** der ermittelten Werte für die Grundstückseigentümer der Standort- und Umlageflächen; sind die betroffenen Flächen längerfristig verpachtet (Laufzeit: > 5 Jahre), so erfolgt in der Regel eine Aufteilung der Orientierungswerte im Verhältnis **85 % für die Eigentümer** und **15 % für die Pächter** der landwirtschaftlichen Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (bis auf die Standort- und Zuwegungsflächen).
- angenommene **Betriebsdauer** der WEA = **25 Jahre**
- **durchschnittliche jährliche Laufzeit** einer WEA in der Region: ~ 2.200 h Vollast

WEA		Ablöse- betrag gesamt [100 %] €/WEA	Anteil Ablöse- betrag auf Standort [20 %] €/WEA	insge- sammt €/WEA	Anteil Ablösebetrag auf Fläche [80 %]			
Nenn- leistung in kW	Energie- leistung jähr- lich kWh				beim Einzelstandort Flächenverbrauch von		beim Windpark Flächenverbrauch von	
					1,25 ha/WEA in €/ha	2,5 ha/WEA in €/ha	10 ha/WEA in €/ha	20 ha/WEA in €/ha
500	1.100.000	54.362	10.872	43.490	34.792	17.396	4.349	2.174
1.000	2.200.000	108.725	21.745	86.980	69.584	34.792	8.698	4.349
1.500	3.300.000	163.087	32.617	130.470	104.376	52.188	13.047	6.523
2.000	4.400.000	217.449	43.490	173.959	139.167	69.584	17.396	8.698
2.500	5.500.000	271.812	54.362	217.449	173.959	86.980	21.745	10.872
5.000	11.000.000	543.623	108.725	434.898	347.919	173.959	43.490	21.745

© H. Troff 2013

Anlage 3

**Orientierungswerte 2013 bei WEA-Ablösevereinbarungen
für Standort- und Umlageflächen**

Standort: sehr guter Standort (Küste, auf Bergkuppen)/ca. 150 % Standortqualität

Gestaffelte Umsatzpachten

Für die ersten zwölf Jahre wird eine **Umsatzpacht von 5 %** und für die Jahre 13 bis 25 eine **Umsatzpacht von 8 %** als Jahresnutzungsentgelt vereinbart/gezahlt.

Rahmenbedingungen:

- **Dauer der erhöhten Vergütung** nach EEG bei einer Errichtung im Jahre 2013: ca. **fünf Jahre** zu 8,80 Cent/kWh, danach 4,80 Cent/kWh (s. Tab. 5 und 6, Seiten 4.5.6/11 und 13)
- **Umsatzpachtzahlungen** an Standort- und Umlageflächen: **zwölf Jahre = 5 %, danach 8 %**
- Aufteilung der jährlichen Umsatzpachtzahlungen bzw. Ablösevereinbarungen von jeweils **20 % für die Standorte** und **80 % für die Standort- und Umlageflächen**
- Kapitalisierungs- und Abzinsungszinssatz: **8 %**
- Die Tabellenwerte enthalten **100 %** der ermittelten Werte für die Grundstückseigentümer der Standort- und Umlageflächen; sind die betroffenen Flächen längerfristig verpachtet (Laufzeit: > 5 Jahre), so erfolgt in der Regel eine Aufteilung der Orientierungswerte im Verhältnis **85 % für die Eigentümer** und **15 % für die Pächter** der landwirtschaftlichen Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (bis auf die Standort- und Zuwegungsflächen).
- angenommene **Betriebsdauer** der WEA = **25 Jahre**
- **durchschnittliche jährliche Laufzeit** einer WEA in der Region: ~ 3.300 h Volllast

WEA		Ablöse- betrag gesamt [100 %] €/WEA	Anteil Ablöse- betrag auf Standort [20 %] €/WEA	insge- samt €/WEA	Anteil Ablösebetrag auf Fläche [80 %]			
Nenn- lei- stung in kW	Energie- leistung jähr- lich kWh				beim Einzelstandort Flächenverbrauch von		beim Windpark Flächenverbrauch von	
					1,25 ha/WEA in €/ha	2,5 ha/WEA in €/ha	10 ha/WEA in €/ha	20 ha/WEA in €/ha
500	1.650.000	62.906	12.581	50.324	40.260	20.130	5.032	2.516
1.000	3.300.000	125.811	25.162	100.649	80.519	40.260	10.065	5.032
1.500	4.950.000	188.717	37.743	150.973	120.779	60.389	15.097	7.549
2.000	6.600.000	251.622	50.324	201.298	161.038	80.519	20.130	10.065
2.500	8.250.000	314.528	62.906	251.622	201.298	100.649	25.162	12.581
5.000	16.500.000	629.056	125.811	503.245	402.596	201.298	50.324	25.162

© H. Troff 2013

Anlage 4

Orientierungswerte 2013 bei WEA-Ablösevereinbarungen für Standort- und Umlageflächen

Standort: mäßiger Binnenlandstandort/ca. 80 % Standortqualität

Feste Umsatzpachten während der gesamten Laufzeit

Für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren wird eine feste Umsatzpacht von 7 % als Jahresnutzungsentgelt vereinbart/gezahlt.

Rahmenbedingungen:

- **Dauer der erhöhten Vergütung** nach EEG bei einer Errichtung im Jahre 2013:
ca. 20 Jahre zu 8,80 Cent/kWh, danach 4,80 Cent/kWh (s. Tab. 5 und 6, Seiten 4.5.6/11 und 13)
- angenommene **Betriebsdauer** der WEA = 25 Jahre
- **Umsatzpachtzahlungen** an Standort- und Gestattungsflächen: 7 %
- Aufteilung der jährlichen Umsatzpachtzahlungen bzw. Ablösevereinbarungen von jeweils 20 % für die Standorte und 80 % für die Standort- und Umlageflächen
- Kapitalisierungs- und Abzinsungszinssatz: 8 %
- Die Tabellenwerte enthalten 100 % der ermittelten Werte für die Grundstückseigentümer der Standort- und Umlageflächen; sind die betroffenen Flächen längerfristig verpachtet (Laufzeit: > 5 Jahre), so erfolgt in der Regel eine Aufteilung der Orientierungswerte im Verhältnis 85 % für die Eigentümer und 15 % für die Pächter der landwirtschaftlichen Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (bis auf die Standort- und Zuwegungsflächen).
- **durchschnittliche jährliche Laufzeit** einer WEA pro Jahr in der Region: ~ 1.800 h Volllast

WEA		Ablösebetrag gesamt [100 %] €/WEA	Anteil Ablöse- betrag auf Standort [20 %] €/WEA	Anteil Ablösebetrag auf Fläche [80 %]				
Nenn- leistung in kW	Energie- leistung jährlich in kWh			insge- samt €/WEA	beim Einzelstandort Flächenverbrauch von		beim Windpark Flächenverbrauch von	
					1,25 ha/WEA in €/ha	2,5 ha/WEA in €/ha	10 ha/WEA in €/ha	20 ha/WEA in €/ha
500	900.000	57.022	11.404	45.618	36.494	18.247	4.562	2.281
1.000	1.800.000	114.045	22.809	91.236	72.988	36.494	9.124	4.562
1.500	2.700.000	171.067	34.213	136.853	109.483	54.741	13.685	6.843
2.000	3.600.000	228.089	45.618	182.471	145.977	72.988	18.247	9.124
2.500	4.500.000	285.111	57.022	228.089	182.471	91.236	22.809	11.404
5.000	9.000.000	570.223	114.045	456.178	364.942	182.471	45.618	22.809

© H. Troff 2013

Anlage 5

Orientierungswerte 2013 bei WEA-Ablösevereinbarungen für Standort- und Umlageflächen

Standort: guter Binnenlandstandort/ca. 100 % Standortqualität

Feste Umsatzpachten während der gesamten Laufzeit

Für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren wird eine feste Umsatzpacht von 8 % als Jahresnutzungsentgelt vereinbart/gezahlt.

Rahmenbedingungen:

- Dauer der erhöhten Vergütung nach EEG bei einer Errichtung im Jahre 2013: ca. 16 Jahre zu 8,80 Cent/kWh, danach 4,80 Cent/kWh (s. Tab. 5 und 6, Seiten 4.5.6/11 und 13)
- angenommene Betriebsdauer der WEA = 25 Jahre
- Umsatzpachtzahlungen an Standort- und Umlageflächen: 8 %
- Aufteilung der jährlichen Umsatzpachtzahlungen bzw. Ablösevereinbarungen von jeweils 20 % für die Standorte und 80 % für die Standort- und Umlageflächen
- Kapitalisierungs- und Abzinsungszinssatz: 8 %
- Die Tabellenwerte enthalten 100 % der ermittelten Werte für die Grundstückseigentümer der Standort- und Umlageflächen; sind die betroffenen Flächen längerfristig verpachtet (Laufzeit: > 5 Jahre), so erfolgt in der Regel eine Aufteilung der Orientierungswerte im Verhältnis 85 % für die Eigentümer und 15 % für die Pächter der landwirtschaftlichen Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (bis auf die Standort- und Zuwegungsflächen).
- durchschnittliche jährliche Laufzeit einer WEA in der Region: ~ 2.200 h Volllast

WEA		Ablöse- betrag gesamt [100 %] €/WEA	Anteil Ablöse- betrag auf Standort [20 %] €/WEA	insge- samt €/WEA	Anteil Ablösebetrag auf Fläche [80 %]			
Nenn- lei- stung in kW	Energie- leistung jähr- lich kWh				beim Einzelstandort Flächenverbrauch von		beim Windpark Flächenverbrauch von	
					1,25 ha/WEA in €/ha	2,5 ha/WEA in €/ha	10 ha/WEA in €/ha	20 ha/WEA in €/ha
500	1.100.000	76.247	15.249	60.998	48.798	24.399	6.100	3.050
1.000	2.200.000	152.494	30.499	121.995	97.596	48.798	12.200	6.100
1.500	3.300.000	228.741	45.748	182.993	146.394	73.197	18.299	9.150
2.000	4.400.000	304.988	60.998	243.991	195.193	97.596	24.399	12.200
2.500	5.500.000	381.235	76.247	304.988	243.991	121.995	30.499	15.249
5.000	11.000.000	762.471	152.494	609.977	487.981	243.991	60.998	30.499

© H. Troff 2013

Anlage 6

Orientierungswerte 2013 bei WEA-Ablösevereinbarungen für Standort- und Umlageflächen

Standort: sehr guter Standort (Küste, auf Bergkuppen)/ca. 150 % Standortqualität

Feste Umsatzpachten während der gesamten Laufzeit

Für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren wird eine feste Umsatzpacht von 8 % als Jahresnutzungsentgelt vereinbart/gezahlt.

Rahmenbedingungen:

- Dauer der erhöhten Vergütung nach EEG bei einer Errichtung im Jahre 2013: ca. fünf Jahre zu 8,80 Cent/kWh, danach 4,80 Cent/kWh (s. Tab. 5 und 6, Seiten 4.5.6/11 und 13)
- angenommene Betriebsdauer der WEA = 25 Jahre
- Umsatzpachtzahlungen an Standort- und Umlageflächen: zwölf Jahre = 5 %, danach 8 %
- Aufteilung der jährlichen Umsatzpachtzahlungen bzw. Ablösevereinbarungen von jeweils 20 % für die Standorte und 80 % für die Standort- und Umlageflächen
- Kapitalisierungs- und Abzinsungszinssatz: 8 %
- Die Tabellenwerte enthalten 100 % der ermittelten Werte für die Grundstückseigentümer der Standort- und Umlageflächen; sind die betroffenen Flächen längerfristig verpachtet (Laufzeit: > 5 Jahre), so erfolgt in der Regel eine Aufteilung der Orientierungswerte im Verhältnis 85 % für die Eigentümer und 15 % für die Pächter der landwirtschaftlichen Flächen, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (bis auf die Standort- und Zuwegungsflächen).
- durchschnittliche jährliche Laufzeit einer WEA in der Region: ~ 3.300 h Vollast

WEA		Ablöse- betrag gesamt [100 %] €/WEA	Anteil Ablöse- betrag auf Standort [20 %] €/WEA	insge- samt €/WEA	Anteil Ablösebetrag auf Fläche [80 %]			
Nenn- leistung in kW	Energie- leistung jähr- lich kWh				beim Einzelstandort Flächenverbrauch von		beim Windpark Flächenverbrauch von	
					1,25 ha/WEA in €/ha	2,5 ha/WEA in €/ha	10 ha/WEA in €/ha	20 ha/WEA in €/ha
500	1.650.000	88.717	17.743	70.974	56.779	28.389	7.097	3.549
1.000	3.300.000	177.434	35.487	141.947	113.558	56.779	14.195	7.097
1.500	4.950.000	266.151	53.230	212.921	170.336	85.168	21.292	10.646
2.000	6.600.000	354.868	70.974	283.894	227.115	113.558	28.389	14.195
2.500	8.250.000	443.584	88.717	354.868	283.894	141.947	35.487	17.743
5.000	16.500.000	887.169	177.434	709.735	567.788	283.894	70.974	35.487

© H. Troff 2013

4.5.6.5 Wertermittlung von Windenergieanlagen

In diesem Abschnitt wird die Bewertung von vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) behandelt. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Verkehrswert-/Marktwertermittlung von Windenergieanlagen sind grundsätzlich die Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) heranzuziehen.

Veröffentlichte Marktanalysen von veräußerten WEA liegen nicht vor, so dass die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren derzeit nicht möglich ist. WEA sind Ertragswertobjekte, mit denen Betreiber und Investoren Gewinne bzw. Renditen erwirtschaften. Das bestimmende Wertermittlungsverfahren ist somit das Ertragswertverfahren in der Ausformung des DCF-Verfahrens (Discounted-Cashflow-Verfahren) sowie das Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen (§ 17 Abs. 1 Satz 2 der ImmoWertV), da über die Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) der WEA unterschiedliche jährliche Erträge aus Einspeisevergütungen und Bewirtschaftungskosten anzusetzen sind.

Als **Kapitalisierungs-/Diskontierungszinssatz** für die Marktwertermittlung von WEA wird ein vom WEA-Typ abhängiger Zinssatz zwischen 6 und 8 % angesetzt, der aus Marktbeobachtungen und Erfahrungswerten abgeleitet wurde. Derselbe Zinssatz wird auch bei der Ermittlung von kapitalisierten Nutzungsentgelten (Ablösebeträgen) angesetzt; siehe auch unter 4.4, Seite 20 (6 %: Verhältnisse vor EEG 2000, WEA bis 1.500 kW; 7 bis 8 %: Verhältnisse ab EEG 2000, WEA > 1.500 kW). Bei neueren WEA der Klasse > 5 MW ist ggf. wegen des höheren Wagnisses und Risikos der Zinssatz auch noch höher anzusetzen.

Ergänzend wird das Sachwertverfahren herangezogen.

An einem Praxisbeispiel (mit geänderten Werten) zur Bewertung eines bestehenden Windparks mit sechs WEA (drei WEA à 750 kW und drei WEA à 1.000 kW) wird die Marktwertermittlung der WEA erläutert.

Beispiel 5: Marktwertermittlung von vorhandenen Windenergieanlagen

Ausgangssituation:

- Errichtung der WEA im Jahre 2000, Herstellungskosten insgesamt 5,8 Mio. €
- erstes volles Betriebsjahr 2001
- Wertermittlung im Jahre 2007, Wertermittlungstichtag: 31.12.2010
- Jahresergebnisse der Betreiber mit der G+V-Rechnung der Jahre 2001 bis 2006 und mehrere Wind-ertragsprognosegutachten lagen vor.
- Gesamtnutzungsdauer: 25 Jahre (2001 bis 2025)

- Dauer der erhöhten Einspeisevergütung: 9,1 Cent/kWh bis 2020 und 6,19 Cent/kWh Basisvergütung von 2021 bis 2025

Marktwertermittlung von WEA nach DCF (Discounted-Cashflow-Verfahren)

Betriebseinnahmesituation:

Für den Zeitraum von 2001 bis 2006 sind die vorliegenden Jahresenergieerträge und die Jahreserträge zu ermitteln, um eine Energieertragsprognose für den Zeitraum 2007 bis 2025 ableiten zu können. Bei neuen WEA werden die Ertragsprognosen aus den Windgutachten herangezogen. Im Bewertungsfall lagen für die vollen Betriebsjahre 2001 bis 2006 die Jahresenergieerträge der sechs Windenergieanlagen vor, die eine Schwankungsbreite zwischen ca. 7.550.000 bis 8.450.000 kWh aufwiesen. Der Sechsjahresmittelwert von 7.906.667 kWh repräsentierte den durchschnittlichen Jahresenergieertrag und wurde für den Prognosezeitraum bis 2025 angehalten. Bis zum Jahre 2020 war die Einspeisevergütung nach EEG für die zu bewertenden WEA mit 9,1 Cent/kWh und von 2021 bis 2025 mit 6,19 Cent/kWh anzusetzen. Zur Plausibilisierung wurden die so ermittelten Jahreserträge der Einspeisevergütungen mit den Einnahmen aus den jährlichen Gewinn- und Verlust-Rechnungen (G+V) gegenübergestellt. Die einzelnen Ansätze sind der DCF-Berechnung (s. Tabelle 12 – Wertermittlung der Windenergieanlage) zu entnehmen.

Betriebsausgabesituation:

Die Jahresergebnisse der Betreiber (mit der G+V-Rechnung für die Jahre 2001 bis 2006) und mehrere Windertragsprognosen wurden in die DCF-Berechnung übernommen (s. Tabelle 12). Bei der Prognose der Betriebsausgaben (2006 bis 2025) waren auch inflationsbedingte Preissteigerungen (sog. Indexierungen) zu berücksichtigen:

- **Raumkosten:**
Die jährlichen Beträge wurden ab dem Jahre 2006 auf der Basis 2005 mit +3,0 % indexiert.
- **Grundstücksaufwendungen:**
Die vom Betreiber mit den Grundstückseigentümern vertraglich vereinbarten jährlichen Pachtnutzungsentgelte wurden für die Bereitstellung der sechs WEA-Standorte und Zuwegungsflächen in Höhe von 25.565 € bis zum Jahre 2020 und von 2021 bis 2025 wegen der reduzierten Einspeisevergütung mit 17.390 € in Ansatz gebracht.
- **Versicherungen, Beiträge, Abgaben:**
Die jährlichen Beträge wurden ab dem Jahre 2006 auf der Basis 2005 mit +2,5 % indexiert.
- **Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen:**
Die jährlichen Beträge wurden ab dem Jahre 2006 auf der Basis 2004 mit +4,0 % indexiert. Der Betrag vom Jahre 2005 konnte nicht herangezogen werden, da außergewöhnlich hohe Aufwendungen angefallen sind.
- **Kosten der Warenrückgabe:**
Die jährlichen Beträge wurden ab dem Jahre 2006 auf der Basis 2005 mit +4,0 % indexiert.
- **Aufwendungen für Geschäftsführung/Betriebsführung/Buchführung:**
Die jährlichen Beträge wurden ebenfalls ab dem Jahre 2006 auf der Basis 2005 mit +4,0 % indexiert.

- **Jährliche Reinerträge:**

Die so ermittelten jährlichen Reinerträge aus den Betriebseinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben sind in der DCF-Berechnung (s. Tabelle 12) abgebildet.

Zur Plausibilisierung der Betriebsausgaben wurden die tatsächlichen durchschnittlichen Betriebsausgaben in dem Beurteilungszeitraum 2002 bis 2025 zu 35,7 % ermittelt und mit sog. Benchmarks (durchschnittliche, veröffentlichte Betriebsausgaben/Betriebskosten vergleichbarer WEA) nach *Gasch* und *Twele*¹⁾ verglichen, die Betriebsausgaben vergleichbarer WEA in Höhe von 36 % ausgewiesen haben. Die in der Wertermittlung angesetzten Betriebsausgaben waren somit plausibel.

In der folgenden Tabelle wird ein Beispiel aus der Praxis (mit geänderten Werten) zur Bewertung von sechs Windenergieanlagen im DCF-Verfahren dargestellt.

¹⁾ *Gasch* und *Twele* in: Windkraftanlagen – Grundlagen, Entwurf, Planung und Betrieb, 4. Auflage, Teubner-Verlag 2005, Seite 517

Discounted-Cashflow-Verfahren

Ertragswertverfahren/DCF-Verfahren Windpark ...											
6 WEA/Anlagentyp: 3 WEA – 750 kW/3 WEA – 1.000 kW											
Wertermittlungsstichtag	31.12.2010										WE-Stichtag 31.12. 2010
Betriebseinnahmen	Herstellung	Vorliegende Ertrags- und Bewirtschaftungsdaten von 2001 bis 2006									
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Energiemenge in kWh/a	0	7.750.000	8.450.000	7.550.000	8.050.000	7.560.000	8.080.000	7.906.667	7.906.667	7.906.667	7.906.667
Einspeisungsvergütung 1.–... Jahr in Cent/kWh	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10
Zinserträge		0,00	11.500,00	9.500,00	6.600,00	4.900,00	5.145,00	6.274,17	6.274,17	6.274,17	6.274,17
Einnahmen aus Einspeiservergütung in €/Jahr	0	705.250	780.450	696.550	739.150	692.860	740.425	725.781	725.781	725.781	725.781
Vergleich: Ergebnis aus G+V-Rechnung		703.500	783.000	693.000	733.866	694.000					
Betriebsausgaben (ohne AfA u. Kapitaldienst)											
ordentliche betriebliche Aufwendung lt. G+V-Rechnung		wird 2001 nicht betrachtet									
Raumkosten	0	0	2.900	2.900	2.900	2.900	2.987	3.077	3.169	3.264	3.362
Grundstücksaufwendungen/Pachtnutzungsentgelt	0	0	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565
Versicherungen, Beiträge, Abgaben 2,5–3 % (+ 2,5 % indexiert)	0	0	18.000	26.000	19.000	19.000	19.475	19.962	20.461	20.972	21.497
Instandhaltung u. Reparaturen ca. 6 % (+ 4 % indexiert)		0	27	42.392	46.077	72.304	49.837	51.830	53.904	56.060	58.302
verschiedene betriebliche Kosten											
Geschäftsführung/Betriebsführung/Buchführung (4 % indexiert)			68.000	61.000	66.000	71.000	73.840	76.794	79.865	83.060	86.382
Summe betriebliche Aufwendungen	0	0	114.492	157.857	159.542	190.769	171.703	177.277	182.963	188.921	195.108
Betriebsausgaben in %	0,0	0,0	14,7	22,7	21,6	27,5	23,2	24,4	25,2	26,0	26,9
Mittel in den Blöcken	0,0		18,7		21,6					27,0	
Jährlicher Reinertrag der 6 WEA in € (ohne Kapitaldienst)	0	0	665.958	538.693	579.608	502.091	568.722	548.554	542.817	536.860	530.673
Diskontierungszinssatz (ggf. mit Zu-/Abschlag)											
Diskontierungszeitraum (Anzahl der Jahre)											
Abzinsungsfaktor (AF)											
auf WE-Stichtag diskontierte Reinerträge											
Barwert der auf den Wertermittlungsstichtag diskontierten Jahresreinerträge (= Ertragswert)											

Tabelle 12 (1. Teil): Bewertung von sechs Windenergieanlagen nach dem DCF-Verfahren

tungszeitraum bis zum Jahre 2000 (Altanlagen) werden Zinssätze von 6 % angehalten und veröffentlicht; bei neueren WEA (> 2.000 kW Nennleistung) bis zu 8 % (hierzu verschiedene Veröffentlichungen von Troff)^{2) 3)}).

Der Ertragswert der sechs Windenergieanlagen nach dem DCF-Verfahren belief sich nach den DCF-Berechnungen in der Tabelle 12 auf 4.119.391 €.

Ertragswertberechnung der WEA mit periodisch unterschiedlichen Erträgen

Durch die Kenntnis der Ertrags- und Kostensituation nach dem DCF-Verfahren (Tabelle 12) besteht die Möglichkeit, die Ertragswertermittlung nach periodisch unterschiedlichen Erträgen (§ 17 Abs. 1 Satz 2 der ImmoWertV) durchzuführen.

Fortsetzung des vorherigen Beispiels:

Für die Einnahmesituation sind zwei Perioden vorhanden, während im Bewirtschaftungskosten/Betriebskostenbereich sich hier über die gesamte Restnutzungsdauer von 15 Jahren die Bewirtschaftungskosten verändern (stetig erhöhen). Hier empfiehlt es sich, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten-/Betriebskosten für die zwei Perioden (1. Periode: 11. bis 20. Jahr = 32,4 % bzw. 2. Periode: 21. bis 25. Jahr = 59,2 %) aus der DCF-Berechnung abzuleiten (siehe Tabelle 12a).

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten				
im Betriebs-jahr	in Prozent			
1	0,0	noch Garantieleistung der Hersteller		
2	14,7			
3	22,7			
4	21,6			
5	27,5			
6	23,2			
7	24,4			
8	25,2			
9	28,0			
10	28,9			
11	27,8	27,8		
12	28,7	28,7		
13	29,6	29,6		
14	30,6	30,6		
15	31,7	31,7		
16	32,7	32,7		
17	33,8	33,8		
18	35,0	35,0		
19	36,2	36,2		
20	37,4	37,4		
21	55,1	32,4	Mittelwert der Jahre 11 bis 20	
22	57,0			
23	59,1			
24	61,2	59,2	Mittelwert der Jahre 21 bis 25	
25	63,4			
Mittelwert über die Jahre 2 bis 25	34,7			

Tabelle 12a: Ermittlung der Bewirtschaftungs-/Betriebskosten der jeweiligen Periode mit den Daten aus der Tabelle 12

1) Troff in: Verkehrswertermittlung von Grundstücken mit Windenergieanlagen. GuG 2003, Seite 28 ff.
 2) Troff in: Bewertung von Spezialimmobilien – *Bienert* – Gabler-Verlag 2005, Seite 606, Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen
 3) s. Seite 4.5.6/27 u. 28

Damit liegen die Daten für die Ertragswertberechnung mit periodisch unterschiedlichen Erträgen vor und die Ertragswertberechnung kann durchgeführt werden.

Marktwertermittlung von Windenergieanlagen nach dem Ertragswertverfahren			
Ertragswertverfahren (mit periodisch sich ändernden Erträgen)			
		1. Periode	2. Periode
Jahresenergieertrag in kWh		7.906.667	7.906.667
Einspeisevergütung in Cent/kWh		9,10	6,19
Jahreserträge aus Energieeinspeisung		719.506,70	489.422,69 €
Sonstige Einnahmen (Zinserträge)		6.274,17	6.274,17
Jahreseinnahmen insgesamt		725.780,87 €	495.696,86 €
Bewirtschaftungskosten			
	in %	32,4%	59,2%
	in €	234.878,09 €	293.263,52 €
Jahresreinertrag/Gewinn		490.902,78 €	202.433,34 €
Laufzeit der Periode			
	n Jahre	10,0	5,0
Kapitalisierungszinssatz			
	in %	6,0	6,0
Vervielfältiger			
		7,36	4,21
Barwert nach n Jahren		3.613.044 €	852.244 €
Diskontierungszinssatz			
	in %	6	6
Diskontierungszeitraum			
	n Jahre	0	10,0
Abzinsungsfaktor		1,000000	0,558395
Barwert		3.613.044 €	475.889 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*)		0 €	0 €
insgesamt		3.613.044 €	475.889 €
Summe der Barwerte (Ertragswert der WEA am Wertermittlungsstichtag)		4.088.933 €	
*) mit Vorzeichen eingeben		gerundet	4.090.000 €

Das Ergebnis dieser Ertragswertberechnung mit periodisch unterschiedlichen Erträgen beträgt für die sechs WEA = 4.090.000 €.

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Wie bereits im Abschnitt (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) abgehandelt, wird die Wertermittlung der WEA nach dem Ertragswertverfahren in Form des DCF-Verfahrens und unterstützend nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Fortsetzung des WE-Beispiels:

Die von der Betreibergesellschaft nachgewiesenen Herstellungskosten aus dem Jahre 2000 waren für den Eingang in die Sachwertberechnung auf Plausibilität zu überprüfen. Aus den bereitgestellten Unterlagen für die schlüsselfertige Errichtung, Planung und Projektierung sowie für Gutachten, Baugenehmigung und Gebühren waren 5.800.000 € angegeben.

Bei einer Nennleistung der sechs WEA von insgesamt 5.250 kW ergaben sich Herstellungskosten pro kW Nennleistung in Höhe von 1.105 €/kW Nennleistung. Die Herstellungskosten von WEA lagen zu dem Zeitpunkt nach Marktbeobachtungen zwischen 1.000 bis 1.300 €/kW Nennleistung, so dass die von der Betreibergesellschaft mitgeteilten Herstellungskosten im Bereich der Spanne lagen und als Ausgangswert für die Sachwertberechnung der sechs WEA verwendet werden konnten. Unter Berücksichtigung einer Preisentwicklung und einer linearen Alterswertminderung ist am Wertermittlungstichtag 31.12.2010 von einem Alter von ca. 10 Jahren (Herstellungsjahr 2000) und einer gesamten Nutzungsdauer bis zum Jahre 2025 von 25 Jahren auszugehen.

(Fortsetzung S. 4.5.6/43)

Sachwertverfahren

Sachwert der WEA am WE-Stichtag 31.12.2010		
Herstellungskosten 2000 (HK)		5.800.000 €
Nennwert		5.250 kW
Vergleichsfaktor (HK/NW)		1.105 €/kWh
Herstellungskosten		5.800.000 €
Index am WE-Stichtag		115,0
Sachwert am WE-Stichtag		6.670.000 €
Abschlag wegen Bauschäden/Baumängel		0 €
Sachwert		6.670.000 €
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	25
Restnutzungsdauer	Jahre	15
Alter	Jahre	10
Alterswertminderung (linear)	0,40	-2.668.000 €
Sachwert abzgl. Wertminderung wegen Alters		4.002.000 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		0 €
Summe		4.002.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster Sachwert		4.002.000 €

Tabelle 13: Bewertung von sechs Windenergieanlagen nach dem Sachwertverfahren

Ergebnis:

Der Marktwert der WEA nach dem Sachwertverfahren ergibt sich zu 4.002.000 € und liegt somit erwartungsgemäß unter dem nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert in Höhe von 4.119.391 €.

Verkehrswert/Marktwert der sechs WEA wird somit zu **4.120.000 €**.

4.5.6.6 Einfluss von Windenergieanlagen auf umliegende Grundstücke

Allgemeines

Einen negativen Einfluss von Windenergieanlagen auf den Verkehrswert der umliegenden Wohngrundstücke und Baugrundstücke zur Wohnnutzung (sog. Wertminderungen) konnte von den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses Aurich im Untersuchungsgebiet Ostfriesland aus Kaufpreisen bislang nicht festgestellt werden. Ostfriesland hat eine sehr hohe Anzahl von Windenergieanlagen im Vergleich zu anderen Regionen in Deutschland.

Die Genehmigung von Windenergieanlagen hat sich unter anderem auch am **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** zu orientieren. Danach dürfen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden (§ 5 Abs. 1). Im Falle der Windenergieanlagen sind die in der TA Lärm festgelegten Immissionsgrenzwerte der Lärmbelästigung einzuhalten. Je nach Anlagentyp und örtlichen Gegebenheiten ergeben sich daraus bestimmte Mindestabstände der Windenergieanlagen zur Wohnbebauung. So wird in verschiedenen gerichtlichen Entscheidungen (s. Seite 4.5.6/4) und weiteren Veröffentlichungen ein Mindestabstand in Abhängigkeit vom Anlagentyp und der Art der Wohnbebauung von 300 m bis über 1.000 m gefordert. Letztendlich ist jedoch in jedem Einzelfall durch eine Prognoseuntersuchung bzw. ein Lärmgutachten die Zulässigkeit einer Anlage zu prüfen. So kann man sagen, dass die bestehenden Windenergieanlagen, die die Grenzwerte der TA Lärm einhalten und das nachbarschützende Gebot beachten, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und damit der Wertqualität der umliegenden Wohngrundstücke führen.

Auf der anderen Seite stellt sich die Frage, ob ein Interessent einer Immobilie ein Wohnhaus in der Nähe einer Windenergieanlage zu den gleichen Konditionen erwirbt wie ein vergleichbares Objekt ohne Einfluss einer solchen Anlage. Bei freier Auswahl wird er sich sicher für das Objekt ohne Windenergieanlage entscheiden, es sei denn, er bekommt das Objekt mit Ausblick auf die Windenergieanlage günstiger. Damit wäre ein Einfluss von Windenergieanlage auf den Verkehrswert der umliegenden Wohngrundstücke gegeben.

Dieser Einfluss ist aber kaum nachweisbar, da nur sehr selten zwei identische Angebote mit nur einem Unterscheidungskriterium vorkommen. Auch orientiert sich der

Kaufinteressent bei dem Vergleich verschiedener Objekte hauptsächlich an nur wenigen wichtigen Kriterien, wie Alter, Wohnfläche, Gesamteindruck und Lage. Kleinere Unterscheidungskriterien, wie Himmelsrichtung oder geringe Störfaktoren, spielen nur eine untergeordnete Rolle und wirken sich selten wertrelevant aus.

Die subjektiv empfundene Störwirkung einer Windenergieanlage, die sich im Wesentlichen in der ästhetischen und optischen Wahrnehmung begründet, ist sehr unterschiedlich. Während es den Verfechter der Windenergie mitunter fast nicht stört, würden andere ein Objekt in der Nähe einer Anlage nicht geschenkt haben wollen. Auch wandelt sich das Störempfinden mit steigender Gewöhnung an eine Störquelle. Im Endeffekt ist der Einfluss einer Windenergieanlage von der Störwirkung im Einzelfall abzuleiten. Der Einfluss einer einzelnen Anlage in nördlicher Richtung (kaum Fenster, wenig Geräuschwahrnehmung) vor einem Wald ist anders zu beurteilen als ein Windpark in freier Landschaft in südlicher Richtung (viele Fenster, Terrasse). Auch spielt das Angebot an vergleichbaren Grundstücken eine wesentliche Rolle.

Abschläge für bestimmte störende Einflussgrößen sind im Allgemeinen geringer als man annimmt. So konnte eine wesentliche Wertminderung von Grundstücken in der Nähe von oder unter Hochspannungsleitungen ebenso wenig festgestellt werden, wie die Berücksichtigung der Immissionen eines Militärflugplatzes bei der Preisgestaltung von benachbarten Bauplätzen. Die gezahlten Kaufpreise für Objekte mit derartigen Störfaktoren liegen innerhalb der üblichen Schwankungsbreite der Kaufpreise. Es bleibt dem Gutachter zurzeit nur seine subjektive Einschätzung des Kaufverhaltens von Immobilieninteressenten, wenn er den Einfluss einer Windenergieanlage auf die umgebende Wohnbebauung mit einem Abschlag berücksichtigen will. Ein wissenschaftliches Ergebnis aus der Analyse von Kauffällen liegt noch nicht vor. Ein nennenswerter Abschlag wäre somit nicht angebracht, da dann die Abwägung (Immissionen, nachbarschaftschützendes Gebot) im Genehmigungsverfahren der Windenergieanlage fehlerhaft gewesen wäre. In derartigen Fällen wurde auf gerichtlichem Wege der Betrieb der Anlage untersagt.

Dem Verfasser sind auch keine einschlägigen Gutachten bekannt, die bisher begründbare Verkehrswertminderungen festgestellt haben.

In einem Fall wurde nach Korrekturen der Einheitswerte aufgrund von Windenergieanlagen in der Nachbarschaft verlangt. Einen Antrag im Jahr 2001 auf Herabsetzung des Einheitswerts hat das zuständige Finanzamt abgelehnt mit der Begründung, dass ein Abschlag vom Grundstückswert nur dann gerechtfertigt sei, wenn die bestimmungsgemäße ortsübliche Nutzung erheblich beeinträchtigt sei. Eine solche er-

hebbliche Beeinträchtigung ist aber durch das Genehmigungsverfahren der Windenergieanlage auszuschließen. Der Fall ist im Internet unter www.mueller-weidner.de/windparkgegner/texte/texte19.htm nachzulesen.

Störgefühle von Windenergieanlagen

Im Rahmen einer Untersuchung an der Fachhochschule Wilhelmshaven wurden Urlauber über das Störgefühl von Windenergieanlagen in der Region Ostfriesland (höchste Anzahl von WEA) im Jahre 2006 befragt (vgl. *Janssen/Hilligweg/Kull*).

Gefragt wurde

1. nach Störgefühlen im Urlaubserleben in Abhängigkeit vom Alter. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Abbildung 5.

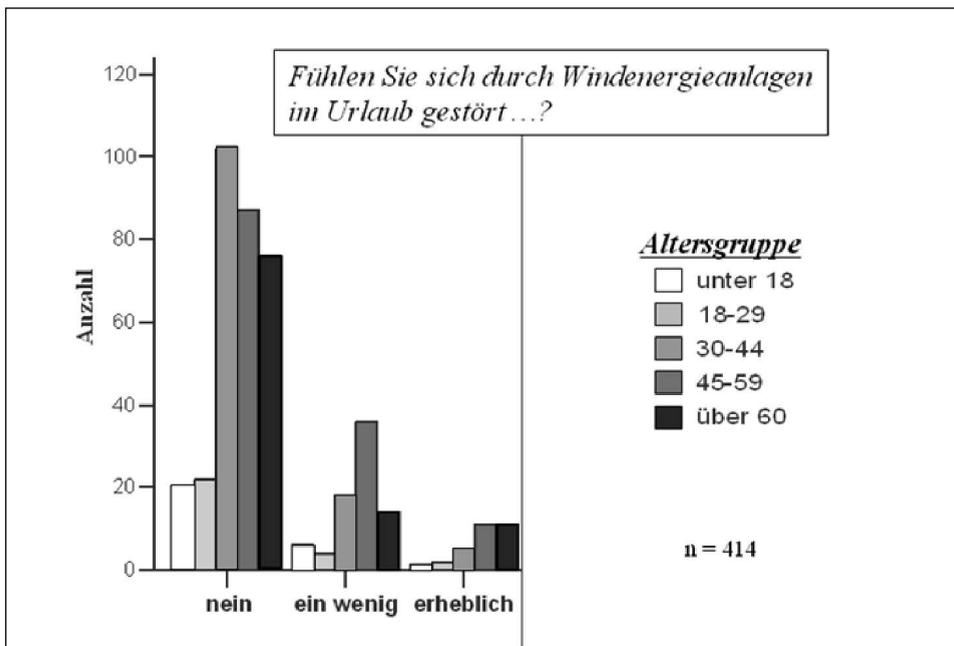


Abb. 5: Störgefühle im Urlaubserleben durch Windenergieanlagen
(Quelle: Tourismuswirtschaft und Windenergieanlagen – Sonja Janssen, Gerd Hilligweg, Stephan Kull, Ccv – concept center verlag GmbH, Varel 2006)

Das Ergebnis zeigt eindeutig, dass Urlauber sich durch das Vorhandensein von Windenergieanlagen nicht gestört fühlen; dies gilt auch für die »Dauerbewohner« in der Region, die sich mit erneuerbaren Energien in Form von Windenergieanlagen in der windreichen Küstenregion längst arrangiert haben. Dieses Verhalten kann auf das Marktgeschehen im Immobilienmarkt übertragen werden, so dass statistisch belegte negative Auswirkungen auf die Werthaltigkeit von Immobilien nicht nachgewiesen werden konnten.

- nach dem altersabhängigen Einfluss von Windenergieanlagen auf die Urlaubsentscheidung.

In einer weiteren Befragung, ob das Vorhandensein von Windenergieanlagen die Urlaubsentscheidung beeinflussen würde, antworteten die Befragten überwiegend mit nein.

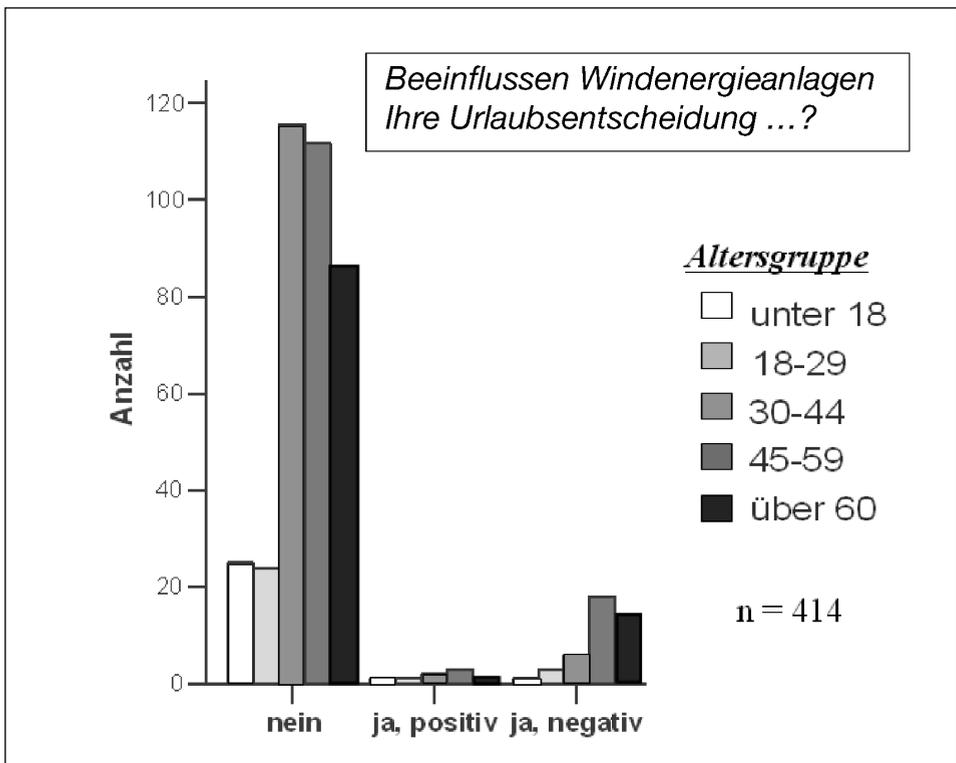


Abb. 6: Beeinflussung von Windenergieanlagen auf Urlaubsentscheidungen
(Quelle: Tourismuswirtschaft und Windenergieanlagen – Sonja Janssen, Gerd Hilligweg, Stephan Kull, Ccv – concept center verlag GmbH, Varel 2006)

Windenergieanlagen in der Rechtsprechung

Bischoff hat in Praxis-Info (78. Ausgabe 2007) zu Windenergieanlagen in der Rechtsprechung Folgendes abgehandelt. Der Text wird nachfolgend vollständig abgedruckt.

Immer öfter finden sich Entscheidungen zum Umgang mit Windenergieanlagen, die die Zulässigkeit betreffen oder zu Störungen der Nachbarschaft sowie zu Wertminderungen und Schadensersatz durch das Vorhandensein solcher Anlagen.

Nicht jedem gefallen die Windenergieanlagen durch ihren oft dominierenden Charakter im Landschaftsbild – und besonders Nachbarn fühlen sich gestört. Das BVerwG stellte nun einen Leitsatz (Beschluss vom 11.12.2006 – 4 B 72.06) auf, der Elemente für die Nachbarschaftssituation beschreibt:

»Windenergieanlagen können gegen das in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, weil von den Drehbewegungen ihrer Rotoren eine ›optisch bedrängende‹ Wirkung auf bewohnte Nachbargrundstücke im Außenbereich ausgeht. Ob eine derartige Wirkung anzunehmen ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls.«

Zur Verdeutlichung dieses Grundsatzes werden in dem Beschluss Hinweise gegeben. So wird festgestellt, dass die Baumasse nicht den optischen Eindruck alleine bestimmt, sondern insbesondere die Rotationsbewegungen zu berücksichtigen sind.

»Ein bewegtes Objekt erzeuge die Aufmerksamkeit in höherem Maße als ein statisches; eine Bewegung werde selbst dann noch registriert, wenn sie sich nicht direkt in der Blickrichtung des Betroffenen, sondern seitwärts von dieser befinde. Eine nur durch Phasen relativer Windstille unterbrochene ständige, nach Windstärke in der Umdrehungsgeschwindigkeit differierende Bewegung im Blickfeld oder am Rande des Blickfeldes könne schon nach kurzer Zeit, erst recht auf Dauer unerträglich werden. Ein sich bewegendes Objekt ziehe den Blick nahezu zwangsläufig auf sich. Es könne Irritationen hervorrufen und die Konzentration auf andere Tätigkeiten wegen der steten, kaum vermeidbaren Ablenkung erschweren. Zum anderen vergrößere die Drehbewegung des Rotors die Windenergieanlage in ihren optischen Dimensionen deutlich und bestimme sie. Die Fläche, die der Rotor überstreiche, habe in der Regel gebäudegleiche Abmessungen. Die optischen Auswirkungen einer Windenergieanlage seien umso größer, je höher die Anlage sei und je höher deshalb der Rotor angebracht sei.«

Auch zum Abstand zur Nachbarbebauung mit einer Wohnnutzung werden Hinweise darüber gegeben, was bei solchen Situationen zu beachten ist.

»Dass nachbarrechtliche Abwehransprüche unter dem Gesichtspunkt einer optisch bedrängenden Wirkung ab ›binnenbereichstypischen‹ Entfernungen von 50 bis 60 m generell ihr Ende finden müssten, weil ansonsten die eigentlich unerwünschten, bauplanungsrechtlich unzulässigen Streubebauungen des Außenbereichs die im Außenbereich privilegierten Vorhaben verdrängen könnten, trifft nicht zu. Die Forderung des Beigeladenen, dass sich die Privilegierung von Windenergieanlagen (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 5

BauGB) gegenüber der Wohnbebauung im Außenbereich stets durchsetzen muss, ist jedenfalls dann unbegründet, wenn die Wohnbebauung ebenfalls einen Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB in Anspruch nehmen kann. ... Ob eine Windenergieanlage eine benachbarte Wohnbebauung unzumutbar beeinträchtigt, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Das Berufungsgericht hat eine Vielzahl von Kriterien genannt, die in die Bewertung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten einzufließen hat (Höhe und Standort der Windenergieanlage, Größe des Rotordurchmessers, Blickwinkel, Hauptwindrichtung, Lage der Aufenthaltsräume und deren Fenster zur Anlage etc.). Wenn es in Anwendung der Kriterien einer Windenergieanlage, die knapp mehr als das Zweifache ihrer Gesamthöhe von einem Wohnhaus entfernt ist, eine optisch bedrängende Wirkung attestiert, ist dies eine trichterliche Würdigung, die nach § 137 Abs. 2 VwGO vom Revisionsgericht zu akzeptieren ist.«

In Fällen einer Immobilienbewertung sind nicht nur die rechtlichen Vorgaben zu beachten, sondern auch die Reaktion der Teilnehmer des Grundstücksmarkts, die vielleicht deutlicher reagieren als es die Gerichte aus dem Planungsrecht ableiten. Das gilt besonders in Grundstücksteilmärkten mit einem Überangebot vergleichbarer Grundstücke.

Vergleichbare Situationen hatte auch das OVG Lüneburg zu entscheiden (Beschluss vom 13.12.2006 – 7 ME 271/04) und entschied:

»Mit der Windenergieanlage in etwa 550 m Entfernung zum Haus geht von dem Windpark oder den einzelnen Anlagen auch keine ›optisch bedrängende Wirkung‹ für den Antragsteller aus. Ob diese aus dem baurechtlichen Rücksichtnahmegebot abgeleitete Abwehrposition auch Bewohnern von Häusern im Außenbereich zu Gebote steht, ist bei Windenergieanlagen unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 35 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB schon im Ansatz fraglich. Jedenfalls müsste von der oder den Anlagen dafür eine nicht vermeidbare, permanent ›erdrückende‹ Wirkung für die Hausbewohner ausgehen, etwa durch eine ›Einkesselung‹ oder eine so große Nähe, dass man einer sich massiv aufdrängenden optischen Belästigung nicht ausweichen kann.«

Windenergieanlagen sind nicht nur durch die optische Nähe nicht immer freundlich angesehen, sondern auch weil das Rotorgeräusch die Stille des Außenbereichs stört. Hierzu bietet eine Entscheidung des OVG Lüneburg Hinweise (Beschluss vom 06.12.2006 – 7 ME 145/06), in denen zu konkreten Geräuschwerten und deren rechtlicher Grundlage Stellung bezogen wird.

5.3.3 Denkmalschutzrecht

5.3.3.1 Begriffe und Definitionen

Wenn man sich der Bewertung eines Grundstücks mit denkmalgeschützter Bau- substanz – und nur von solchen **Baudenkmalen** und ihren Auswirkungen auf den Verkehrswert soll hier die Rede sein – zuwendet, sollte ein Überblick über die Rege- lungen vorangestellt werden, um Zugang zu dieser Materie zu erhalten.

Der Gedanke, ein Denkmal schützen zu sollen oder zu müssen, ist ein Verdienst der Romantik. Das allgemeine Rechtsbewusstsein nahm diesen Gedanken nur zögerlich auf, zunächst nur punktuell. Einzelne Staaten des Deutschen Reiches gaben sich Denkmalschutzgesetze. In den größeren Staaten verhinderten dies die Schwierigkeiten mit Kirchen und Selbstverwaltungskörperschaften einerseits und Bedenken bezüglich des Eigentums und der Staatsfinanzen andererseits. Heute ist der Denkmalschutz ge- sichert reine Ländersache. Jedes Bundesland besitzt ein eigenes Denkmalschutzgesetz.

Wie die landesrechtlichen Regelungen des Denkmalschutzes auch immer ausformu- liert und gestaltet worden sind, zwei Kategorien sind für die Begriffsbestimmung »Denkmal« entscheidend und bestimmen den Erhaltungswert:

1. die **Bedeutungskriterien**
 - aus wissenschaftlichen Gründen
 - aus künstlerischen Gründen
 - aus heimatgeschichtlichen Gründen
 - aus städtebaulichen Gründen
2. das **Wertungskriterium**
 - das öffentliche Interesse an der Erhaltung

Bei den **wissenschaftlichen Gründen** stehen die Geschichtswissenschaften im Vor- dergrund, wobei bestimmte Bauwerke, wie Brücken, Hammerschmieden, Fabrika- tionsanlagen, Mühlen, Schleusen, Bahnanlagen usw., sehr oft noch zu wenig beachtete Denkmaleigenschaften haben. Bei den **künstlerischen Gründen** ist es in erster Linie das kunsthistorische Interesse. Man versteht im Zusammenhang mit einem Denkmal hier eine gesteigerte ästhetische und gestalterische Qualität, die dann vorliegen kann, wenn dem Gebäude ein exemplarischer Charakter für eine bestimmte Stilrichtung oder für das Werk eines Architekten oder Künstlers beizumessen ist¹⁾. Dies ist auch

1) VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 14.10.1975 – I 865/74

dann in dieser Kategorie unterzubringen, wenn sich Form und Funktion eines Bauwerks in besonders gelungener Weise entsprechen¹⁾. Bei dem Kriterium des **heimatgeschichtlichen Grundes** stehen hier weder wissenschaftliche noch künstlerische Gründe im Vordergrund, sondern es handelt sich um Projekte, die mit der Heimatgeschichte verbunden sind und diese dokumentieren, wobei auf das Bewusstsein des für die Regionalgeschichte aufgeschlossenen Teils der Bevölkerung abzustellen ist²⁾. Bei den **städtebaulichen Gründen** kommt es auf die Erhaltung stadtbildpflegerischer Werte an.

Diese Bedeutungskategorie hat z.B. Baden-Württemberg nicht aufgenommen, weil dies einmal kein selbstständiges, sondern nur unterstützendes Merkmal sein könne und weil zum anderen die Erhaltung des städtebaulichen Wertes eines Objektes dem Baurecht zugeordnet sei.

Das Wertungskriterium »**öffentliches Interesse an der Erhaltung**« muss mit dem Bedeutungskriterium zusätzlich vorhanden sein, sodass die Bedeutungskriterien die **Denkmalfähigkeit** eines Gebäudes und das öffentliche Erhaltungsinteresse ihre **Denkmalwürdigkeit** begründen³⁾. Diese Zweistufigkeit der Interessenabwägung kommt in fast allen Denkmalschutzgesetzen der Länder zum Ausdruck. Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung einer baulichen Anlage setzt regelmäßig voraus, dass entweder in der Bevölkerung oder bei einem größeren Kreis von Sachverständigen oder Interessierten die Überzeugung von der Denkmalwürdigkeit der Anlage besteht. Auch wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, kann es zur Bejahung des öffentlichen Interesses genügen, dass sich der Denkmalwert der Anlage dem verständigen Betrachter offenkundig erschließt und sich überdies die Notwendigkeit des Denkmalschutzes aufgrund im Einzelfall gegebener gewichtiger Besonderheiten aufdrängt⁴⁾.

Den Denkmalschutzgesetzen der Länder ist leider kein einheitlicher Musterentwurf, wie z.B. bei den Landesbauordnungen, vorausgegangen, sodass eine Regelungsvielfalt anzutreffen ist, die *cum grano salis* zusammengefasst werden kann:

1. Es wird für das Unterschutzstellen eines Denkmals das **Listensystem** mit den Varianten verwendet:
 - Die Eintragung in die Denkmalliste begründet den Denkmalschutz konstitutiv oder

1) OVG Berlin, Urteil vom 10.05.1985 – 2 B 134/83

2) VHG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.10.1977 – I 2022/77 – Esslingen-Weil

3) VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.05.1988 – I S 1949/87

4) OVG Berlin, Urteil vom 31.10.1998 – 2 B 19/93

- der Eintragung in die Denkmalliste geht ein konstitutiver Verwaltungsakt voraus.

Dieses Listensystem verwenden die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

2. Die Unterschutzstellung eines Denkmals erfolgt *ipso iure* nach dem **Tatbestandssystem**, demzufolge sich die Denkmaleigenschaft unmittelbar aus den Bedeutungs- und Wertungskriterien ergibt, mit den Varianten:

- Die Eintragung in einer Denkmalliste wirkt nur deklaratorisch und informiert lediglich über die unverbindliche Rechtsauffassung der Behörde und
- die Eintragung in das Denkmalbuch ist Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung vorbehalten.

Dieses Tatbestandssystem gilt in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

In manchen Ländern, vor allem in den neuen Bundesländern, werden die Systeme bisweilen gemischt verwendet: etwa das Tatbestandssystem bei den Baulichkeiten und das Listensystem bei beweglichen Sachen, die auch Gegenstand des Naturschutzes sein können, der wiederum nur obertägig sichtbare Naturobjekte erfassen kann, sodass die unterirdischen Naturobjekte dem Denkmalschutz unterliegen. Andere unterschiedliche Regelungen beschränken den Denkmalbegriff auf von Menschenhand hergestellte Sachen, etwa in Bayern, mit der Folge, dass die historischen Garten- und Parkanlagen und ebenso rein phänomenologische Denkmale mit Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens als **Bodendenkmal** unter Schutz gestellt werden. Diese Einschränkung auf von Menschenhand hergestellte Sachen kennt z.B. Baden-Württemberg. Manche Länderregelungen enthalten Zeitgrenzen (»aus vergangenen Zeiten«, »nicht jünger als 30 Jahre«), andere verzichten auf sie.

Als konkrete Begriffe im Denkmalschutz verwendet man heute den des **Kulturdenkmals**, das

- eine unbewegliche Sache,
 - eine Sachgesamtheit oder
 - eine bewegliche Sache
- sein kann und diese Sache ist entweder
- von Menschen geschaffen oder
 - ein Naturobjekt.

Es wird das Baudenkmal vom Bodendenkmal unterschieden. **Baudenkmale** sind grundsätzlich Kulturdenkmale. Baudenkmale sind bauliche Anlagen und damit nicht nur Gebäude, sondern unter diesem Begriff sind alle von Baustoffen und Bauteilen hergestellten Werke zusammengefasst, auch wenn sie sich unter der Erdoberfläche befinden (z.B. römischer Weinkeller, Brunnenanlage, Aquädukte). Auf den Erhaltungszustand kommt es nicht an; deshalb fallen auch Ruinen unter den Begriff der baulichen Anlage. Als **Bodendenkmale** werden zumeist bewegliche Sachen bezeichnet, die unter der Erdoberfläche gefunden werden. Aber dieser Begriff ist zu unpräzise, was deutlich wird, wenn man auf die Archäologie abhebt. Dies gilt ebenso für den Begriff »Fund«. Die Unterscheidung von **Kulturdenkmälern** in bewegliche und unbewegliche Sachen reicht aus.

Unter einer **Sachgesamtheit** versteht man ein Kulturdenkmal, für das mehrere Objekte zusammengenommen und untereinander durch eine Planung oder ein Gestaltungsprinzip oder einen Funktionszusammenhang verbunden sind und so eine Einheit bilden. Mehrere Kulturdenkmale sind keine Sachgesamtheit, es sei denn, es kommt das übergreifende Bedeutungselement hinzu, aus dem das öffentliche Interesse abzuleiten ist. Als Beispiel genannt werden können die **Arbeitersiedlungen**, die nach einem einheitlichen architektonischen oder siedlungspolitischen Konzept errichtet wurden. Sachgesamtheiten können u.a. ebenso Klosteranlagen, Burganlagen, Industrieanlagen, Archive oder Bibliotheken sein. Bei den Sachgesamtheiten ist der Schutzgegenstand das geschützte Bild – und das ist unabhängig von den einzelnen Objekten, die selbst Kulturdenkmal sein können oder auch nicht.

Ein Kulturdenkmal ist **von Menschenhand hergestellt**. Insoweit stimmen alle Landesgesetze über den Denkmalschutz überein. Manche Länder, z.B. Rheinland-Pfalz oder Baden-Württemberg, gehen weiter und unterstellen dem Kulturdenkmal auch **Naturgebilde** oder **Naturobjekte**, z.B. Fossilien, Gedenkbäume und vieles mehr. Dabei können Naturobjekte sowohl Kulturdenkmale als auch unter Naturschutz stehende Gegenstände sein.

Ob nun einer Sache Denkmaleigenschaft zukommt oder nicht, wird letztlich nicht von den dafür zuständigen Behörden festgestellt. Sowohl die Bewertungskriterien wie auch das Wertungskriterium sind **unbestimmte Rechtsbegriffe**, die in vollem Umfang der Nachprüfung durch die Verwaltungsgerichte unterliegen. Den Behörden ist kein Ermessen eingeräumt, auch kein Beurteilungsspielraum oder eine fachbezogene Einschätzungsprärogative. Die Entscheidung muss aufgrund der Fachkriterien jederzeit nachvollziehbar sein.

Ist eine Denkmaleigenschaft gegeben, so darf die als denkmalgeschützte Sache nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt oder aus seiner Umgebung entfernt werden, falls die Umgebung für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist. Der Eigentümer und Besitzer eines solchen Denkmals hat dieses im Rahmen des **Zumutbaren** zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Länder tragen hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei (siehe z.B. die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg für die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen vom 08. Oktober 1997).

Diese Pflicht des Eigentümers oder Besitzers auf Erhaltung und Pflege des Baudenkmal ist kein Fall der **Enteignung**, sondern Ausfluss der **Sozialbindung des Eigentums**, konkretisiert durch die **Situationsgebundenheit**. Der Bundesgerichtshof hat für diese Sozialpflichtigkeit erläuternd auf den vernünftigen und einsichtigen Eigentümer abgestellt, der auch das Gemeinwohl nicht aus dem Auge verliert und von sich aus im Blick auf das Denkmal von bestimmten Formen der Nutzung absehen würde¹⁾. Diese Stärke der Bindung und damit der Pflichtigkeit kann sich ändern, kann zunehmen, wenn Bauwerke aus bestimmten Epochen jetzt als denkmalfähig anerkannt werden, was ihnen zuvor nicht zugestanden worden war (z.B. Jugendstil, Gründerzeit, Postmoderne und dergleichen).

Der durch den Denkmalschutz und seine Pflichtigkeit verursachte Mindererlös des bebauten Grundstücks ist daher kein Enteignungstatbestand, der eine Entschädigung begründet. Der Eigentümer wird nicht in **Rechtspositionen** getroffen, die sich aus seinem Eigentum ergeben. Dies folgt aus der sozialpflichtigen Ausgestaltung des Eigentums und der durch diese gebotenen Rücksicht auf die Denkmaleigenschaft. Sicherlich kann die Stärke der Bindung auch in eine Enteignung umschlagen, wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann, also nur noch Denkmal ist und daher nur noch der Allgemeinheit dient. Daher sind in den Denkmalschutzgesetzen Enteignungsentschädigungsregelungen enthalten.

Das entscheidende Kriterium zur Abgrenzung von nur sozialpflichtiger Eingebundenheit der Erhaltungs- und Pflegeverpflichtung einerseits und der enteignenden Wirkung andererseits ist die **Zumutbarkeit**, wobei die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs²⁾ dies nach **rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmt**.

1) BGH, Urteil vom 25.01.1973 – III ZR 113/70

2) BGH, Urteil vom 23.06.1988 – III ZR 8/87

Unzumutbarkeit in diesem Sinne liegt vor, wenn die Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals gesichert sind und der Eigentümer eigenes Kapital in Anspruch zu nehmen gezwungen ist. Bei Investitionen geht man dabei davon aus, dass sie sich in etwa 20 Jahren amortisiert haben müssen¹⁾. Liegt eine solche Unzumutbarkeit vor, so ist der Eingriff in das Denkmal zu gestatten oder der Eigentümer insoweit zu entschädigen.

Es ist zunächst festzustellen, wie das Grundstück ohne Beeinflussung durch den Denkmalschutz zulässigerweise verwertet werden könnte, welchen Ertrag es bei welchem Aufwand abwerfen würde. Dieser Berechnung sind der Erhaltungsaufwand und die dem Denkmal gerecht werdenden Investitionen mit all ihren unwirtschaftlichen Baumaßnahmen und dem dann sich ergebenden Ertrag gegenüberzustellen, der allerdings um denkmalsbezogene Zuschüsse, Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen zu bereinigen ist. Dabei muss sich die Investition in längstens 20 Jahren amortisiert haben.

Vergleichsberechnung	
unterstelltes Fehlen des Denkmalschutzes	Auswirkungen des Denkmalschutzes
theoretisch zulässige oder sonstige Nutzung des Grundstücks	theoretisch verbleibende bauliche oder sonstige Nutzung denkmalgeschützter Substanz
Investition	Investition ./. Zuschüsse ./. Steuerermäßigungen ./. Steuerbefreiungen
Ertrag	Ertrag
Ertragswert I	Ertragswert II

Übersicht 1: Vergleichsberechnung ohne und mit Denkmalschutz

Bei dem Vergleichen von Ertragswert I und Ertragswert II ist für das Überschreiten der Zumutbarkeitsschwelle zu beachten, dass für die Rechtsprechung ein **Minderwert von 15 %**, ausgelöst durch den Denkmalschutz, noch **keine Unzumutbarkeit** bedeutet.

Erst nach dieser Vergleichsberechnung und ihrem Saldo weiß man, ob der Denkmalschutz greift oder der beabsichtigte und für die Bewertung unterstellte Eingriff in das Denkmal zu genehmigen ist und damit der Denkmalschutz ganz oder teilweise sein

1) OVG Lüneburg, Urteil vom 04.10.1984 – 6 A 11/83

Ende gefunden hat. In den Bundesländern, in denen das **Tatbestandssystem** gilt, kann vom Eigentümer so lange eingewendet werden, es handele sich nicht um ein Denkmal, bis rechtskräftig anlässlich einer konkreten Baumaßnahme hierüber gegenteilig entschieden worden ist. Anders ist es in den Bundesländern mit dem **Listensystem**; dort steht die Denkmaleigenschaft mit der Rechtskraft der Unterschutzstellung fest; der Eigentümer kann für die Unzumutbarkeit nicht auf jene Beschränkungen und Nachteile abheben, die, weil rechtswidrig, er durch das Ergreifen eines Rechtsbehelfs hätte abwenden können.

5.3.3.2 Feststellung eines Denkmals

Wenn ein Verkehrswertgutachten über ein bebautes Grundstück zu fertigen ansteht, so kann der Zusammenhang mit dem Denkmalschutz in folgenden Gruppen zusammengefasst werden, unabhängig davon, ob der Auftraggeber hierüber den Sachverständigen informiert hat oder nicht:

- a) In einem Bundesland, das das **Listensystem** eingeführt hat, ist die Eintragung in der Denkmalliste bei der Unteren Denkmalschutzbehörde nachzuprüfen, einschließlich des die Unterschutzstellung anordnenden Verwaltungsaktes. Weiter ist zu prüfen, ob die Unterschutzstellung rechtsbeständig geworden ist, also die **Rechtsmittelfristen** abgelaufen sind. In gleicher Weise muss sich die Erkundigung darauf erstrecken, ob ein aufhebender Verwaltungsakt zu erlassen beantragt worden ist. Laufen keine Rechtsmittelfristen mehr und ist auch kein aufhebender Verwaltungsakt beantragt worden, kann man gesichert davon ausgehen, dass die Denkmaleigenschaft besteht. Ist dies nicht der Fall, liegt eine Alternativbewertung nahe. Auf keinen Fall sollte der Grundstückssachverständige sich mit der Antwort auf die Frage befassen, ob ein Denkmal vorliegt oder nicht.
- b) Ist durch das Denkmalschutzgesetz das **Tatbestandssystem** eingeführt, steht dem Grundstückssachverständigen nicht das Fundament »gesicherte Denkmaleigenschaft« zur Verfügung, es sei denn, es liegt für die konkrete Bausubstanz eine gerichtliche Entscheidung vor, die die Denkmaleigenschaft bindend feststellt. Es ist der Gang zur **Unteren Denkmalschutzbehörde** unerlässlich. Dort liegen Listen aus, in denen die Kulturdenkmale erfasst und aufgelistet sind. Allerdings kommt der Aufnahme in die Liste nur **deklaratorische Bedeutung** zu, sie gibt also nur die unverbindliche Meinung der Behörde wieder. Verbindlich ist die Feststellung der Denkmaleigenschaft, wenn im Rahmen von Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahren die Eigenschaft »Denkmal« in einem Verwaltungsakt festgestellt worden ist. Es ist z.B. in Baden-Württemberg auch möglich, einen solchen Verwaltungsakt durch einen besonderen Feststellungsantrag auszulösen. Dann ist zu

untersuchen, ob dieser Verwaltungsakt seiner Rechtsbeständigkeit wegen tatsächlich bindend ist. Da Verwaltungsakte aufgehoben oder geändert werden können, muss der Sachverständige, so lange kein rechtskräftiges Urteil die Denkmaleigenschaft bindend feststellt, beim Tatbestandssystem nachvollziehbar und umfassend darlegen, weshalb er seinen Ermittlungen eine Denkmaleigenschaft zugrunde legt.

5.3.3.3 Wirtschaftlichkeitsberechnungen beim Denkmalschutz

Grundstücke, die unter den Wirkungen des Denkmalschutzes in unterschiedlich möglichen Formen stehen, können dadurch in ihrer Nutzung, Gestaltung oder Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt sein. Der Konflikt zwischen Eigentümern und Behörden ist erkennbar. In vielen Fällen wird von Eigentümern die Meinung vertreten, dass ein Objekt durch den Denkmalschutz einen geringeren Verkehrswert hätte, der zu entschädigen sei. In Extremfällen kann durch Auflagen des Denkmalschutzes die Wirtschaftlichkeit eines Grundstücks gefährdet sein bzw. die Unwirtschaftlichkeit wird erreicht.

Für alle Fälle, wo der Denkmalschutz eine sinnvolle Grundstücksnutzung verhindert, sehen die Denkmalgesetze der Länder einen Übernahmeanspruch des Staates vor. Der Verwaltungsakt, der zur Denkmaleigenschaft führte, hindert den Eigentümer an der wirtschaftlichen Nutzung und bewirkt damit eine Wirkung ähnlich einer Enteignung. Auf alle Fälle wird die Verfügungsgewalt des Eigentums eingeschränkt, was zu einer Entschädigung führen kann, aber nicht muss.

Sollte ein Denkmalgesetz eine solche Vorschrift nicht zum Inhalt oder etwas offen formuliert haben, wirkt ersatzweise das Grundgesetz, welches im Artikel 14 diese rechtstaatliche Garantie sichert.

Zahlreiche Gerichtsentscheidungen haben diesen Anspruch auch beim Denkmalschutz gesichert, aber auch die Rahmenbedingungen festgelegt. Grundlage aller notwendigen Definitionen und Hinweise ist der Beschluss des BVerfG vom 02. März 1999 (1 BvL 7/91 – NJW 1999, S. 2877), der zwar zur Frage eines Abrissantrages für ein Denkmal erging, aber grundsätzlich zur Denkmaleigenschaft und zum Übernahmeanspruch umfangreiche Ausführungen machte. Neben zahlreichen Erklärungen zum Denkmalschutz und dessen Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit findet sich dort eine Passage über Denkmäler, die für den Eigentümer keinen Nutzen mehr haben.

»Anders liegt es aber, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Dazu kann es kommen, wenn die ursprüngliche Nutzung infolge geänderter Verhältnisse hin-fällig wird und eine andere Verwendung, auf die der Eigentümer in zumutbarer Weise verwiesen werden könnte, sich nicht verwirklichen lässt. Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. Nimmt man die gesetzliche Erhaltungspflicht hinzu, so wird aus dem Recht eine Last, die der Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können. Die Rechtsposition des Betro-fenen nähert sich damit einer Lage, in der sie den Namen »Eigentum« nicht mehr verdient. Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung ist dann nicht mehr zumutbar. Erfordert das Allgemeinwohl nach Auffas-sung des Gesetzgebers dennoch die Erhaltung des geschützten Kulturdenkmals, wie es bei Bauwerken hoher kulturhistorischer Bedeutung denkbar ist, kann dies nur auf dem Wege der Enteignung erreicht werden.«

Danach gilt:

1. Denkmalschutz ist ein hohes Gut der Allgemeinheit und besonders schützens-wert. Ein Eigentümer hat darum den Denkmalschutz hinzunehmen.
2. Nicht jeder Eingriff in das Eigentum führt zum Übernahmeanspruch oder zur Entschädigung. Beim Denkmalschutz ist der Übernahmeanspruch erst gegeben, wenn das Objekt unwirtschaftlich ist.
3. Ein Eigentümer muss aus dem Grundstück nicht die beste oder größte Rendite erzielen, sondern es ist ihm zumutbar, nur eine Rendite zu erzielen. Einen An-spruch auf den größten Ertrag oder Wert gibt es nicht.

Bei diesen Vorgaben sind die üblichen Beteiligten in einem verwaltungsrechtlichen Denkmalschutzverfahren oft überfordert, die Unwirtschaftlichkeit festzustellen. Weder der Eigentümer noch der beauftragte Rechtsanwalt sind Experten der Immo-bilienwirtschaft oder der Wertermittlung. In den Denkmalschutzbehörden sind Immo-bilienwirtschaftler ebenfalls nicht vertreten. Es werden wieder einmal die Sachver-ständigen der Verkehrswertermittlung gefragt, sei es in den Behörden im Rahmen der Amtshilfe, sei es der Gutachterausschuss oder sei es der freiberuflich tätige Sachver-ständige.

Im Folgenden geht es um die Fragen des Nachweises der Unwirtschaftlichkeit unter Wirkungen des Denkmalschutzes. Ein solcher Nachweis kann nur mit einer Wirt-schaftlichkeitsberechnung gelingen.

5.3.3.4 Methoden der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Denkmalgebäuden gibt es keinen gesetzlich oder durch Rechtsprechung vorgeschriebenen bzw. anerkannten eindeutigen Weg. So haben Mitarbeiter von Denkmalbehörden eigene Berechnungsmodelle erstellt,

sind von Gerichten Berechnungen vorgelegt worden oder hilft sich jede Behörde irgendwie selbst. Eine gemeinsame Linie ist nicht erkennbar und oft fehlt das immobilienwirtschaftliche Fachwissen.

In der Immobilienwirtschaft gibt es unterschiedliche Wege, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen. Mögliche Berechnungswege können sein:

- eine einfache Einnahmen-Ausgaben-Rechnung,
- eine Ertragswertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung,
- eine individualisierte Form auf der Grundlage von immobilienwirtschaftlichen Grundsätzen.

Jedes Verfahren hat Vorteile und Nachteile, die auch von dem jeweiligen Einzelfall abhängen, in welchem Umfang sie sich auswirken. Vor einer kurzen Beschreibung der einzelnen möglichen Methoden wird zuerst eine einfache Aufstellung und Berechnung auf der Grundlage einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung vorgestellt, die alle notwendigen Parameter berücksichtigt.

Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie lässt sich in einer ersten Stufe mit einer einfachen Einnahmen-/Ausgabenrechnung berechnen. Dabei sind die für die Fragen der Überprüfung im Rahmen des Denkmalschutzes notwendigen Einnahmen und Ausgaben darzustellen und zu ermitteln.

Zu berücksichtigende Einnahmen

Zu den Einnahmen gehören

- Mieten und Pachten,
- Nutzungsentgelte,
- sonstige Einnahmen,
- Förderungen aus Fördermitteln im Rahmen des Denkmalschutzes als einfacher Zuschuss, Zinsverbilligung und Tilgungsförderung,
- sonstige Zuwendungen,
- wertgleiche Vorteile und
- steuerliche Vorteile.

In der Regel sind diese Einnahmen mit ihrem Jahresbetrag zu ermitteln, wobei das Kalenderjahr genutzt werden sollte.

Mieten und Pachten, Nutzungsentgelte, sonstige Einnahmen

Das Einkommen aus einem Grundstück wird als Rohertrag definiert. Bei dem Rohertrag handelt es sich nach § 18 ImmoWertV um alle marktüblich erzielbaren Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erzielen sind. Es handelt sich nicht um alle Einnahmen, sondern folgende Einschränkungen werden gemacht:

- Es muss eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung vorliegen,
- die Nutzung muss zulässig sein und
- die Einnahmen müssen marktüblich sein.

Zu erfassen sind nur Einnahmen, die direkt dem Grundstückseigentümer zufließen. Damit sind alle Umlagen, die von Mietern, Pächtern oder anderen Nutzern gezahlt werden, ausgeschlossen. Hierzu gehören in der Regel die Umlagen für Heizung und Betriebskosten des Gebäudes, die ein Eigentümer für das Grundstück hat und auf die Mieter – je nach Vertragslage – umlegen darf.

In Fällen von Wohnnutzungen sind durch die gesetzlichen Regelungen des Wohnungsmietrechts geregelt, welche Kosten als Betriebskosten zu gelten haben und auf die Mieter nach verschiedenen Maßstäben umgelegt werden dürfen. Eine wesentliche Grundlage ist hier § 27 Abs. 1 der II. BV und die dazugehörige Anlage 3 der II. BV, die allgemein als Grundlage anerkannt ist, obwohl sie nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau formal gültig ist. Danach sind als Betriebskosten umlegbar:

Betriebskosten	Beispiele
laufende öffentliche Lasten	Grundsteuer
Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Wasseraufbereitungskosten, Wartung des hausinternen Systems, Wasserzählergebühren
Entwässerung	Entwässerung des Gebäudes und des Grundstücks, Kosten der dazu notwendigen Anlage (wie Wasserhebeanlage)
Heizungskosten	Brennstoffe, Betriebsstrom, Wartung, Reinigungskosten, Schornsteinfeger, Überprüfungen nach BImSchG, Verbraucherausweisung und Abrechnung
zentrale Warmwasserversorgung	wie bei den Heizkosten
Aufzug	Betriebsstrom, Wartung, Sicherheitsprüfungen
Straßenreinigung	öffentliche Straßenreinigung nach Gebührenordnungen
Müllabfuhr	Kosten der Müllabfuhr

Betriebskosten	Beispiele
Hausreinigung	Hausreinigung (soweit nicht vertraglich oder ortsüblich von den Mietern übernommen)
Gartenpflege	Kosten der gesamten Pflege von Gartenanlagen, Spielplätzen (z.B. Spielgeräte, Sandaustausch) und deren Zuwegungen
Beleuchtung	Strom für Außenbeleuchtung, Treppenhäuser, Keller etc.
Versicherung	gegen Schäden durch Feuer, Sturm, Wasser, Glasbruch, Haftpflichtversicherung
Hauswart	Kosten des Personals „Hauswart“ (dafür entfallen die Kosten für seine Leistungen in den unterschiedlichen Gruppen, nicht die Materialkosten)
Antennenanlage	jede Antennenform oder Breitbandkabel, soweit vom Eigentümer betrieben
Sonstiges	maschinelle Wascheinrichtung, Nebengebäude, sonstige Anlagen

Diese Angaben sind eine Zusammenstellung. In der Rechtsprechung zum Mietrecht und in der dazugehörigen Literatur gibt es viele Informationen über Details, wie z.B. bei einer Hauswartkostenumlage. In der Regel ist bei einer Wertermittlung nicht detailliert jede Position zu prüfen, sondern sind nur die Mieten ohne Umlage als Rohertrag anzusetzen. Ob ein Grundstückseigentümer seine Mieten rechtmäßig abrechnet, kann nicht Aufgabe einer Wertermittlung sein.

Bei gewerblichen Miet- oder Pachtverträgen muss auf die vertragliche Regelung abgestellt werden, da hier Vertragsfreiheit herrscht und Vermieter und Mieter sehr unterschiedliche Regelungen treffen können. Sollte in Fällen der Wertermittlung keine Information über die vertraglichen Regelungen der gewerblichen Mieter vorliegen, ist die ortsübliche Situation anzusetzen, über die ein Immobilienbewerter informiert sein sollte.

In diesen Fällen ist besonders darauf zu achten, dass bei gemischt genutzten Gebäuden unterschiedliche Maßstäbe vorhanden sein können. So ist häufig beim Wasserverbrauch der Anteil der Wohnungsmieter nach dem Wohnflächenprinzip umzulegen, während der gewerbliche Nutzer eine eigene Ablesestelle hinter dem Hausanschluss hat. Auch bei der Müllabfuhr fallen die umlegbaren Gebühren nur für die Wohnungsmieter an, während gewerbliche Nutzer die Müllabfuhr eigenverantwortlich regeln müssen.

Problematisch wird es, wenn die vertraglichen Regelungen für Gewerbenutzer vorsehen, dass die Betriebskosten mit einem Pauschalbetrag abgegolten werden. In diesen Fällen ist zu prüfen, ob dieser Pauschalbetrag richtig ist. Bei einem niedrigen Be-

trag kann es eine verdeckte Mietminderung sein, die in den Rohertrag einzubeziehen wäre. Ist der Betrag zu hoch, könnte eine indirekte Mietzahlung vorliegen, die gleichfalls im Rohertrag mit aufzunehmen wäre.

Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Es ist nicht Aufgabe im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die Bewirtschaftung eines Grundstücks durch den Grundstückseigentümer zu prüfen. Unter einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist im Sinne der ImmoWertV nur zu verstehen, dass es sich um die übliche Form der Bewirtschaftung und Aufgabenerledigung eines Grundstückseigentümers handelt. Wenn Anhaltspunkte bestehen, die von einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehen, sollten Hinweise im Gutachten ausreichen, die sich nur auf die Auswirkungen für die Wertermittlung beziehen. So sind Fälle bekannt, bei denen im Rahmen der Wertermittlung rechtswidrige Wohnungsmieten festgestellt wurden. Es ist nicht Aufgabe des Sachverständigen, solche Situationen mit rechtlicher Wertung im Gutachten oder in den Unterlagen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung darzustellen. Hinweise sollten aber im Rahmen der Prüfung der nachhaltigen Erzielbarkeit aufgenommen werden.

Zulässige Nutzung

Die bei der Ermittlung des Rohertrags zu berücksichtigenden Erträge haben auf der Grundlage einer zulässigen Nutzung zu erfolgen. Dabei ist der Begriff der zulässigen Nutzung allerdings nicht in seiner vollständigen rechtlichen Erfassung zu berücksichtigen. Es ist nicht Aufgabe im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu prüfen, in welchem Umfang bestimmte Nutzungen rechtlich zulässig sind. Das gilt insbesondere für Nutzungen, die durch Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer ausgeschlossen sein könnten, wie es bei Gewerbemietverhältnissen zum Ausschluss von Konkurrenznutzungen kommt. Die damit oft verbundenen Auslegungen der vereinbarten Klauseln können nicht im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geklärt werden.

Selbstverständlich sollten die Nutzungen in Einklang mit den Bestimmungen des Planungsrechts stehen, also nach den Bestimmungen der BauNVO oder der verbindlichen Bauleitplanungen bzw. der Ortssatzungen zulässig sein. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Möglichkeit des Bestandsschutzes mit berücksichtigt wird, die es ermöglicht, dass nicht zulässige Nutzungen weiter ausgeübt werden dürfen.

Marktüblichkeit

Eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Untersuchung ist die Prüfung der erzielten Einnahmen. Alle Erträge sind auf ihre Marktüblichkeit zu überprüfen. Darunter ist zu verstehen, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Einnahmen als gesichert anzusehen sind. Hierbei sind im Rahmen der Prüfungen

- die gesicherte Erzielbarkeit,
- die marktübliche Höhe und
- die wirtschaftliche Durchsetzbarkeit

zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gilt es zu untersuchen, in welchem Umfang die Erträge erzielt werden können. So sind kurzfristige Verträge über einen kurzen Zeitraum, die oft sehr hohe Erträge versprechen, nicht in die Ermittlung des Rohertrages einzubeziehen. Ein Beispiel: In vielen Städten werden zum Jahresende Ladenräume an Einzelhändler für einen kurzen Zeitraum vermietet, in denen Feuerwerkskörper verkauft werden. In diesen Fällen wird eine oft über der Ortsüblichkeit liegende Miete gezahlt. Die kurzen Laufzeiten der Verträge und die außergewöhnliche Höhe lassen erkennen, dass eine Marktüblichkeit nicht gegeben ist. Anstelle der gezahlten Mieten ist dann die marktübliche Miete für solche Räumlichkeiten anzusetzen.

Im Bereich der Wohnnutzung treten Situationen ein, die keine Marktüblichkeit belegen, wenn auslaufende Staffelmietverträge eine über dem Ortsüblichen liegende Miethöhe gesichert haben, die beim Auslaufen der Verträge nicht mehr erzielt werden kann. In diesen Fällen ist die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nur auf der Grundlage der ortsüblichen Miete möglich.

Die beiden Beispiele bezogen sich auf zu hohe tatsächliche Mieten, aber auch bei geringeren Mieten ist die Marktüblichkeit zu überprüfen. Liegen Mieten unter der Ortsüblichkeit, muss auch im Rahmen einer Wertermittlung untersucht werden, in welchem Umfang Erhöhungen möglich und rechtlich zulässig sind. Das gilt für Wohnraum- und Gewerberaummieten, deren Verträge im Rahmen der Wertermittlung ausgewertet werden sollten, wenn es möglich ist.

Ein besonderes Problem stellen Räume dar, deren Vermietungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, weil ihre Nutzbarkeit nicht ausreichend gegeben ist oder die jeweilige Marktsituation keine sofortige Vermietung erwarten lässt. Bei der Prüfung der

Marktüblichkeit muss auch die Möglichkeit des Leerstandes oder des drohenden Leerstandes mit untersucht werden und sollte im Rahmen der Miethöhe mit berücksichtigt werden. Die direkte Berücksichtigung von Leerstand erfolgt im Ertragswertverfahren bei den nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten oder in einer gesonderten Position im Rahmen der weiteren wertrelevanten Einflüsse.

Jahresrohertrag

Der Rohertrag eines Jahres ist nach diesen Grundsätzen zu ermitteln und in die Untersuchung aufzunehmen. Er bildet die Grundlage der Ertragsermittlungen. Nicht berücksichtigt werden Änderungen in der Zukunft durch geplante, aber nicht gesicherte Mieterhöhungen. In einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird nicht geplant, in welchem Zeitraum der Eigentümer die Miete erhöhen will, um den Wert des Grundstücks zu erhöhen. In Fällen gesicherter Erhöhungen, wie bei Staffelmietverträgen, können besondere Berechnungen allerdings zu unterschiedlichen Jahresroherträgen für zukünftige Jahre führen (Berücksichtigung periodischer veränderlicher Erträge). Bereits bei Indexmieten kann aber nicht gesichert vorhergesagt werden, in welchem Umfang die Änderungen eintreten werden, womit die vielleicht möglichen Änderungen im Ertragswertverfahren und beim Rohertrag keinen Eingang finden.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird üblicherweise von einem Kalenderjahr ausgegangen. Andere Zeiträume sind möglich und in besonderen Fällen, wie bei der Grundbesitzbewertung im Rahmen der Erbschaftsteuer oder bei Beleihungen durch Kreditinstitute, auch vorgesehen.

Förderungen aus Fördermitteln im Rahmen des Denkmalschutzes als einfacher Zuschuss, Zinsverbilligung und Tilgungsförderung

Die in das Grundstück fließenden Fördermittel wegen des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Denkmalschutz ebenfalls als Einnahme zu verbuchen. Dabei muss zwischen den verschiedenen Förderungen unterschieden werden:

- einmalige Zuschüsse ohne Rückzahlung,
- regelmäßige Zuschüsse ohne Rückzahlung (befristet und unbefristet),
- Darlehensförderung als Zinsverbilligung, auch mit zeitlicher Verschiebung,
- Darlehensförderung als Tilgungsverzicht, -reduzierung oder -verschiebung.

Da die Förderprogramme der unterschiedlichen Fördergeber sehr unterschiedlich sind und sich im Laufe der Zeit auch verändern, kann hier nur auf die Form der Berücksichtigung hingewiesen werden. In jedem Einzelfall ist der entsprechende Wert oder Betrag einzusetzen. Zu beachten ist aber in jedem Fall, dass die Fördermittel in der Regel nur für einen bestimmten Zeitraum gewährt werden und damit nicht über die gesamte Nutzungsdauer eines Gebäudes oder einer Baulichkeit gesichert sind. Für die Aufnahme in eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte auch sichergestellt sein, dass diese Mittel zur Verfügung stehen, also mit einem Bewilligungsbescheid oder Vertrag abgesichert sind. Da die Fördermittel zwar grundsätzlich jedermann zustehen, aber in den Haushalten der öffentlichen Hand oder in Förderbestimmungen in der Höhe befristet sind, kann es geschehen, dass keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, so dass der grundsätzliche Anspruch zwar besteht, aber keine wirtschaftlichen Folgen für das betroffene Denkmalsobjekt hat.

Sonstige Zuwendungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es neben den bekannten Förderungen und regelmäßigen Einnahmen auch sonstige Zuwendungen für den Denkmalschutz geben kann. Diese sind dann entsprechend ihrer Art zu berücksichtigen.

Wertgleiche Vorteile

Neben den finanziellen Förderungen können auch durch Kostenübernahmen indirekte Einnahmen erzielt werden. So ist vorstellbar, dass Baukosten in einem bestimmten Umfang übernommen werden oder Naturalhilfen erfolgen. Solche Naturalleistungen können Baustoffe aus anderen Gebäuden oder Anlagen sein, kostenlose Arbeitskräfte aus Ausbildungseinrichtungen oder besondere Hilfen bei der Herstellung historischer Baumaterialien. Wie bei den Fördermitteln ist sicherzustellen, dass diese Leistungen auch gesichert sind und regelmäßig wiederkehren. Bei befristeten Leistungen muss in der Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend die zeitliche Begrenzung berücksichtigt werden.

Steuerliche Vorteile

Bei den steuerlichen Vorteilen handelt es sich nicht um die spezifischen Vorteile aus der Immobilie heraus, sondern insbesondere in der Abhängigkeit vom Steuersatz und Einkommen des Eigentümers um einen sehr individuellen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Es ist zweifelhaft, ob die individuellen Größen zu berücksichtigen sind.

Auch wenn niemandem zugemutet werden darf, mit seinem gesamten Vermögen für den Erhalt des Denkmals einzutreten, sollen nach Auffassung einiger Gerichte und vieler Denkmalexperten die aus dem Denkmal erwachsenen steuerlichen Vorteile berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich regelmäßig um eine Sonderabschreibung, die das steuerliche Einkommen vermindert. Da diese steuerlichen Vorteile aber nicht bei jedem Eigentümer wirksam werden können, das zu versteuernde Einkommen selten nur aus der Immobilie stammt und weitere Einflussgrößen zum Einkommen bestehen, ist es zweifelhaft, ob eine gesicherte Möglichkeit zur Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile besteht.

Eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung, wie sie für die Denkmalsproblematik notwendig ist, kann auf die persönlichen Situationen und Verhältnisse des zufälligen Eigentümers keine Rücksicht nehmen. Die Unwirtschaftlichkeit eines Denkmalobjektes, welches einem einkommens- und vermögenslosen Menschen gehört, wird nicht anders, wenn das gleiche Objekt Eigentum von jemandem mit einem hohen zu versteuernden Einkommen ist.

Formular und Beispielberechnung zur Einnahmenermittlung

Für ein Beispielsobjekt ist eine Zusammenstellung der Einnahmen mit den verschiedenen Varianten im Folgenden dargestellt. Die Tabelle kann auch als Muster für Formulare oder Programmierungen in einem Tabellenkalkulationsprogramm genutzt werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Denkmalschutz**Grundlagenberechnung**

Objekt: Gittastraße 8, Berlin

Einnahmen						
Nutzung						
Nutzungsart	Fläche	Anzahl	Miete/Pacht	Miete/ Pacht		Jahres- betrag
			Monat	Jahr		
	m ²	Stück	€/m ²	€		€
Wohnen	500,00	8	8,50	51.000,00		
Gewerbe	400,00	3	9,00	43.200,00		
Stellplätze		9	60,00	6.480,00		
Freiflächen	150,00	3	2,50	4.500,00		
Werbeanlagen		1	500,00	6.000,00		
Nutzungsentgelte		65	5,00	3.900,00		
Sonstiges				0,00		
Summe der Einnahmen aus Nutzung:						115.080,00
Förderungen						
Förderart: Zuschuss			Jahresbetrag			
Förderprogramm			€			
EU-Förderung			2.500,00			
Bundesprogramm Denkmalschutz			1.000,00			
Landesprogramm Denkmalförderung			3.000,00			
Gemeindeprogramm Denkmalförderung			500,00			
sonstige Förderung			100,00			
Summe der Einnahmen aus Zuschussförderung:						7.100,00

Förderungen						
Förderart: Darlehen	Förder- betrag	Förder- zinssatz	markt- üblicher Zinssatz	Zinsvorteil	Zinsvorteil	
Zinsvorteil im Jahr	€	%	%	%	€	
EU-Förderung	10.000,00	3,00	8,00	5,00	500,00	
Bundesprogramm Denkmalschutz	5.000,00	4,00	7,50	3,50	175,00	
Landesprogramm Denkmalförderung	7.000,00	2,50	7,50	5,00	350,00	
Gemeindepro- gramm Denkmal- förderung	0,00			0,00	0,00	
sonstige Förderung	0,00			0,00	0,00	
Summe der Einnahmen aus Darlehensförderung:						1.025,00
Förderungen						
Förderart: Darlehen	Förder- betrag	Förder- tilgungs- satz	markt- üblicher Tilgungssatz	Tilgungs- vorteil	Tilgungs- vorteil	
Tilgungsvorteil im Jahr	€	%	%	%	€	
EU-Förderung	10.000,00	0,00	1,00	1,00	100,00	
Bundesprogramm Denkmalschutz	5.000,00	0,00	1,00	1,00	50,00	
Landesprogramm Denkmalförderung	7.000,00	1,00	1,00	0,00	0,00	
Gemeindepro- gramm Denkmal- förderung	0,00			0,00	0,00	
sonstige Förderung	0,00			0,00	0,00	
Summe der Einnahmen aus Tilgungsförderung:						150,00
Zuwendungen						
	Betrag/ Jahr					
	€					
	0,00					
Summe der Zuwendungen:						0,00

Wertgleiche Vorteile				
	Betrag/Jahr			
	€			
Gebührenerlass	200,00			
Befreiungen von Leistungen	300,00			
Erlass öffentlicher Abgaben	0,00			
Übernahme von Dienstleistungen	0,00			
Wahrnehmung von Bauleistungen	6.000,00			
Sonstiges	0,00			
Summe der Einnahmen aus wertgleichen Vorteilen:				6.500,00
Steuerliche Vorteile				
Fördergrundlage	Betrag/Jahr			
	€			
Sonder-AfA Denkmalschutz	5.000,00			
Sonder-AfA Entwicklungsbereich				
Sonder-AfA Sanierungsgebiet	5.000,00			
Summe der Einnahmen aus steuerlichen Vorteilen:				10.000,00
Einnahmen ohne steuerliche Vorteile:				129.855,00
Einnahmen mit steuerlichen Vorteilen:				139.855,00

Ausgaben

Bei den Ausgaben sind die immobilienwirtschaftlichen Elemente vollständig aufzulisten. Es handelt sich dabei um

- die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten,
- die wegen Leerstand nicht umlegbaren, aber sonst umlegbaren Bewirtschaftungskosten,
- die Abschreibung für den Substanzverlust,
- nicht umlegbare öffentliche Abgaben,
- Modernisierungskosten,
- denkmalbedingte Baukosten,
- die Finanzierung der Baukosten.

Bewirtschaftungskosten

Der Umfang der Bewirtschaftungskosten, die nicht auf die Mieter und Pächter umgelegt werden können und dürfen, hat der Grundstückseigentümer zu tragen. Diese Kosten mindern seinen Ertrag und sind damit vom Rohertrag abzuziehen, um den Reinertrag eines Grundstücks erhalten zu können.

Die regelmäßig anfallenden Bewirtschaftungskosten benennt die ImmoWertV in § 19 mit

- Verwaltungskosten,
- Betriebskosten,
- Instandhaltungskosten und dem
- Mietausfallwagnis.

Bei einer Wertermittlung im Ertragswertverfahren sind diese Positionen einzeln zu untersuchen und mit ihren Daten und Auswirkungen begründet darzustellen.

Verwaltungskosten

Aufwendungen im Rahmen der Grundstücksverwaltung sind naturgemäß nicht auf die Mieter und Pächter umzulegen und sind damit gesondert vom Rohertrag abzuziehen. Die ImmoWertV versteht darunter

- die Kosten der Personen, die die Verwaltung ausüben,
- die Kosten der Einrichtungen (technische Geräte, Räume, Ausstattung) zur Ausübung der Verwaltung,
- die Kosten der Aufsicht über die Verwaltung und
- die Kosten der Geschäftsführung.

Eine Ermittlung dieser Kostenstellen im Detail ist aber nicht Aufgabe der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, insbesondere da diese Kosten individuell vom Eigentümer abhängen. Vielmehr wird auf die durchschnittlichen Kosten bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abgestellt und besonders hohe Verwaltungskosten (z.B. durch ungewöhnlich hohe Gehälter der Angestellten der Verwaltung), werden nicht berücksichtigt. Als Maßstab gelten die Erfahrungswerte großer Unternehmen, die sich mit der Verwaltung beschäftigen, oder von Eigentümern, die einen großen Grundbesitz zu verwalten haben. Häufig werden die Verwaltungskosten angesetzt, die in der II. BV für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesetzlich fixiert sind. Dieser Betrag ist weitgehend akzeptiert, obwohl auch im Ertragswertverfahren Beträge über diesem Satz möglich sind. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist jeder Ansatz zu begründen.

Sonstige Betriebskosten

Als Betriebskosten in diesem Sinne gelten nur diejenigen Betriebskosten, die nicht umgelegt werden können und dem Grundstückseigentümer beim Gebrauch des Grundstücks entstehen. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, welche Betriebskosten nicht umgelegt werden dürfen. Eine pauschale Angabe ist nicht ausreichend.

In dieser Position können auch jene Kosten erfasst werden, die durch eine Umlage nicht gedeckt sind, wenn z.B. pauschale Umlagevereinbarungen bestehen. Bei Wohnnutzungen ist allerdings selten Raum für die nicht umlegbaren Kosten, da alle Betriebskosten sehr oft in der zulässigen Umlagenberechnung erfasst sind.

Instandhaltungskosten

Die Definition des Begriffes Instandhaltungskosten in § 19 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht so eindeutig, wie es für die Ermittlung des Ertragswertes sinnvoll wäre und wie es im allgemeinen Sprachgebrauch anzuwenden ist. Dort heißt es:

»Sie umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während der Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.«

Durch diese Begriffserklärung entsteht oft der Eindruck, die real entstehenden Kosten für die Instandhaltung sind in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen. Dem ist nicht so. Anzusetzen sind die durchschnittlichen Kosten eines wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümers für die Instandhaltung im Jahr. Darin eingeschlossen sind auch die von einem solchen Eigentümer zu bildenden Rücklagen für mögliche große Instandhaltungsmaßnahmen, wie für eine Dachreparatur oder eine Fassadenerneuerung, aber nicht die eher zufällig im Wertermittlungsjahr angefallenen Kosten. Ausgeschlossen sind auch alle Kosten einer Modernisierung oder Standardverbesserung, die durch eine normale Instandhaltung nicht mehr gedeckt sind.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten im Ertragswertverfahren bezieht sich eher auf eine Instandhaltungskostenpauschale als auf reale Ausgaben. Es liegt auf der Hand, dass dieser anzusetzende Betrag im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen bestimmt wird:

- Baujahr bzw. Alter des Gebäudes,
- Ausstattungsgrad (Sanitär, Heizung, Aufzug, Warmwasser),
- Bauweise und Bauart,
- Nutzungsart (Wohnen, Büro, andere Dienstleistungen, Handel, Produktion).

Eine mögliche Größenordnung der Ansätze ist in § 28 II. BV enthalten, die für die öffentliche Wohnungsbauförderung Instandhaltungskostenpauschalen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung angibt.

Nicht enthalten sind in diesem Ansatz alle Kosten, die zur Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus dienen. In vielen Fällen haben Grundstückseigentümer keine Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt, was zu einem entsprechend schlechten Zustand des Gebäudes führt. Im Rahmen der Wertermittlung sind dann Abzüge vorzunehmen, die diesen Tatbestand berücksichtigen. Allerdings sind die Ansätze der Instandhaltungskosten hierfür nicht geeignet, denn sie unterstellen eine vernünftige Bewirtschaftung. Solche Korrekturen sind unter der Berücksichtigung von weiteren wertrelevanten Merkmalen anzusetzen. Die Instandhaltungskosten werden als normal unterhaltenes Gebäude ermittelt und bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

In Fällen von Nutzungsformen außerhalb von Wohnraum sind gebäudespezifische Anpassungen an die genannten Sätze sinnvoll. Eine Einzelbegründung sollte in einem Gutachten regelmäßig enthalten sein.

Mietausfallwagnis

Nicht jedem Grundstückseigentümer ist es vergönnt, jederzeit Mieter zu haben, die ihre Miete oder Pacht zahlen. Natürlich ist auch nicht für jeden Tag mit einer Vollvermietung zu rechnen. Dieses Risiko einer üblichen Immobilienbewirtschaftung muss auch im Ertragswertverfahren und damit in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt werden und wird als Mietausfallwagnis angesetzt. Neben dem Ausfall der Mietzahlungen durch nicht zahlende Mieter oder Leerstand sollen auch die Kosten für die Rechtsverfolgung der Ansprüche und deren Folgen, wie eine Wohnungsräumung, berücksichtigt sein.

Auch in diesem Fall wird sehr oft die II. BV berücksichtigt, die bei Wohnraum einen jährlichen Ansatz von 2 % und bei gewerblich genutztem Raum von 4 % angibt. In den letzten Jahren hat sich aber gezeigt, dass bei bestimmten Nutzungsformen oder in einigen Regionen in Deutschland große Leerstände entstanden sind, die zu erheblichen Ausfällen führen. So besteht in fast allen deutschen Großstädten seit ca. 1995 ein Überangebot an Büroraum, was nicht nur zu reduzierten Mieten geführt hat, sondern auch zu erheblichen Mietausfällen. In diesen Fällen sollte das im Ertragswertverfahren anzusetzende Mietausfallwagnis deutlich erhöht werden. Möglich wäre ein Ansatz von 6 % oder in bestimmten Regionen mit sehr hohem Überangebot bis zu 8 %.

Auch beim Wohnraum ist besonders in den neuen Bundesländern umfangreicher Leerstand vorhanden. Das Mietausfallwagnis muss auch in diesen Situationen höher angesetzt werden als es in der II. BV vorgesehen ist. Zu empfehlen sind hier objekt-konkrete Ansätze, die bis zu 6 % erreichen können, wenn es sich um Regionen mit erheblichen wirtschaftlichen Problemen handelt.

Bei den Ansätzen für das Mietausfallwagnis muss in jedem Fall beachtet werden, dass es sich nicht um den Ausgleich für den aktuellen Leerstand oder die Nichtzahlung der Mieter handelt, sondern über die gesamte Laufzeit der wirtschaftlichen Restnutzungs-dauer gelten soll. Im Rahmen der Wertermittlung muss immer auch gesehen werden, in welchem Umfang sich eine aktuelle Situation fortsetzen wird oder wann mit dem Ende zu rechnen ist. In der Regel ist es falsch, die aktuelle Ausfallquote als langfristiges Mietausfallwagnis anzusetzen.

Ein vorhandener hoher Leerstand oder Ausfall von Mietzahlungen ist vielmehr bei der Berücksichtigung sonstiger relevanter Merkmale anzusetzen. Dabei ist auch zu beachten, dass Leerstand nicht nur zu Mietausfällen, sondern auch zum Ausfall von Bewirtschaftungskosten führt, die ansonsten auf die Mieter umgelegt werden können. Da insbesondere im Wohnbereich die Umlagen nach der Wohnfläche erfolgen und auch bei Leerstand über die Wohnfläche des Gesamtgebäudes abzurechnen sind, trägt der Grundstückseigentümer auch die Umlagen für die leer stehenden Wohneinheiten. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollte hierzu eine besondere Angabe zur Berücksichtigung gemacht werden.

Im Mietausfallwagnis nicht enthalten ist ein Leerstand und seine Folgen, die durch mangelnde Vermietungsleistung, schlechte Werbung oder überhöhte Mietforderungen des Grundstückseigentümers entstanden sind. Im Rahmen der Wertermittlung sind immer die ortsüblichen Zustände bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anzusetzen.

Minderung wegen Substanzverlust (Alterswertminderung, Abschreibung)

Über die Dauer des Bestandes eines Gebäudes verliert das Gebäude an Wert durch Altersabnutzung. Solche Abnutzungen sind als Alterswertminderung bzw. Abschreibung definiert und werden bei der Immobilienbewertung dem Grunde nach berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren, welches die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist, findet eine gesonderte Berücksichtigung nicht statt. Vielmehr ist sie im Marktanpassungsfaktor enthalten, einer gesonderten Berücksichtigung bedarf es nicht.

Allerdings finden sich in der Literatur Hinweise auf eine Berücksichtigung der Abschreibung, ohne jedoch eine wirtschaftlich erforderliche Begründung zu geben. Darum wird an dieser Stelle auf Varianten hingewiesen, die sich in der vorgeschlagenen Berechnung nicht wiederfinden.

Als mögliche Minderungen können allgemein genutzt werden:

- die steuerliche Abschreibung für Abnutzung (AfA) oder
- eine immobilienwirtschaftliche Minderung durch Substanzverlust (Alterswertminderung).

Die steuerliche Abschreibung beträgt bei Gebäuden regelmäßig 2 % im Jahr (von gesetzlichen Sonderlösungen abgesehen) und kann sinnvollerweise 100 % nicht übersteigen, so dass nach 50 Jahren Lebensdauer das Gebäude steuerlich abgeschrieben ist. Die Abschreibung erfolgt auf den Anschaffungswert, ersatzweise auf den nach dem BewG zu ermittelnden Wert des Gebäudes.

In der Immobilienwirtschaft wird dagegen nicht die steuerliche AfA eingesetzt, da sie nur eine gesetzliche Regelung ist, die mit den Ereignissen auf dem Grundstücksmarkt und den tatsächlichen Verhältnissen eines Grundstücks in keiner Beziehung steht. Vielmehr werden die eigenständig entwickelten Minderungsüberlegungen anzusetzen sein, die in der Grundstückswertermittlung bereits im Sachwertverfahren bestehen.

Zwischen dem Zeitpunkt der Bauwerkfertigstellung und dem Wertermittlungsstichtag verlieren die Gebäude an Wert durch das Älterwerden. Dieser Substanzverlust ist bei der Sachwertermittlung zu berücksichtigen und wird als »Alterswertminderung« bezeichnet. Da es wissenschaftlich gesicherte Nachweise für die Größe einer solchen Minderung für die unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungsarten nicht gibt, werden Modelle angewandt, die oft auf theoretischen Ableitungen beruhen.

In der Literatur sind zahlreiche solcher Minderungskurven oder -formeln veröffentlicht, doch hat sich in der Praxis die Anwendung von zwei Methoden bewährt, die weit verbreitet sind. Die ImmoWertV legt das Modell der linearen Wertminderung als Regelfall für die Wertermittlung im Modell des Sachwertverfahrens fest. In den WertR findet sich zusätzlich noch die Wertminderung nach Ross. Die Wertminderung wird in einem Prozentsatz angegeben, der sich auf die fiktiven Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Berechnung bezieht. Diese Herstellungskosten sind objektspezifisch nach dem Sachwertverfahren der ImmoWertV zu ermitteln, was Fachleuten der Grundstückswertermittlung mit dem entsprechenden Fachwissen mit hinreichender Genauigkeit gelingt.

Dieser Prozentsatz ergibt die Wertminderung für die bisherige Zeit der Existenz des Gebäudes. Der Restbetrag ist dann auf jedes Jahr der Restnutzungsdauer zu verteilen und damit pro Jahr anzusetzen.

Für die Probleme der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des Denkmalschutzes bietet es sich, wenn überhaupt sinnvoll, an die lineare Alterswertminderung zu benutzen, da so allen Sonderfällen gerecht werden kann.

Modernisierungskosten und denkmalbedingte Baukosten

Die Baukosten sind nach den tatsächlichen Kosten anzusetzen. Je nach Umfang der Kosten ist fachlich ein Betrag anzusetzen, der sich in der Regel auf den Quadratmeter einer Bezugsfläche bezieht. Als Bezugsfläche dienen die Wohnfläche, die Geschossfläche oder die Bruttogrundfläche (BGF).

Für die unterschiedlichsten Gebäude und deren Modernisierungsaufwand gibt es in den fachbezogenen Publikationen umfangreiche Tabellen, die auf das Einzelobjekt fachlich anzupassen sind.

Finanzierung der Baukosten

Alternativ zu den realen Baukosten kann auch die Finanzierung angesetzt werden. Hierzu ist der jährlich zu zahlende Betrag aus Zins und Tilgung anzusetzen. Im Rahmen der öffentlichen Förderung der Finanzierung kann der öffentlich geförderte Betrag angesetzt werden. Bei den Einnahmen muss die Begünstigung durch die öffentliche Förderung gegenübergestellt werden.

Formular und Beispielberechnung zur Ausgabenermittlung

Das Beispiel, in dem bereits die Einnahmen dargestellt wurden, soll auch als Beispiel für die Ausgaben dienen. Die Tabelle kann auch als Formular genutzt werden und als Vorlage zur Programmierung mit einem Tabellenkalkulationsprogramm dienen.

Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Denkmalschutz				
Grundlagenberechnung				
Objekt: Gittastraße 8, Berlin				
Ausgaben				
Bewirtschaftungskosten (nicht umlegbar)				
Kostenart				Jahresbetrag
Verwaltungs- kosten	Anzahl	Kosten/Einheit	Kosten	
		Jahresbetrag	Jahresbetrag	€
	Stück	€	€	
Wohnen	8	240,00	1.920,00	
Gewerbe	3	240,00	720,00	
Stellplätze	9	31,00	279,00	
Freiflächen	3	100,00	300,00	
Werbeanlagen	1	50,00	50,00	
Nutzungsentgelte	65	5,00	325,00	
Sonstiges			0,00	
Summe der Verwaltungskosten:				3.594,00
Mietausfallwagnis	Jahresrohertrag	Kosten	Kosten	
		Jahressatz	Jahresbetrag	
	€	%	€	
Wohnen	51.000,00	2,00	1.020,00	
Gewerbe	43.200,00	4,00	1.728,00	
Stellplätze	6.480,00	4,00	259,00	
Freiflächen	4.500,00	4,00	180,00	
Werbeanlagen	6.000,00	4,00	240,00	
Nutzungsentgelte	3.900,00	1,00	39,00	
Sonstiges	0,00			
Summe Mietausfallwagnis:				3.466,20
Instandhaltungs- kostenpauschale	Fläche/Stück	Kosten/Einheit	Kosten	
		Jahresbetrag	Jahresbetrag	
	m ² /Anzahl	€/m ² – €/Stück	€	
Wohnen	500,00	12,00	6.000,00	
Gewerbe	400,00	15,00	6.000,00	
Stellplätze	9	10,00	90,00	
Freiflächen	150,00	5,00	750,00	
Werbeanlagen	1	1,00	1,00	
Nutzungsentgelte	65	1,00	65,00	
Sonstiges	0		0,00	
Summe Instandhaltungskostenpauschale:				12.906,00

sonstige Betriebskosten	Bezugseinheit	Kosten/Einheit	Kosten	
	Jahresbetrag	Jahresertrag	Jahresbetrag	
		€/Einheit	€	
Wohnen	500,00	0,00	0,00	
Gewerbe	400,00	10,00	4.000,00	
Stellplätze	9,00	0,00	0,00	
Freiflächen	150,00	2,00	300,00	
Werbeanlagen	1,00	0,00	0,00	
Nutzungsentgelte	65,00	0,00	0,00	
Sonstiges	0,00	0,00	0,00	
Summe sonstige Betriebskosten:			4.300,00	
Bewirtschaftungskosten, wegen Leerstand nicht umlegbar				
Kostenart	Kostenanteil wg. Leerstand			
	€			
Heizung	5.000,00			
Warmwasser	500,00			
Wasser	50,00			
Abwasser	90,00			
Steuern	5,00			
Versicherungen	65,00			
Gartenpflege	12,00			
Gebäude- reinigung	15,00			
Hausmeister	7,00			
Straßenreinigung	18,00			
Müllabfuhr	41,00			
Schnee- beseitigung	23,00			
Summe der Bewirtschaftungskosten wg. Leerstand:			5.826,00	
Wertminderung für Substanzverlust (linear)				
Gebäudesachwert	Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	lineare Wertminderung zum Stichtag	
€	Jahre	Jahre	%	€
1.200.000,00	100	35	65	12.000,00
Wertminderung für Substanzverlust (Ross)				
Gebäudesachwert	Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	lineare Abschreibung zum Stichtag	
€	Jahre	Jahre	%	€
1.200.000,00	100	35	65	15.900,00
Summe Substanzverlust:			12.000,00	
öffentliche Abgaben (nicht umlegbar)				

Abgabenart	Jahresbetrag	
	€	
Erschließungsbeiträge		
einmalige Kommunalabgaben		
regelmäßige Kommunalabgaben		
Steuern		
	Summe nicht umlegbare öffentliche Abgaben:	0,00
	Modernisierungskosten	
Jahresbetrag		
€		
7.500,00		
	Summe der Modernisierungskosten:	7.500,00
	Finanzierung von Modernisierungskosten	
Jahresbetrag		
€		
1.500,00		
	Summe Finanzierung der Modernisierungskosten:	1.500,00
	denkmalbedingte Baukosten	
Jahresbetrag		
€		
15.000,00		
	Summe denkmalbedingte Baukosten:	15.000,00
	Finanzierung von denkmalbedingten Baukosten	
Jahresbetrag		
€		
3.500,00		
	Summe Finanzierung von denkmalbedingten Baukosten:	3.500,00
	Summe der Ausgaben:	69.592,20
	Summe der Einnahmen (ohne steuerliche Vorteile):	129.855,00
	Überschuss:	60.262,80
	Summe der Einnahmen (mit steuerlichen Vorteilen):	139.855,00
	Überschuss:	70.262,80

5.3.3.5 Ertragswertermittlung nach der ImmoWertV

Das weitere Verfahren ist in der Grundstückswertermittlung bekannt. Die Ermittlung des Ertragswertes vollzieht sich nach den in der ImmoWertV dargestellten Verfahren. Dabei ist es unerheblich, ob das allgemeine oder das vereinfachte Ertragswertverfahren genutzt wird, da beide zum gleichen Ergebnis führen. Ergibt sich ein Ertragswert unterhalb des Bodenwertes, liegt bereits eine Unzumutbarkeit vor.

Mit den Ertragswertverfahren wird dem Grundstückswertermittler ein Modell zur Verfügung gestellt, welches Überlegungen von Marktteilnehmern in einem Berechnungsschema formalisiert hat. Die Anwendung dieser Verfahren erfordert umfangreiche Kenntnisse nicht nur des Grundstücksmarktes, sondern auch von der Bewirtschaftung von Grundstücken und deren Finanzierung. Dazu gehören z.B. umfangreiche Kenntnisse über:

- Miet- und Pachtvertragsrecht (Laufzeiten, Erhöhungsbestimmungen, Vertragsformen, Kostenbeteiligungen etc.),
- Umfang und Höhe von Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, pauschale Rücklagenbildungen, umlegbare Betriebskosten),
- ortsübliche Entgelte für Miete und Pacht mit und ohne Nebenbedingungen,
- Renditeergebnisse von Objekten des jeweiligen Grundstücksteilmarktes,
- Einschätzungen zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Objekten oder
- Durchführung von Instandhaltungen und Modernisierungen.

Sämtliche Facetten der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung eines Grundstücks sind im Ertragswertverfahren zu berücksichtigen und in einem Gutachten darzustellen.

Die Ertragswertverfahren gehen von einer einfach nachvollziehbaren Formel aus, deren Berechnung nicht problematisch ist. Allerdings ist die Auswahl der richtigen Einflussgrößen und ihrer Werte nicht immer so einfach. Die so »einfach« nachvollziehbare Formel erfordert gründliche Überlegungen zum Wertermittlungsobjekt und zum Markt von ähnlichen Grundstücken.

Bei der Anwendung dieses Wertermittlungsverfahrens muss jedem Sachverständigen bewusst sein, dass bei jeder möglichen Einflussgröße die Überlegungen des Marktes nachzuvollziehen sind, da sonst das Modell dieses Verfahrens zum Scheitern der Verkehrswertermittlung führt.

In der ImmoWertV sind die Ertragswertverfahren in den §§ 17 bis 20 dargestellt. Aber auch hier reicht die rechtliche Regelung zum Verstehen und Anwenden des Verfahrens nicht aus.

Die Grundzüge der Ertragswertverfahren sind im Abschnitt 4.3 dargestellt und können auch bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung angewandt werden. Dabei sind einige Abweichungen zu berücksichtigen, die nur in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gelten, denn es sind veränderte Einnahmen und Ausgaben zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Denkmalschutz

Es liegt auf der Hand, dass die Ertragswertverfahren der ImmoWertV für die Wirtschaftlichkeitsberechnung modifiziert werden müssen. Dabei wird die grundsätzliche Richtigkeit der Verfahren unterstellt und damit auch ihre Fähigkeit zur Darstellung immobilienwirtschaftlicher Überlegungen genutzt. In dieser Darstellung wird nur das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

Für diese Berechnung und den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit sind einige Parameter zu korrigieren.

Rohrertrag

Die Einnahmen des Rohertrages sind neben den nachhaltig erzielbaren Mieten und Pachten unter der Gültigkeit des Denkmalschutzes aller Art zu ergänzen um die Einnahmen, die im Verfahren der ImmoWertV nicht zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören

- die Fördermittel in der jeweiligen Form und Höhe,
- die steuerlichen Vorteile (soweit rechtlich notwendig),
- die sonstigen Zuwendungen aller Art,
- geldwerte Leistungen.

Diese Beträge sind zu ermitteln und zu übernehmen. Der Rohrertrag ist deutlich größer als in der Verkehrswertermittlung, so weit diese Positionen auftreten.

Bewirtschaftungskosten

Alle nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind wie beim Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV anzusetzen. Allerdings gelten die anzusetzenden Beträge oder Prozentsätze immer unter der Wirkung des Denkmalschutzes. Bei jeder Position muss der Einfluss der Denkmaleigenschaft berücksichtigt werden. Das heißt, dass

- die Verwaltungskosten unverändert bleiben sollten,
- das Mietausfallwagnis erhöht werden könnte, wenn die geschützten Flächen schwerer zu vermieten sind,
- die Instandhaltungskostenpauschale deutlich steigen könnte, wenn die Auflagen des Denkmalschutzes eine Instandhaltung (Materialien, Arbeitsaufwand, Sicherheitsvorschriften) notwendig machen, die deutlich aufwendiger ist als sonst üblich.

Die Einschätzung der Höhe der drei Einflussgrößen ist von jedem Objekt und der Denkmalswürdigkeit abhängig und kann pauschal nicht angegeben werden.

Besonders zu beachten sind die sonstigen Betriebskosten, die nicht umgelegt werden können. Hier sind insbesondere die Kosten für die weiteren Einnahmegruppen mit aufzunehmen:

- die Kosten der Finanzierung von Baumaßnahmen,
- die Kosten für die Fördermittel, die zu verwalten sind,
- weitere Aufwendungen für die Einnahmen bei geldwerten Leistungen oder sonstigen Zuwendungen.

In jedem Einzelfall müssen die Betriebskosten festgestellt werden, wozu in der Regel Bescheide oder Erfahrungswerte weiterhelfen.

Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung aus dem allgemeinen Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV ist selbstverständlich auch bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzubringen, stellt sie doch ein Element der wirtschaftlichen Betrachtungsweise dar. Allerdings ist ausführlich darzustellen, was mit der Bodenwertverzinsung gemeint ist und warum sie als gesonderte Position in dieser Ermittlungsmethodik als Teil des Modells unbedingt zu berücksichtigen ist. Zur Homogenität des Verfahrens mit der ImmoWertV ist auch der Liegenschaftszinssatz anzuwenden, wie er unter den Bedingungen der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Denkmalschutz verwendet wird.

Liegenschaftszinssatz

Es liegt auf der Hand, dass der Liegenschaftszinssatz der Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV nicht genutzt werden kann. Bei dieser abgewandelten Form des Verfahrens sind andere Einnahmepositionen zu berücksichtigen und bei den Bewirtschaftungskosten ist mit weiteren Ansätzen zu rechnen. Über die notwendige Höhe dieses Zinssatzes liegen Marktuntersuchungen nicht vor, zumindest gibt es keine, die sich aus diesem Modell ergeben würden. Auch übliche Ermittlungen von Liegenschaftszinssätzen bei Denkmalobjekten liegen nicht vor, wobei sicherlich die Problematik der nicht vergleichbaren Fälle und ihre geringe Anzahl die wesentlichen Gründe sind.

So muss der richtige Liegenschaftszinssatz theoretisch abgeleitet werden, wozu sich als Ausgangsgröße der Zinssatz aus dem Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV anbietet.

Die weiteren Einflüsse auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, wie

- Denkmalschutz (der ein wirtschaftlich höheres Risiko darstellen kann),
- weitere Einnahmen, die z.T. befristet sind,
- veränderte Bewirtschaftungskosten wie Instandhaltungskostenpauschale oder sonstige Betriebskosten.

erhöhen das Risiko der wirtschaftlichen Nutzung des Denkmalobjektes, insbesondere über die Laufzeit betrachtet. Offen bleibt dabei, welche Restnutzungsdauer bzw. Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist. Dieses erhöhte wirtschaftliche Risiko führt zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes, die in der absoluten Größe von dem Einzelobjekt abhängt. Es kann aber offensichtlich von einer Erhöhung von ein bis zwei Prozentpunkten ausgegangen werden.

Barwertfaktor

Der Ansatz des Barwertfaktors bleibt unverändert, sodass die Tabelle der Anlage der ImmoWertV genutzt werden kann; ist sie doch unabhängig von den Einflussgrößen.

Der anzusetzende Zinssatz ist der Liegenschaftszinssatz, wie er sich unter der Wirkung der Besonderheiten des Denkmalschutzes darstellt. Die anzusetzende Restnutzungsdauer ist allerdings nicht unproblematisch. In zahlreichen Fällen und auch bei Literaturangaben wird von einer unendlichen Restnutzungsdauer ausgegangen, weil der Denkmalschutz automatisch den Erhalt eines Objektes erzwingt. Dabei wird aber übersehen, dass vorher der Umfang der Denkmaleigenschaft zu überprüfen ist, da

wegen eines bestimmten Fensters nicht das gesamte Objekt automatisch unter Denkmalschutz fällt und so die Restnutzungsdauer durchaus auf die Zeit der Wirtschaftlichkeit nach der ImmoWertV begrenzt werden muss.

Bei Bestimmung der anzusetzenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist auch zu berücksichtigen, dass ein denkmalgeschütztes Objekt im Laufe der Zeit an die Grenzen seiner Wirtschaftlichkeit stoßen kann und dann die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit erneut angestellt werden. Sinnvollerweise sollte also die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV angesetzt werden. Zu beachten ist auch, dass die Auswirkungen des Denkmalschutzes bereits in den anderen Einflussgrößen berücksichtigt sind.

Beispielberechnung zum modifizierten allgemeinen Ertragswertverfahren

Bei der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung wurde ein Beispiel gegeben, welches im modifizierten allgemeinen Ertragswertverfahren ebenfalls gerechnet werden kann. Eine Berechnungsmöglichkeit ist im Folgenden dargestellt. Dabei wurde auf die in der Ertragswertberechnung nach der ImmoWertV vorgegebene Berechnung zur Vereinfachung der Darstellung verzichtet.

Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Denkmalschutz			
Modifiziertes Ertragswertverfahren			
Grundstück: Gittastraße 8, Berlin			
Grundstücksgröße	2.100	m ²	
Bodenrichtwert	400	€/m ²	
Bodenwert	840.000,00	€	
Kapitalisierungszinssatz	5,00	%	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10	Jahre	
Summe der jährlichen Einnahmen aus der Grundlagenberechnung			
ohne steuerliche Vorteile	129.855,00		€
mit steuerlichen Vorteilen		139.855,00	€
Summe der jährlichen Ausgaben aus der Grundlagenberechnung	69.592,20	69.592,20	€
jährlicher Überschuss	60.262,00	70.262,00	€

Bodenwertverzinsung	- 42.000,00	- 42.000,00	€
Jahresreinertrag	18.262,00	28.262,00	€
Vervielfältiger	7,722	7,722	
Gebäudeertragswert	128.199,24	198.339,24	€
Bodenwert	840.000,00	840.000,00	€
Ertragswert des Grundstücks	981.019,16	1.058.239,00	€

Das Ergebnis zeigt deutlich, welchen Einfluss die steuerlichen Vorteile haben können, wenn sie bei der Ermittlung des Rohertrages berücksichtigt werden. Ohne steuerlichen Einfluss ist eine Unwirtschaftlichkeit nachweisbar, während sonst nicht mehr so deutlich davon gesprochen werden kann. Zu beachten ist aber auch, dass die Einflussgrößen, insbesondere der Liegenschaftszinssatz, bei leichten Veränderungen das Ergebnis deutlich verändern können. Wird der Liegenschaftszinssatz mit 7,0 % statt 5,0 % angesetzt, beträgt das Ergebnis für den Gebäudeertragswert ohne steuerlichen Einfluss 128.199,24 € und mit Einfluss der Steuervorteile 1.177,09 €, was eine Unwirtschaftlichkeit nachweist.

5.3.3.6 Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV handelt es sich um die Prüfung von Projekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, bevor die Fördermittel bewilligt werden. Es handelt sich dabei aber auch um ein Muster für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, wie sie auch bei Denkmalschutzobjekten angewendet werden kann.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV ist in § 37 geregelt.

§ 37 Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In der Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung ist die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge für das gesamte Gebäude oder die gesamte Wirtschaftseinheit vorzunehmen und sodann der Teil der laufenden Aufwendungen und der Erträge auszugliedern, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt.

(2) Bewirtschaftungskosten für Geschäftsraum sind mit den Beträgen anzusetzen, die zur ordentlichen Bewirtschaftung des Geschäftsraums laufend erforderlich sind.

(3) Zur Ausgliederung des Teils der laufenden Aufwendungen, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum fällt, ist der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf diesen Wohnraum und auf den anderen Wohnraum sowie den Geschäftsraum angemessen zu verteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch den öffentlich geförderten Wohnraum oder durch den anderen Wohnraum oder den Geschäftsraum entstehen, dürfen jeweils nur dem in Betracht kommenden Raum zugerechnet werden.

(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so finden die Absätze 1 bis 3 auch dann Anwendung, wenn in der Berechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, eine Ausgliederung des auf den öffentlich geförderten Wohnraum fallenden Teiles der laufenden Aufwendungen nicht oder nach einem anderen Verteilungsmaßstab vorgenommen worden ist oder wenn Bewirtschaftungskosten für Geschäftsraum nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn teilweise verzichtet worden ist.

Diese gesetzliche Regelung ist in ihren einzelnen Ansätzen der II. BV zu entnehmen. Die Förderinstitute und -banken haben dazu jeweils Vordrucke, Ratgeber, Hinweise und Berechnungsmuster entwickelt, die angefordert werden können oder auch oft im Internet zum Herunterladen bereitstehen.

Formular zur Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Formulare sind in Deutschland nicht einheitlich und von den einzelnen Förderinstituten unterschiedlich gestaltet. Bei einer Berechnung für den Fall des vorliegenden Denkmalschutzes sind die Felder zu streichen, die nur für die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus relevant sind. Im Fall des Denkmalschutzes spielt der Immobilienwert nur bedingt eine Rolle und bleibt in der Wirtschaftlichkeitsberechnung außer Betracht, während er bei Betrachtung nach der II. BV zu berücksichtigen ist.

Bei den Berechnungen und Vordrucken ist zu beachten, dass es sich hier um einen Teil eines Antrags zur Wohnungsbauförderung handelt. Das Objekt ist unwirtschaftlich, wenn die Kosten höher als die Einnahmen sind, und zwar über einen längeren

Zeitraum. Diese Formulare können als Muster für diese Art einfach umgestaltet werden. Auf eine Berechnung mit dem Beispiel wird an dieser Stelle verzichtet, da die Daten bekannt sind und den Ertragswertverfahren ähneln.

5.3.3.7 Berechnung für einen Zehn-Jahres-Zeitraum, DCF-Verfahren

Als weitere Möglichkeit ist eine langfristige Betrachtung sinnvoll, die in Jahresscheiben deutlich macht, ob eine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Die Verfahren der Grundstückswertermittlung stellen für einen solchen Fall eine mögliche Kalkulationsberechnung zur Verfügung, die als Discounted-Cashflow-Methode bekannt ist. Für einen vorgegebenen Zeitraum wird ein Objekt mit all seinen Ertragsdaten und Kosten in Jahresscheiben berechnet, wobei die zukünftigen Zahlen fachlich begründet sind und durch ein Modell dargestellt werden.

Das mathematische Modell der DCF-Methode beruht auf einer in Jahresscheiben durchgeführten Ertragswertermittlung, die in der ImmoWertV als Ertragswertverfahren aufgrund periodischer Erträge dargestellt ist. Für jede Jahresscheibe wird die Ertragsituation dargestellt, wobei auch zukünftige Erhöhungen ohne Nachweis der Verbindlichkeit eingestellt werden. Die Ausgabenseite wird ebenfalls in jährlichen Schritten aufgeführt, um so für jedes Jahr den Cashflow zu ermitteln. Diese Jahresertragswerte werden dann auf den Wertermittlungstichtag diskontiert. In der Regel wird der Zeitraum von zehn Jahren in Jahresscheiben dargestellt und der Rest der Restnutzungsdauer als ein Komplex mit permanenten Ansätzen – wie beim Ertragswertverfahren – berechnet. Bei der Unwirtschaftlichkeit im Rahmen des Denkmalschutzes wird nur der Zehn-Jahres-Zeitraum berücksichtigt – eine Zeit, die von den Gerichten als ausreichender Nachweis bereits anerkannt ist.

Das Beispiel aus der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung wird auch mit diesem Verfahren gerechnet.

Flächen		Bewirtschaftungskosten	Modernisierungskosten
Wohnfläche	500 m ²	20,0 % Rohertrag	500,00 €/m ²
Nutzfläche Laden	490 m ²	15,0 % Rohertrag	300,00 €/m ²
Nutzfläche Büro	240 m ²	15,0 % Rohertrag	400,00 €/m ²
Stellplätze	9,00 Stück	10,0 % Rohertrag	0,00 Stück
Werbeanlagen	1 Stück	5,0 % Rohertrag	0,00 Stück
Nutzungsentgelte	65 Stück	10,0 % Rohertrag	0,00 Stück

Restnutzungsdauer nach der Modernisierung: 60 Jahre

Restnutzungsdauer nach Ablauf der periodischen Betrachtung: 50 Jahre

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einnahmen						
Mieten pro Monat						
Wohnen (€/m ²)	8,50	13,50	13,50	14,00	14,50	15,00
Gewerbe Laden (€/m ²)	25,00	28,00	28,50	28,50	28,50	28,50
Gewerbe Büro (€/m ²)	18,00	20,00	20,50	21,00	22,00	22,00
Stellplätze (Stück)	60,00	60,00	60,00	60,00	65,00	65,00
Werbeanlagen	500,00	500,00	500,00	520,00	530,00	500,00
Nutzungsentgelte	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Rohrertrag des Jahres						
Wohnen	51.000	81.000	81.000	84.000	87.000	90.000
Gewerbe Laden	147.000	164.640	167.580	167.580	167.580	167.580
Gewerbe Büro	51.840	57.600	59.040	60.480	63.360	63.360
Stellplätze	28.800	28.800	28.800	28.800	31.200	31.200
Werbeanlagen	6.000	6.000	6.000	6.240	6.360	6.000
Nutzungsentgelte	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Rohrertrag	288.540	341.940	346.320	351.000	359.400	362.040
Förderungen als Zuschuss	5.000	5.000	5.000	1.000	1.000	1.000
Förderungen aus Darlehen	500	500	500	500	500	500
Förderungen aus Tilgung	100	100	100	100	100	100
Zuwendungen			3.000			2.000
wertgleiche Vorteile		600	600		5.000	
steuerliche Vorteile	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	1.000
Summe der Einnahmen	345.736	409.246	417.283	415.191	429.869	423.091

Jahr	2016	2017	2018	2019	2010–2019
Einnahmen					
Mieten pro Monat					
Wohnen (€/m ²)	15,50	16,00	16,00	16,50	16,50
Gewerbe Laden (€/m ²)	31,00	31,00	31,00	31,50	31,50
Gewerbe Büro (€/m ²)	22,00	20,00	20,00	21,00	21,00
Stellplätze (Stück)	70,00	70,00	80,00	80,00	80,00
Werbeanlagen	550,00	550,00	550,00	600,00	550,00
Nutzungsentgelte	5,50	5,50	5,50	5,50	5,00
Rohrertrag des Jahres					

Jahr	2016	2017	2018	2019	2010–2019
Einnahmen					
Wohnen	93.000	96.000	96.000	99.000	858.000
Gewerbe Laden	182.280	182.280	182.280	185.220	1.714.020
Gewerbe Büro	63.360	57.600	57.600	60.480	594.720
Stellplätze	33.600	33.600	38.400	38.400	321.600
Werbeanlagen	6.600	6.600	6.600	7.200	63.600
Nutzungsentgelte	4.290	4.290	4.290	4.290	40.560
Rohrertrag	383.130	380.370	385.170	394.590	3.592.500
Förderungen als Zuschuss					18.000
Förderungen aus Darlehen	500	500	500	500	5.000
Förderungen aus Tilgung					
Zuwendungen			4.000		9.000
wertgleiche Vorteile			200		6.400
steuerliche Vorteile					41.000
Summe der Einnahmen	443.195	440.171	449.651	456.374	4.229.807

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ausgaben						
jährliche Bewirtschaftungskosten						
Wohnen	10.200	16.200	16.200	16.800	17.400	18.000
Gewerbe Laden	22.050	24.696	25.137	25.137	25.137	25.137
Gewerbe Büro	7.776	8.640	8.856	9.072	9.504	9.504
Stellplätze	2.880	2.880	2.880	2.880	3.120	3.120
Werbeanlagen	300	300	300	312	318	300
Nutzungsentgelte	390	390	390	390	390	390
Bewirtschaftungskosten	43.596	53.106	53.763	54.591	55.869	56.451
Bewirtschaftungskosten wg. Leerstand						
Summe pro Jahr	6.000	6.000	7.000	5.000	5.000	4.000
Substanzverlust	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Modernisierungskosten						
Wohnen	250.000					
Gewerbe Laden	147.000					30.000
Gewerbe Büro	96.000					
Stellplätze	0					
Modernisierungskosten	493.000	0	0	0	0	30.000
denkmalbedingte Kosten	1.000.000				30.000	
Summe der Ausgaben	1.511.000	18.000	19.000	17.000	47.000	46.000
Cashflow						
Cashflow des Jahres	-1.165.264	391.246	398.283	398.191	382.869	377.091
Zinssatz zur Kapitalisierung	5	4	4	4	4,50	4,50
Kapitalisierungsfaktor	1	0,96154	0,92456	0,88900	0,83856	0,80245
Barwert pro Jahr	-1.165.264	376.198,08	368.235,02	353.990,35	321.059,14	302.597,07

Jahr	2016	2017	2018	2019	2010–2019
Ausgaben					
jährliche Bewirtschaftungskosten					
Wohnen	18.600	19.200	19.200	19.800	171.600
Gewerbe Laden	27.342	27.342	27.342	27.783	257.103
Gewerbe Büro	9.504	8.640	8.640	9.072	89.208
Stellplätze	3.360	3.360	3.840	3.840	32.160
Werbeanlagen	330	330	330	360	3.180
Nutzungsentgelte	429	429	429	429	4.056
Bewirtschaftungskosten	59.565	59.301	59.781	61.284	557.307
Bewirtschaftungskosten wg. Leerstand					
Summe pro Jahr	1.000	1.000	300	300	35.600
Substanzverlust	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
Modernisierungskosten					
Wohnen					
Gewerbe Laden					177.000
Gewerbe Büro	50.000				146.000
Stellplätze			5.000		5.000
Modernisierungskosten	50.000	0	5.000	0	578.000
denkmalbedingte Kosten			25.000		1.055.000
Summe der Ausgaben	63.000	13.000	42.300	12.300	1.788.600
Cashflow					
Cashflow des Jahres	380.195	427.171	407.351	444.074	2.441.207
Zinssatz zur Kapitalisierung	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00
Kapitalisierungsfaktor	0,75697	0,72264	0,68987	0,64461	1,00000
Barwert pro Jahr	287.794,32	308.690,70	281.019,55	286.254,06	2.441.207

Auf diesem Weg ist es gelungen, eine Klärung der Wirtschaftlichkeit herbeizuführen, da die Summe der Barwerte mit 2.441.207,- € deutlich positiv ist und der Aufwand zur Modernisierung erwirtschaftet werden kann.

5.3.3.8 Abwägung der verschiedenen Verfahren

Die vier vorgestellten Verfahren unterscheiden sich grundlegend in ihrer Methodik und Wirkung, so dass es notwendig ist, die Anwendung für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu prüfen.

Grundsätzlich sind alle vier Verfahren anwendbar, auch wenn ihre Aussagen nicht gleich sind und es sehr verschiedene Ansätze und Berechnungen sind. So lange aber kein Gesetz, keine Rechtsverordnung oder keine höchstrichterliche Rechtsprechung genau festlegt, wie diese Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erfolgen hat oder welche Parameter zu dieser Berechnung gehören, ist die Anwendung der jeweiligen Methode eingehend zu begründen und zwischen den Möglichkeiten abzuwägen. Das wiederum ist bei Sachverständigen der Wertermittlung schon alltäglich bei der Anwendung der bekannten Wertermittlungsverfahren.

Trotzdem sollen die Plus- und Minuspunkte der jeweiligen Methode aufgezeigt werden, um eine Entscheidungshilfe für die jeweilige einzelne Situation des Denkmalschutzobjektes zu geben.

Einnahmen- Ausgaben-Rechnung

Diese Methode beruht auf einer Jahresrechnung, kann also nicht für langwierige Perioden angewandt werden. Diese Einschränkung kann relativiert werden, wenn nachhaltig erzielbare Erträge und entsprechend wirkende Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Einem negativen Ergebnis kann entgegnet werden, dass dieses Jahresbild sich nicht langfristig so darstellen muss, sondern Veränderungen durch Korrekturen am Markt oder durch Investitionen (Modernisierung, Ausbauten oder Umbauten) eintreten könnten.

In Fällen, bei denen Veränderungen nicht zu erwarten sind oder offensichtlich nicht aus dem Objekt finanziert werden können, kann die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung erfolgreich angewandt werden. Es ist aber ratsam, eine zweite Methode gleichfalls genutzt zu haben. In der Praxis zeigt sich, dass viele Eigentümer und deren Rechtsvertreter, aber auch die Denkmalbehörden oft eine einfache Einnahmen-Ausgaben-Rechnung durchführen und dabei übersehen, dass es besonders bei Immobilien notwendig ist, längere Zeiträume zu beobachten.

Modifiziertes Ertragswertverfahren

Die Qualität des Ertragswertverfahrens ist hinlänglich bewiesen und durch die Rechtsprechung höchstrichterlich anerkannt. Das Verfahren ist zukunftsorientiert und kapitalisiert auch die Ertragssituation bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer, so dass keine Momentaufnahme entsteht. Es ist damit eine sehr gute Begründungsmethode.

Verbessern lässt sich diese Situation noch, wenn für die Veränderungen der Einnahmeseite, wie dem Auslaufen der Fördermittel, der befristeten Steuervergünstigung oder der einmaligen Sonderzuwendung, gestaffelte Berechnungen mit einer Diskontierung auf den Wertermittlungstichtag genutzt werden. Dann kann auf die zeitliche Begrenzung mancher Einnahmeposition noch besser in der Zukunft eingegangen werden, was das Verfahren besser akzeptabel bei Juristen und Richtern macht.

Schwachpunkt ist der anzusetzende Zinssatz, dessen Begründung kaum in exakter Ableitung aus Marktdaten erfolgen kann und darum mit inhaltlichen Formulierungen nachzuweisen ist.

Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV

Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beruht auf einer gesetzlichen Regelung, was ihre Akzeptanz steigert und besonders bei gerichtlichen Entscheidungen erfolgreich sein kann. In vielen Fällen ist aber der konkrete Rahmen der Definitionen nach der II. BV zu verlassen, da nicht alle notwendigen Aspekte aufgenommen werden können. Besonders bei sehr alten Gebäuden sind die anzusetzenden Beträge deutlich zu verändern und die Berechnungsformulare zu modifizieren.

Besonderer Nachteil ist die ausschließliche Anwendung für Wohnobjekte oder Gebäude mit Mischnutzungen, so dass bei gewerblichen Gebäuden oder industriellen Nutzungen anders zu rechnen wäre und das Modell zu modifizieren ist.

Denkmalbehörden in Niedersachsen haben diese Berechnung für Objekte des Denkmalschutzes abgewandelt und benutzen sie regelmäßig.

Zehn-Jahres-Cashflow-Verfahren

Diese Berechnung kann sehr gut auch den Laien überzeugen, da nachprüfbar die Entwicklung des Denkmalobjektes über einen von Gerichten akzeptierten Zeitraum detailliert dargestellt wird. Diese Aufstellung ist nachprüfbar und kann mit Sachverstand untermauert werden. Natürlich ist die zukünftige Entwicklung nicht vorherzusehen: Aber warum sollte ein Sachverständiger nicht mehrere Berechnungen mit den zu erwartenden Daten, den schlechtmöglichen Entwicklungen und den traumhaft positiven Entwicklungen aufzeigen?

Nachteil ist eindeutig die ungeklärte Frage des richtigen Zinssatzes, der nicht nachgewiesen werden kann und nur auf sachverständiger Einschätzung beruht. Damit kann natürlich das Endergebnis beeinflusst werden, was aber ein unabhängiger Sachverständiger nie absichtlich umsetzt.

Hinweise für die Praxis

In vielen Berechnungen auf der Grundlage dieser Überlegungen hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, nicht nur ein Verfahren zu nutzen. Erfahrungsgemäß ergeben das modifizierte Ertragswertverfahren und die Betrachtung eines Zehn-Jahres-Zeitraums nach der DCF-Methode sehr gute Ergebnisse, die auch den Betroffenen und den Behörden plausibel erläutert werden können und in der Regel ohne Rechtsstreit zu einvernehmlichen Lösungen führen.

Da die Beteiligten – je nach Interessenlage – bei solchen Bewertungen häufig Ansätze und einzelne Einflussgrößen diskutieren, ist es sehr hilfreich, zu den beiden Verfahren auch eine Sensitivitätsanalyse durchzuführen. So können die Ergebnisse nach den gewünschten Veränderungen aufgezeigt werden oder mögliche Mieterhöhungen beschrieben werden, die ein unwirtschaftliches Objekt wieder wirtschaftlich werden lassen.

6.2.1 Der Erbbauzins

6.2.1.1 Allgemeines

Die für die Bestellung eines Erbbaurechts und damit für die Überlassung eines Grundstücks zu Bauzwecken vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu entrichtenden wiederkehrenden Leistungen werden als Erbbauzins bezeichnet (§ 9 Abs. 1 ErbbauRG). Die Leistungen können grundsätzlich in Geld oder Sachwerten erfolgen.

Missverständlich ist die Bezeichnung des Erbbauzinses als Erbpachtzins. Die Erbpacht bezieht sich auf ein dingliches Nutzungsrecht an einem ländlichen Grundstück, während es sich bei dem Erbbaurecht um das Recht handelt, ein Bauwerk zu haben.

Die Höhe des Erbbauzinses, wie auch die Zahlungsweise, kann von den Vertragsteilen grundsätzlich frei vereinbart werden. Üblicherweise wird der Erbbauzins jährlich im Voraus entrichtet. Aber auch andere Zahlungsvereinbarungen sind möglich. Das ErbbauRG enthält keine Vorschriften über die Angemessenheit des Erbbauzinses. Auch § 9a ErbbauRG setzt Grenzen nur für Erhöhungsverlangen von Erbbauzinsen. Erbbaurechte können auch unentgeltlich oder gegen eine einmalige Zahlung bestellt werden.

Im ErbbauRG ist nicht geregelt, in welcher Weise der Erbbauzins bestimmt werden soll. Es ist aber allgemein üblich, den Erbbauzins nach einem bestimmten Zinssatz (**Erbbauzinssatz**) aus dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angemessenen Bodenwert des Erbbaugrundstücks abzuleiten.

Die Höhe des Erbbauzinses ist somit abhängig vom vereinbarten Erbbauzinssatz und dem Bodenwert des Grundstücks. In der Regel werden die Erschließungskosten – soweit sie nach Bestellung des Erbbaurechts noch entstehen – von den Erbbauberechtigten gezahlt, so dass dann der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert anzuhalten ist.

Der Erbbauzins gehört nicht zum gesetzlichen bzw. vertraglichen Inhalt des Erbbaurechtes, sondern stellt eine dingliche Belastung des Erbbaurechtes dar, die erst durch die Absicherung als Reallast im Grundbuch die dingliche Wirkung erhält. Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG finden auf den Erbbauzins die Vorschriften des BGB über Reallasten entsprechende Anwendung. Gläubiger des Erbbauzinses ist derjenige, der bei jeweiliger Fälligkeit Eigentümer des Erbbaugrundstücks ist.

Rechtlich ist zu unterscheiden zwischen

- dem **dinglichen** Erbbauzins (Erbbauzinsreallast) und
- dem **schuldrechtlichen** Erbbauzins.

Regelungen zum dinglichen Erbbauzins enthält § 9 ErbbauRG. Schuldrechtlich kann die Anpassung des Erbbauzinses an sich verändernde Verhältnisse vereinbart werden. Der schuldrechtliche Erbbauzins ermöglicht – anders als die Erbbauzinsreallast – keine Vollstreckung in das Erbbaurecht.

Durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457, 2489) wurde die Rechtslage hinsichtlich der Fälligkeit und Höhe des Erbbauzinses – und damit hinsichtlich der Anpassung des Erbbauzinses – gravierend verändert. Das Gesetz ist am 01.10.1994 in Kraft getreten. Bei der Beurteilung von Erbbaurechtsverträgen ist deshalb zu unterscheiden, ob es sich um

- nach früherem Recht begründete Erbbaurechte oder
 - nach dem 30.09.1994 begründete Erbbaurechte
- handelt.

Nach früherem Recht begründete Erbbaurechte

Nach der bis 30.09.1994 geltenden Regelung **musste** der **Erbbauzins nach Zeit und Höhe** für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts **im Voraus bestimmt sein** (§ 9 Abs. 2 S. 1 ErbbauVO alte Fassung). Die Fälligkeit der Leistungen musste mit Datum feststehen, wobei unregelmäßige Zeitabschnitte zulässig waren. Ebenso konnte die Höhe des Erbbauzinses gestaffelt sein. Diese Grundsätze bezogen sich auf den dinglichen Erbbauzins und galten nicht für zusätzliche Vereinbarungen, z.B. schuldrechtliche Anpassungsklauseln.

Mit der BGH-Entscheidung vom 28.11.1956 (V ZR 40/56) sind seit 1956 Anpassungsklauseln zulässig geworden. Wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart, konnte dies nur über eine schuldrechtliche Vereinbarung erfolgen. Wenn danach eine Erhöhung des Erbbauzinses zulässig war, konnte der Erbbaurechtsgeber die Bestellung einer weiteren Reallast (für den Erhöhungsbetrag) verlangen. Dies war keine Änderung des Inhalts des bestehenden Rechts. Der schuldrechtliche Anspruch auf eine wiederholte Erhöhung des Erbbauzinses wurde durch Vormerkung gesichert.

Die komplexe Rechtskonstruktion wurde ursprünglich gewählt, um die Beleihungsfähigkeit zu gewährleisten. In der Praxis führte die grundbuchlich sehr komplizierte Situation jedoch auch zu vielfältigen Problemen und erforderte für den Fall der Zwangsversteigerung zusätzliche »Hilfskonstrukte«, z.B. seitens des Erbbaurechtausgebers mit Banken (Rangrücktritt, Stillhalteerklärung).

Zusammengefasst ist die rechtliche Situation bis zum 30.09.94 gekennzeichnet durch:

- Festlegung des dinglichen Erbbauzinses nach Zeit und Höhe für die ganze Laufzeit im Voraus (Bestimmtheitsgebot)
- Anpassung des Erbbauzinses nur über eine (genehmigungspflichtige) vertraglich, d.h. schuldrechtlich vereinbarte Wertsicherungsklausel
- Sicherung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses durch Vormerkung (Bestellung einer weiteren Reallast für den Erhöhungsbetrag)

Nach dem 30.09.1994 begründete Erbbaurechte

Mit den Änderungen durch Artikel 2 § 1 SachenRBERG vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457, 2489) sollten viele Streitfragen und Komplikationen beseitigt werden. Die Rechtslage wurde dadurch geändert, dass

- nach dem geänderten § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die gesamte Laufzeit im Voraus bestimmt werden **kann**,
- nach dem neu eingefügten Satz 2 in § 9 Abs. 2 ErbbauRG auch eine Anpassungsklausel Inhalt des Erbbauzinses sein kann.

In § 9 Abs. 2 Satz 1 ist aus der Muss-Vorschrift eine Kann-Vorschrift gemacht worden. Der Erbbauzins muss nicht mehr nach Zeit und Höhe für die gesamte Laufzeit im Voraus bestimmt werden; vielmehr kann auch eine Wertsicherung als Inhalt des dinglichen Rechts (Reallast) vereinbart werden. Die Festlegung für die gesamte Laufzeit ist aber nach wie vor auch zulässig.

Ziel der Änderung war es also, eine Erbbauzinsreallast zuzulassen, die sich in Abhängigkeit von zulässigen Indexierungen erhöht oder ermäßigt, ohne dass die Erbbauzinsreallast zu diesem Zweck durch Einigung und Eintragung im Grundbuch geändert werden muss. Dies erleichterte die praktische Handhabung erheblich, da bis dahin bei jeder Veränderung eine Änderung der Erbbauzinsreallast erforderlich war, die im Grundbuch einzutragen war. Neben dem erheblichen Aufwand führte dies auch zur Unübersichtlichkeit der Grundbücher.

Die neue Regelung hatte dann jedoch zunächst zu Auslegungsproblemen und Unsicherheiten geführt, besonders hinsichtlich der Frage, ob die Änderung es erlaubt, eine automatische Anpassung zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts zu machen, oder ob die Vorschrift nur die Verabredung einer dinglichen Anpassungsverpflichtung zulässt. § 9 ErbbauRG wurde deshalb mit Wirkung vom 16.06.1998 durch Artikel 11a des Gesetzes zur Einführung des Euro (EuroEG) vom 09.06.1998 (BGBl. I S. 1242) erneut geändert. In § 1105 BGB wurde eine ausdrückliche Regelung über die Zulässigkeit von Anpassungsklauseln bei Reallasten angefügt. Nach § 9 ErbbauRG gelten die Vorschriften über die Reallast auch für den Inhalt der Erbbauzinsreallast uneingeschränkt, so dass Bestimmbarkeit genügt. Durch das EuroEG wurde auch das grundsätzliche Verbot von Wertsicherungsklauseln des § 3 WährG mit Wirkung vom 01.01.1999 aufgehoben und durch eine Regelung im Rahmen des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes (PaPkg) ersetzt (siehe nachfolgende Abschnitte).

Die Änderungen durch das SachenRBerG haben auch für den Fall der Zwangsversteigerung zu Vereinfachungen geführt. Nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG kann nunmehr vereinbart werden, dass die Reallast – abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes – über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Bei der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Fall der Erbbauzins bestehen, auch wenn er bei Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Es bedarf keiner Konstrukte wie Rangrücktritt oder Stillhalteerklärung.

Die rechtliche Situation nach dem 30.09.1994 kann zusammenfassend durch folgende Stichworte gekennzeichnet werden:

- Der Erbbauzins muss nicht mehr (kann aber) für die gesamte Laufzeit bestimmt sein.
- Eine Anpassungsklausel kann zum Inhalt der dinglichen Erbbauzinsreallast gemacht werden.
- Die Anpassung muss hinsichtlich Art und Umfang bestimmbar sein (analog Reallast § 1105 BGB).
- Die Grundbuchabsicherung des Erhöhungsanspruchs ist nicht mehr erforderlich.

Erbbauzinsbegriffe

In der Praxis werden unterschiedliche Erbbauzinsbegriffe verwendet, für die es weitgehend keine Legaldefinition gibt. Bei der Verkehrswertermittlung spielt die korrekte Anwendung eine entscheidende Rolle. Nachstehend sollen einige immer wieder verwendete Erbbauzinsbegriffe erläutert werden.

- **Vertraglicher Erbbauzins:** Erbbauzins, der zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts im Erbbaurechtsvertrag von den Parteien vereinbart wurde und zu Beginn des Erbbaurechts von dem Erbbauberechtigten geleistet werden muss
- **Dinglicher Erbbauzins:** Erbbauzins, der dinglich gesichert ist (Erbbauzinsreallast) einschließlich eventueller vertraglicher Anpassungen (durch dingliche Sicherung oder Wertsicherung gemäß § 9 ErbbauRG 1994/1998)
- **Schuldrechtlicher Erbbauzins:** Erbbauzins, der über die dingliche Sicherung hinaus auch mögliche schuldrechtliche Erhöhungen enthält, die nicht dinglich gesichert zu sein brauchen
- **Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:** Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag vereinbart wurde und durch eine Wertsicherungsklausel (Anpassungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise angepasst ist. Es ist also der Erbbauzins, der unter Anwendung aller sich aus Vertrag und Gesetz ergebenden Erhöhungsmöglichkeiten erzielbar ist (höchstmöglich erzielbarer Erbbauzins).
- **Tatsächlicher Erbbauzins:** zum Stichtag tatsächlich gezahlter Erbbauzins, wobei Erhöhungsmöglichkeiten (dinglich, schuldrechtlich, Billigkeit) ggf. noch ausstehen oder auch Minderzahlungen vorliegen können. Der tatsächliche Erbbauzins kann je nach erfolgter oder nicht erfolgter Anpassung über dem vertraglichen Erbbauzins oder unterhalb des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins liegen. Er kann auch dem vertraglichen Erbbauzins oder dem gesetzlich erzielbaren Erbbauzins entsprechen.
- **Angemessener Erbbauzins:** Erbbauzins, der regional für die Grundstücksart und die Nutzung des Grundstücks zum Stichtag üblich ist (ortsüblicher Erbbauzins). Mit der WertR 2006 wird der angemessene Erbbauzinssatz in der Regel durch den Liegenschaftszinssatz ersetzt, mit dem der am Stichtag angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks ermittelt werden kann. Ausnahme: Es hat sich für die jeweilige Region ein üblicher Erbbauzinssatz herausgebildet, der anstelle des Liegenschaftszinssatzes zugrunde gelegt werden kann.

6.2.1.2 Höhe des Erbbauzinssatzes

Der Obere Gutachterausschuss für das Land **Niedersachsen** hat im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 für das Jahr 2008 insgesamt 191 Neubestellungen von Erbbaurechten ausgewertet, davon etwa zwei Drittel für Wohnzwecke und ein Drittel für gewerbliche Nutzung. Die Ergebnisse basierten auf Daten aus 16 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten.

- Bei der Begründung von Erbbaurechten zu **Wohnzwecken** lag der Erbbauzinssatz bei den Mittelwerten der jeweiligen Landkreise zwischen 3,8 % und 5 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Bei den Einzelverträgen ergab sich eine Spanne von 2,0 % bis 5,0 %. Aus allen ausgewerteten Verträgen resultiert ein Gesamtmittelwert für den Erbbauzinssatz von **4,4 %**.
- Bei den Erbbaurechten für **gewerbliche Zwecke** lag der Erbbauzinssatz im Mittel in den jeweiligen Landkreisen zwischen 4,7 % und 7,0 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes mit einer Spanne bei den Einzelverträgen zwischen 3,0 % und 7,0 %. Aus allen Verträgen resultiert ein Gesamtmittelwert für den Erbbauzinssatz von **5,0 %**.

Soweit sich der Erbbauzinssatz auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert bezieht, liegen die Zinssätze überwiegend erwartungsgemäß niedriger als die oben genannten Werte.

Von einigen Gutachterausschüssen sind in den jeweiligen örtlichen Grundstücksmarktberichten Aussagen zur Abhängigkeit des Erbbauzinssatzes, z.B. vom Erbbaurechtsausgeber oder dem Bodenwertniveau, gemacht worden. Diese Aussagen sind jedoch so unterschiedlich, dass nach Einschätzung des Oberen Gutachterausschusses landesweit gültige Aussagen zu Abhängigkeiten des Erbbauzinses nicht möglich sind.

Die von der »Initiative Erbbaurecht« herausgegebene, auf einer Umfrage von Mai bis August 2008 basierende Studie »**Erbbaurecht in Deutschland**«, an der sich 126 Städte ab 25.000 Einwohner sowie 20 zentrale Verwaltungsstellen der evangelischen und katholischen Kirche beteiligt haben, zeigt hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinssatzes folgende Ergebnisse:

Erbbaurechtsausgeber	Nutzung für ...	Durchschnittl. Erbbauzinssatz
Kommunen	Wohnzwecke	3,6 %
	gewerbliche Zwecke	4,0 %
Kirchen	Wohnzwecke	5,1 %
	gewerbliche Zwecke	5,4 %

Die jährlichen Erbbauzinseinnahmen lagen bei 86 % der an der Umfrage teilnehmenden Kommunen unter 1 Mio. Euro, bei 11 % zwischen 1 und 5 Mio. Euro und bei den übrigen Kommunen über 5 Mio. Euro. Die teilnehmenden kirchlichen Hauptstellen verwalten durchschnittlich einen deutlich höheren Bestand an Erbbaurechten. Der Anteil mit jährlichen Erbbauzinseinnahmen bis 1 Mio. Euro liegt hier bei 50 %, zwischen 1 und 5 Mio. Euro nehmen 40 % ein, über 5 Mio. Euro 10 %.

Im Rahmen einer Masterarbeit hat *Wegener*¹⁾ 2008 versucht, aktuelle Daten zur Verbreitung des Erbbaurechtes in Deutschland zu erheben. Eine große Rolle als Erbbaurechtsausgeber spielt in Niedersachsen der »Allgemeine Hannoversche Klosterfond (Klosterkammer Hannover)« mit einem Bestand von ca. 15.800 Erbbaurechten in 2007. Die Klosterkammer Hannover erhebt derzeit bei der Bestellung von Erbbaurechten für Wohnzwecke einen Erbbauzins von 5 % und bei der Bestellung von Erbbaurechten für Gewerbezwecke einen Erbbauzins von 6 % (jeweils des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes).

Aufgrund vorliegender Erhebungen, insbesondere Angaben von Gutachterausschüssen, und unter Berücksichtigung von Literaturangaben können – differenziert nach der jeweiligen Grundstücksnutzung – **zusammenfassend folgende durchschnittliche Erbbauzinssätze** angegeben werden:

Grundstücksnutzung	Erbbauzinssatz
Ein- und Zweifamilienhaus-Wohngrundstücke	3 bis 5 %
Mietwohnhausgrundstücke	3,5 bis 5 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 6 %
Gewerbe- (einschl. Geschäfts-)Grundstücke	5 bis 8 %

Vorstehend werden bewusst keine Durchschnittswerte als Punktwerte angegeben, da diese leicht zu nicht zutreffenden Schlussfolgerungen verleiten können. Die Spannen spiegeln die typischen Erbbauzinssätze für die jeweils überwiegende Anzahl von Erbbauzinsvereinbarungen wider. Dies schließt nicht aus, dass vor Ort auch außerhalb der angegebenen Spannen Erbbauzinsen vereinbart werden. Beispiele hierfür sind

- unter dem Durchschnitt liegende Erbbauzinssätze, besonders für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus aus sozialen Gründen,
- über dem Durchschnitt liegende Erbbauzinssätze, besonders im gewerblichen Bereich (lage-/regionsbedingt oder für spezifische Nutzungen),
- ein außergewöhnlich hoher Erbbauzinssatz in Innenstadtlagen bei geschäftlicher Nutzung aus steuerlichen Gründen (Absetzung des Erbbauzinses als Betriebsausgabe).

Der Sachverständige ist angehalten, in jedem Einzelfall die Situation vor Ort zu analysieren. Hierzu können die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse ebenso herangezogen werden wie sonstige regionsbezogene Erkenntnisquellen.

1) *Wegener, Wiebke*: Ableitung von Vergleichsfaktoren zur Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten für den Landkreis Hildesheim, Masterarbeit an der Hochschule Anhalt, 2008 (unveröffentlicht)

6.2.1.3 Erbbauzinssatz und Liegenschaftszinssatz

Die WertR 2006 stellt im Regelfall auf die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes anstelle des bisher zugrunde zu legenden »angemessenen Erbbauzinses« ab.

In WertR Abschnitt 4.2 »Grundsätze der Wertermittlung« heißt es:

»Den Berechnungen ist in der Regel jeweils der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen, der nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen ist und in allen behandelten Fällen zu hinreichend genauen Ergebnissen führt.«

Dieser Grundsatz wird durch folgende Regelungen relativiert:

WertR Nr. 4.3.2.2.1 (Bodenwertanteil des Erbbaurechtes):

»Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.«

WertR Nr. 4.3.3.2.1 (Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks):

»Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.«

Zur Diskussion »Liegenschaftszinssatz« oder »Erbbauzinssatz« gilt es zunächst festzustellen, dass der Liegenschaftszinssatz die marktübliche Verzinsung *bebauter* Grundstücke (nach dem Ertragswertmodell) beschreibt, während es sich beim Erbbauzinssatz um die Verzinsung von Investitionen in *unbebaute* Grundstücke handelt.

Inwieweit Erbbauzinsen und Liegenschaftszinsen vergleichbare Tendenzen aufweisen, soll nachfolgend anhand der in Niedersachsen ermittelten Liegenschaftszinssätze durch Gegenüberstellung mit den oben angegebenen durchschnittlichen Erbbauzinssätzen exemplarisch aufgezeigt werden. Die Angaben über die **Liegenschaftszinssätze** sind dem Landesgrundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses für **Niedersachsen** entnommen worden.

Grundstücksnutzung	Erbbauzinssatz	Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3 bis 5 %	4,3 %
Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5 %	6,1 % (städt. Gebiete)
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 6 %	6,8 % (städt. Gebiete)
Gewerbe- (einschl. Geschäfts-)Grundstücke	5 bis 8 %	6,2 bis 7,5 %

Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich der ermittelten Liegenschaftszinssätze um eine »Momentaufnahme« handelt (Auswertejahr 2008). Auch können die in Niedersachsen landesweit ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze nicht ungeprüft auf die Situation »vor Ort« übertragen werden. Insgesamt bestätigt die Gegenüberstellung trotz gewisser »Abweichungen« aber die Erfahrungen, nach denen sich die Erbbauzinssätze an längerfristigen Durchschnittswerten der Liegenschaftszinssätze orientieren, wobei von diesen verschiedentlich – z.B. aus bodenpolitischen oder sozialen Aspekten heraus – gezielt Abschlüsse gemacht werden.

Auch eine bereits 1993 durchgeführte **Umfrage des Deutschen Städtetages**¹⁾ bei den Geschäftsstellen verschiedener Gutachterausschüsse nach der Höhe des Erbbauzinssatzes im Vergleich zu den Liegenschaftszinssätzen bestätigt den Zusammenhang von Erbbauzinssatz und Liegenschaftszinssatz.

Die nach der WertR 2006 grundsätzlich vorgesehene Verwendung des Liegenschaftszinssatzes für Kapitalisierungen bei der Bewertung von Erbbaurechten wird in der Fachliteratur zum Teil recht kritisch beurteilt. Die »Zinssatzproblematik« soll an dieser Stelle nicht näher behandelt werden. Entscheidend für sachgerechte Wertermittlungen ist, dass bei der Ermittlung des Wertes von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück das gleiche Wertermittlungsmodell zur Anwendung kommt wie bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke. »Im gleichen Modell bleiben« heißt hier, in *beiden* Fällen entweder den Liegenschaftszinssatz oder den Erbbauzinssatz heranzuziehen.

1) Veröffentlicht in GuG 1994,303

6.2.2 Wertsicherungsklauseln (Anpassungsklauseln)

6.2.2.1 Allgemeines

Mit Wertsicherungsklauseln (auch als Anpassungsklauseln bezeichnet) sollen Leistung und Gegenleistung in ein für beide Seiten angemessenes Verhältnis gebracht werden; Störungen soll entgegengewirkt werden. Die Klauseln sollen im Hinblick auf die lange Dauer des Erbbaurechts besonders den Erbbaurechtsgeber vor Wertverlusten schützen. Sie regeln bei Erbbaurechtsverträgen, wann der Erbbauzins veränderten Verhältnissen angepasst werden kann und wie die Anpassung erfolgen soll. Ein praktischer Vorteil von Wertsicherungsklauseln besteht vor allem dann, wenn die Anpassung des Erbbauzinses »automatisch« ohne jeweils erforderliche Verhandlungen erfolgt.

Bei der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel sind die Vertragsparteien gehalten, die Zulässigkeit zu prüfen; nach früherem Recht war eine Genehmigung einzuholen. Unter Umständen ist der Vertrag nichtig, wenn die Vereinbarung nicht zulässig ist oder war. Dies gilt vor allem für Gleitklauseln oder Indexierungsklauseln, in denen eine gleichlautende und zwangsläufige Anpassung der Geldschuld vereinbart ist.

Bei Wertermittlungen im Zusammenhang mit Erbbaurechten müssen die Vereinbarungen zu Wertsicherungsklauseln analysiert werden. Sie können erheblichen Einfluss auf die zu ermittelnden Werte haben. Dabei gehört die Prüfung und Entscheidung, ob eine Klausel zulässig oder unzulässig ist oder war, nicht zu den Aufgaben des Sachverständigen. Er kann sein Gutachten zwar auch unter dem Vorbehalt erstellen, dass die vereinbarte und zugrunde gelegte Klausel zulässig ist; er ist dann aber in besonderer Weise verpflichtet, den Empfänger des Gutachtens ausdrücklich auf den Vorbehalt hinzuweisen.

Hinsichtlich der **Genehmigungspflicht** und der Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln hat sich der **Rechtszustand** mehrfach geändert:

- **Bis zum 31.12.1998** bedurften Wertsicherungsklauseln der Genehmigung nach § 3 des **Währungsgesetzes** durch die zuständige Landeszentralbank, um rechtswirksam zu sein.
- Mit der Einführung des Euro im **Euro-Einführungsgesetz** – EuroEG – vom 09.06.1998 (BGBl. I S. 1254) wurden der § 3 des Währungsgesetzes und entsprechende währungsrechtliche Vorschriften aufgehoben. Durch § 2 des **Preisangaben- und Preisklauselgesetzes (PaPkg)** vom 09.06.1998 (BGBl. I 1998, S. 1242 ff.) i.V.m. der **Preisklauselverordnung (PrKV)** vom 23.09.1998 (BGBl. I

1998, S. 3044 ff.) sind **Wertsicherungsklauseln mit Wirkung vom 01.01.1999 neu geregelt** worden. Diese Rechtslage hatte Bestand **bis zum 13.09.2007**.

- Das am **14.09.2007** in Kraft getretene **neue Preisklauselgesetz (PrKG)** (BGBl. I 2007, S. 2246) ersetzt § 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes und die Preisklauselverordnung. Das bisherige Genehmigungserfordernis wird durch unmittelbar im Gesetz erfolgte Regelungen ersetzt.

Die für die jeweilige Rechtslage geltenden Genehmigungserfordernisse und Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wertsicherungsklauseln werden im Unterabschnitt 6.2.2.3 im Einzelnen dargestellt.

Dient das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk **Wohnzwecken**, so ist die Anpassung des Erbbauzinses nach **§ 9a ErbbauRG** eingeschränkt. Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit er über die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Die Koppelung des Erbbauzinses an einen Bodenpreisindex ist unzulässig. Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss bzw. seit der letzten Erhöhung geltend gemacht werden.

6.2.2.2 Arten von Wertsicherungsklauseln

Zunächst kann unterschieden werden zwischen abstrakten und konkreten Wertsicherungsklauseln.

Die **abstrakte Wertsicherungsklausel** stellt darauf ab, dass der vereinbarte Erbbauzins nach allgemeinen wirtschaftlichen Gesichtspunkten oder bei wesentlichen Änderungen im Wirtschafts- und Währungsbereich nicht mehr als angemessen angesehen werden kann. Es wird also vorrangig auf die Kaufkraft abgestellt. Die Rechtsprechung des BGH sieht eine wesentliche Änderung bei einer Steigerung des Verbraucherpreisindex (früher: Lebenshaltungskostenindex) von 10 % und mehr.

Konkrete Wertsicherungsklauseln treten in einer Reihe unterschiedlicher Ausprägungen auf. Teilweise enthalten Rechtsvorschriften Definitionen, z.T. haben sie sich aufgrund der Rechtsprechung herausgebildet. Nachfolgend werden einige wesentliche Arten von Wertsicherungsklauseln erläutert.

Gleitklauseln

Bei der Gleitklausel löst eine Änderung der vereinbarten Bezugsgröße unmittelbar und zwangsläufig, also »automatisch«, die Änderung des Erbbauzinses aus. Dabei kann als Voraussetzung für die Angleichung eine bestimmte Punktzahl für die Änderung des Indexes und/oder ein Mindestzeitraum seit der letzten Änderung vereinbart werden. Die Anpassung lässt sich eindeutig errechnen; bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses gibt es keinen Ermessens- oder Verhandlungsspielraum. Vorrangig wird bei Gleitklauseln der Verbraucherpreisindex (früher: Lebenshaltungskostenindex) als Vergleichsmaßstab vereinbart.

Die Kriterien der Gleitklausel liegen auch vor, wenn das Tätigwerden der Vertragsparteien zur Geltendmachung erforderlich ist und insoweit kein Automatismus vorliegt. Gleiches gilt, wenn es zur Feststellung eines Schiedsgutachtens bedarf. Wegen der recht eindeutigen Festlegungen sind Gleitklauseln wenig streitanfällig.

Gleitklauseln waren bis 31.12.1998 nach § 3 des Währungsgesetzes, danach bis 13.09.2007 nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) genehmigungsbedürftig; bei Erbbaurechtsverträgen jedoch nur genehmigungspflichtig, wenn die Laufzeit weniger als 30 Jahre betrug. Nach dem Preisklauselgesetz 2007 ist das Genehmigungsverfahren weggefallen (weitere Ausführungen siehe unter 6.2.2.3). Fälschlicherweise wird der Begriff »Gleitklausel« verschiedentlich auch als Oberbegriff für Wertsicherungsklauseln verwendet.

Nach § 1 Abs. 2 des **Preisklauselgesetzes – PrKG** – vom 13.09.2007 sind **Leistungsvorbehaltsklauseln, Spannungsklauseln und Kostenelementklauseln vom Preisklauselverbot ausgenommen.**

Leistungsvorbehaltsklauseln

Leistungsvorbehaltsklauseln sind Klauseln, die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen **Ermessensspielraum** lassen, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG).

Merkmale der Leistungsvorbehaltsklauseln sind:

- Hinsichtlich der Anpassung besteht ein (wenn auch nicht unbeschränkter) Ermessens- und Verhandlungsspielraum. Der Ermessensspielraum kann sich auf das Ausmaß der Änderung oder auch nur auf deren Voraussetzungen beziehen.
- Die Konkretisierung der Anpassung erfolgt erst durch eine Vereinbarung nach Verhandlung.

- Die Änderung der Bezugsgröße ist lediglich Auslöser für das Anpassungsbegehren und Anpassungsverfahren.
- Die Neufestsetzung erfolgt nicht in einem genau bestimmten Verhältnis zur Bezugsgröße; ein gewisser freier Spielraum muss gegeben sein.
- Über jede Anpassung muss jeweils neu verhandelt werden. Deshalb fehlt es beim Leistungsvorbehalt an der Bestimmbarkeit i.S.d. § 1105 BGB i.V.m. § 9 Abs. 1 ErbbauRG. Er kann somit auch nach der seit 01.09.1994 geltenden Rechtslage nicht als Inhalt einer Erbbauzinsreallast vereinbart werden. Es bleibt die Möglichkeit der Erbbauzinserrhöhungsvormerkung.
- Die Festsetzung der Anpassung kann auch durch Dritte, wie einen Schiedsrichter oder einen Schiedsgutachter erfolgen; ebenso auch durch eine vereinbarte Stelle, wenn ihr ein Ermessensspielraum zusteht.

Leistungsvorbehaltsklauseln liegen beispielsweise vor, wenn

- eine Neufestsetzung »nach billigem Ermessen«,
- bei einer bestimmten Indexänderung eine »angemessene Änderung des Erbbauzinses« oder
- eine »Anpassung an die wirtschaftlichen Verhältnisse« verlangt werden kann.

Der Leistungsvorbehalt ist nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG vom 13.09.2007 **zulässig** und war auch davor nach § 1 Nr. 1 PrKV vom 23.09.1998 **genehmigungsfrei**. Auch bis 1998 waren Leistungsvorbehaltsklauseln nach § 3 Währungsgesetz nicht vom Verbot von Wertsicherungsklauseln erfasst.

Spannungsklauseln

Spannungsklauseln sind Klauseln, bei denen die in ein Verhältnis zueinander gesetzten Güter oder Leistungen im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 PrKG).

Merkmale der Spannungsklauseln sind:

- Die gewählte Bezugsgröße, an die der Erbbauzins angepasst werden soll, und die Leistung, für die der Erbbauzins gezahlt wird, sind nach der Verkehrsauffassung gleichartig, zumindest aber vergleichbar.
- Die zu sichernde Geldschuld (Erbbauzins) soll ständig in einem bestimmten Verhältnis zu einer Leistung (des Erbbaurechtausgebers) stehen; der jeweilige »Abstand« zwischen den beiden Größen – die »Spannung« – soll stets gleich bleiben.

- Das Verhältnis von Geldschuld und Bezugsgröße muss »nach der Verkehrsauffassung« gleichartig sein, d.h. die Bezugsgröße muss dem zu sichernden Schuldverhältnis wesensgemäß sein.

Beispiele für Spannungsklauseln:

- Als Bezugsgröße für die jeweilige Höhe des Erbbauzinses sind die vom Erbbauberechtigten **jeweils erzielten Mieten** vereinbart. Die Gleichartigkeit besteht zwischen dem Mietertrag der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und der Grundstücksnutzung, für die der Erbbauzins gezahlt wird. Keine Spannungsklausel, sondern eine Gleitklausel liegt bei der Anknüpfung an allgemeine Mietentwicklungen vor.
- Bei Grundstückswertklauseln wird der Erbbauzins an den Wert des betroffenen Erbbaugrundstücks gekoppelt. Wird als Bezugsgröße die Entwicklung der allgemeinen Grundstückswertverhältnisse gewählt, liegt keine Spannungsklausel vor. Für Erbbaurechte zu Wohnzwecken lässt § 9a ErbbauRG eine Anknüpfung an Änderungen von Grundstückswertverhältnissen nicht zu.

Die Vereinbarung von Spannungsklauseln ist in der Praxis recht problematisch. Sie werden deshalb eher selten vereinbart.

Spannungsklauseln sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 PrKG vom 13.09.2007 **zulässig** und waren auch davor nach § 1 Nr. 2 PrKV vom 23.09.1998 **genehmigungsfrei**. Auch bis 1998 waren Spannungsklauseln nach § 3 Währungsgesetz nicht vom Verbot von Wertsicherungsklauseln erfasst.

Kostenelementklauseln

Kostenelementklauseln sind Klauseln, nach denen der geschuldete Betrag insoweit von der Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht wird, als diese die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 PrKG).

Im Rahmen von Vereinbarungen zu Erbbaurechten dürften Kostenelementklauseln kaum relevant sein.

Neben den oben genannten im PrKG definierten Klauseln werden in der Literatur **weitere** Begriffe für **Wertsicherungsklauseln** verwendet, wie z.B.:

- **Einseitigkeitsklauseln**

Bei Einseitigkeitsklauseln soll einseitig nur eine Erhöhung, nicht aber auch eine Ermäßigung der Leistung, bewirkt werden oder es soll nur der Gläubiger das Recht haben, eine Änderung der Leistung zu verlangen und die Bezugsgröße zu bestimmen.

- **Mindestklauseln**

Bei Mindestklauseln soll die Leistung nicht unter einen bestimmten Betrag sinken.

6.2.2.3 Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln

Hinsichtlich der Zulässigkeit und Genehmigungspflicht von Wertsicherungsklauseln ist nach der jeweils gültigen Rechtslage zu differenzieren. Dabei ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Rechtslage zugrunde zu legen.

Rechtslage bis zum 31.12.1998

Grundlage für den Rechtszustand bis zum 31.12.1998 war § 3 des **Währungsgesetzes (WährG)**, nach dem Wertsicherungsklauseln der Genehmigung durch die zuständige Landeszentralbank bedurften, um rechtswirksam zu sein.

§ 3 WährG lautete:

»Geldschulden dürfen nur mit Genehmigung der für die Erteilung von Devisengenehmigungen zuständigen Stelle in einer anderen Währung als in Deutscher Mark eingegangen werden. Das Gleiche gilt für Geldschulden, deren Betrag in Deutscher Mark durch den Kurs einer solchen anderen Währung oder durch den Preis oder eine Menge von Feingold oder von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll.«

Genehmigungsbedürftig waren vor allem **Klauseln, bei denen eine Änderung der Bezugsgröße unmittelbar und selbsttätig** (automatisch) eine Änderung der Leistung (Erbbauzins) nach sich zieht. Dies galt vor allem für Gleitklauseln.

Nicht genehmigt wurden

- Einseitigkeitsklauseln und
- Mindestklauseln.

Bedingt genehmigt wurden Klauseln, die

- auf Löhne oder Gehälter Bezug nahmen, wenn es sich um wiederkehrende Zahlungen auf Lebenszeit handelte oder wenn die herangezogenen Löhne von Einfluss auf die Selbstkosten des Vertragspartners waren,
- den Schuldbetrag von der Entwicklung des Indexes für die Lebenshaltung abhängig machten, wenn die wiederkehrende Zahlung mindestens zehn Jahre lang geleistet werden sollte,
- den Schuldbetrag von anderen Indizes abhängig machten, wenn die darin zum Ausdruck kommende Preisentwicklung von wesentlichem Einfluss auf die Selbstkosten war,
- den Schuldbetrag von der Entwicklung der Grundstückspreise abhängig machten, wenn er im Zusammenhang mit der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken stand.

Die von Landeszentralbanken getroffenen Entscheidungen konnten durch Gerichte nachgeprüft werden. Dabei hat sich eine Rechtsprechungspraxis ergeben, die bestimmte Klauseln als nicht genehmigungsbedürftig ansah.

Nicht genehmigungsbedürftige Klauseln waren

- **Leistungsvorbehaltsklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2),
- **Spannungsklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2) und
- **Umsatzklauseln**, die sich am Umsatz orientieren. In der Bindung an den Umsatz wird keine Gefährdung der Währung gesehen, weil die Höhe des Umsatzes nicht allein von Änderungen der Währung abhängt, sondern u.a. auch durch das Können des Unternehmers bestimmt wird.

Rechtslage vom 01.01.1999 bis 13.09.2007

§ 3 des Währungsgesetzes – WährG – und entsprechende währungsrechtliche Regelungen wurden mit dem Euro-Einführungsgesetz – EuroEG – vom 09.06.1998 aufgehoben. Neuregelungen zu Wertsicherungsklauseln erfolgten durch die Novelle des § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetz – PaPkg – vom 09.06.1998 i.V.m. der Preisklauselverordnung – PrKV – vom 23.09.1998.

§ 3 WährG wurde durch ein preisrechtliches Indexierungsverbot im Rahmen des PaPkg ersetzt. § 2 Abs. 1 PaPkg sah vor, dass der Betrag von Geldschulden »nicht unmittelbar und selbsttätig« durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden darf, die mit den Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. § 2 Abs. 2 PaPkg enthielt eine Ermächtigungsgrundlage für die Bundesregierung,

durch Rechtsverordnung u.a. die Voraussetzungen für Ausnahmen vom Preisklauselverbot näher zu bestimmen oder solche Ausnahmen festzulegen. Auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde die Preisklauselverordnung – PrKV – vom 23.09.1998 erlassen.

Zuständige Genehmigungsbehörde für Ausnahmen vom grundsätzlichen Indexierungsverbot war nunmehr das Bundesamt für Wirtschaft in Eschborn und nicht mehr die Bundesbank mit den Landeszentralbanken.

Für den Übergang vom § 3 des WährG zum § 2 PaPcG enthält das EuroEG keine besonderen Übergangsregelungen. Nach § 8 PrKV galten nach § 3 WährG erteilte Genehmigungen fort; dies galt sowohl für Negativatteste als auch für Versagungsbescheide. Anhängige Genehmigungsverfahren, die die Landeszentralbanken bis zum 31.12.1998 noch nicht entschieden hatten, waren ab dem 01.01.1999 auf das Bundesamt für Wirtschaft zur Entscheidung weiterzuleiten und das ab 01.01.1999 geltende Recht war anzuwenden.

Genehmigungsvoraussetzung ist nach § 2 Abs. 1 der Preisklauselverordnung – PrKV – vom 23.09.1998, dass die **Preisklausel hinreichend bestimmt ist**. Das ist nicht der Fall, wenn ein geschuldeter Betrag allgemein von der künftigen Preisentwicklung oder einem anderen Maßstab abhängen soll, der nicht erkennen lässt, welche Preise oder Werte bestimmend sein sollen.

Preisklauseln werden nach § 2 Abs. 2 PrKV **nicht genehmigt**, wenn sie eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen. Eine **unangemessene Benachteiligung** liegt insbesondere vor, wenn

1. einseitig ein Preis- oder Wertanstieg eine Erhöhung, nicht aber umgekehrt eine entsprechende Ermäßigung des Zahlungsanspruchs bewirkt oder
2. der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße überproportional ändern kann.

Genehmigungsfreie Wertsicherungsklauseln

Nach § 1 PrKV sind bestimmte Wertsicherungsklauseln genehmigungsfrei; **inhaltlich** orientiert sich diese preisrechtliche Regelung **weitgehend** am **früheren § 3 WährG** und den hierzu von der Deutschen Bundesbank angewandten Grundsätzen.

Die PrKV kennt im § 1 folgende **genehmigungsfreie Klauseln**:

- **Leistungsvorbehaltsklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2)
- **Spannungsklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2)
- **Kostenelementklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2)

- Klauseln in Erbbaurechtsbestellungsverträgen und Erbbauzinsreallasten mit einer **Laufzeit von mindestens 30 Jahren**, wobei § 9a ErbbauRG und § 46 SachenRBerG unberührt bleiben

Rechtslage seit dem 14.09.2007

Am 14.09.2007 ist das neue Preisklauselgesetz – PrKG – in Kraft getreten. Damit ist das **bisherige Genehmigungsverfahren** nach dem PaPkg und der PrKV **weggefallen**. Das nach der bisherigen Rechtslage geltende Genehmigungserfordernis wird ersetzt durch unmittelbar im Gesetz getroffene Regelungen. Bei Wertsicherungsklauseln ist also keine Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mehr erforderlich. Die Betroffenen haben somit selbst zu prüfen, ob die vorgesehene Wertsicherungsklausel zulässig ist.

Grundsätzlich besteht nach § 1 Abs. 1 PrKG weiterhin ein Indexierungsverbot, das jedoch mit einem System von Legalausnahmen kombiniert ist. **Die bisher in der PrKV geregelten Ausnahmen wurden fast wortgleich in das Gesetz übernommen.**

Das Preisklauselverbot gilt **nach § 1 Abs. 2 PrKG** nicht für folgende Wertsicherungsklauseln, die folglich **zulässig** sind:

- **Leistungsvorbehaltsklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2)
- **Spannungsklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2)
- **Kostenelementklauseln** (s. Unterabschnitt 6.2.2.2)
- **Klauseln**, die lediglich zu einer **Ermäßigung** der Geldschuld führen können

Nach § 4 PrKG sind Preisklauseln in Erbbaurechtsbestellungsverträgen und Erbbauzinsreallasten mit einer Laufzeit von mindestens 30 Jahren zulässig. § 9a ErbbauRG und § 46 SachenRBerG bleiben unberührt.

Eine Genehmigung anderer als im Gesetz aufgeführter Klauseln ist künftig nicht mehr möglich. Die diesbezügliche Generalklausel in § 3 Abs. 5 der PrKV enthält das PrKG nicht mehr.

Bei einem Verstoß gegen die Regelungen des PrKG tritt die **Unwirksamkeit** der Preisklausel **nur und erst zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Feststellung des Verstoßes** ein, es sei denn, die Beteiligten haben etwas anderes vereinbart. Die Rechtswirkungen der Preisklausel bleiben bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt (§ 8 PrKG).

Nach der **Übergangsvorschrift** (§ 9 PrKG) gelten die nach dem bis zum 13.09.2007 gültigen alten Recht erteilten Genehmigungen fort. Auf Preisklauseln, die bis zum 13.09.2007 vereinbart worden sind und deren Genehmigung bis dahin beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle beantragt worden ist, sind die bislang geltenden Vorschriften weiter anzuwenden. Ist die Wertsicherungsklausel vor dem 13.09.2007 vereinbart, bis zu diesem Tag aber noch kein Genehmigungsantrag gestellt, gilt das neue PrKG.

6.2.3 Anpassung des Erbbauzinses

Im allgemeinen wird eine Anpassungsvereinbarung weniger wegen des Geldwertverlustes, bedingt durch Inflation, in Anspruch genommen, sondern um eine angemessene Verzinsung des Erbbaugrundstücks unter Zugrundelegung des jeweiligen Verkehrswerts zu erreichen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Anpassung so vereinbart ist, dass unter bestimmten Voraussetzungen die Höhe des Erbbauzinses neu festgesetzt werden kann.

Bei der Anpassung des Erbbauzinses sind Verträge zu unterscheiden in

- Erbbaurechtsverträge *mit* oder *ohne* Anpassungsklausel (Vertragsbedingungen),
- Erbbaurechtsverträge für *Wohnzwecke* oder für *andere als Wohnzwecke*, z.B. Gewerbezwecke (Objektbedingungen).

6.2.3.1 Anpassung bei Wohngrundstücken

Die Grundsätze zur Anpassung des Erbbauzinses bei Wohngrundstücken sind mit Wirkung vom 15.1.1974 durch die Einfügung des § 9a in die ErbbauVO entstanden, die im folgenden zusammengefasst werden:

- a) Ein Erhöhungsanspruch ist 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.
- b) Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben mit geringen Ausnahmen (Satz 4 des § 9a) außer Betracht.
- c) Eine Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren erfolgen.

Anwendungshinweise zum § 9a ErbbauVO

Zur Anwendung des § 9a ErbbauVO hat der BGH Urteile gefällt, so zunächst am 3.12.1976 – V ZR 60/76 – folgendes wichtige Urteil:

Leitsätze:

- »a) Die Anwendung des § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO setzt nicht voraus, dass die Vertragsparteien eine bestimmte Bemessungsgrundlage vereinbart haben.

- b) Unter Vertragsabschluss im Sinne des § 9a Satz 2 ErbbauVO ist die Vereinbarung zu verstehen, in der die Anpassungsklausel enthalten ist.«

Aus den Gründen:

»Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht aus einer Gesamtbetrachtung des § 9a Abs. 1 ErbbauVO die Folgerung gezogen, dass unter dem im Satz 2 der Vorschrift verwendeten Begriff **Vertragsabschluss** nicht der etwaige Abschluss einer – und zwar der letzten – Erhöhungsvereinbarung verstanden werden kann (ebenso *Sager/Peters*, NJW 1976, 409, 410 unter III; die Ausführung von *Hartmann*, Beilage zu Nr. 22/74 »Der Betrieb«, unter Rdn. 38 gehen ebenfalls von dieser Auffassung aus). Einer solchen Auslegung steht schon entgegen, dass innerhalb desselben Absatzes des § 9a ErbbauVO, nämlich in Satz 5 des Absatzes 1, ausdrücklich unterschieden wird zwischen **Vertragsabschluss** einerseits und der **jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses** andererseits. Die Annahme, dass ein innerhalb desselben Absatzes eines Gesetzesparagrafen mehrfach gebrauchter Begriff dabei jeweils eine andere Bedeutung haben sollte, könnte allenfalls in einem besonderen Ausnahmefall bei Vorliegen triftiger Gründe hierfür in Betracht kommen. Im vorliegenden Fall sprechen jedoch im Gegenteil auch sachliche Gründe für eine gleiche Bedeutung des Begriffs »Vertragsabschluss« in Satz 2 und Satz 5 des § 9a ErbbauVO.

Die gesonderte Erwähnung der »jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses« neben dem Vertragsabschluss in Satz 5 ist sachlich deshalb geboten, weil Erbbauzins erhöhungen nicht nur durch Erhöhungsvereinbarungen zustande kommen können, sondern etwa auch – so auf der Grundlage von Anpassungsvereinbarungen im Sinne der §§ 315, 317 BGB – durch einseitige Erklärungen des Bestimmungsberechtigten. Eben dieser Gesichtspunkt verbietet es aber auch, das Wort »Vertragsabschluss« im Satz 2 a.a.O. dahin zu verstehen, dass damit gegebenenfalls die letzte Erhöhungsvereinbarung gemeint sei, sonach also die Frage der Behandlung von nicht auf dem Vereinbarungsweg zustande gekommenen Erbbauzins erhöhungen offengeblieben wäre.

Allerdings könnte auch dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden, wenn seine Ausführung dahin zu verstehen sein sollten, dass der Begriff »Vertragsabschluss« in Satz 2 a.a.O. schlechthin gleichbedeutend sei mit dem Abschluss des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages. Der unmittelbare Anknüpfungspunkt für das Wort »Vertragsabschluss« in Satz 2 des § 9a ist vielmehr die in Satz 1 angesprochene »Vereinbarung, dass eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann«, also die Anpassungsklausel. Nun wird zwar im allgemeinen, so wie dies auch im vorliegenden Fall zutrifft, eine Anpassungsklausel im Rahmen des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages oder jedenfalls im zeitlichen Zusammenhang damit vereinbart werden, insoweit also häufig nur ein einziger Vertragsabschluss vorliegen; der Fall kann aber auch anders liegen (vgl. BGHZ 22, 220, 223). Für den Fall, dass eine Anpassungsklausel erst in einem späteren Zeitpunkt vereinbart worden ist, ist daher Bezugspunkt der Abschluss dieser Vereinbarung und nicht der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages. Schon damit geht auch die Beanstandung der Revision ins Leere, aus § 9 Abs. 1 ErbbauVO sei zu entnehmen, dass das Gesetz dann, wenn es den Abschluss des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages meine, von der »Bestellung des Erbbaurechts« spreche.

Anhaltspunkte dafür, dass dieses Ergebnis mit dem vom Gesetzgeber bei der Schaffung des § 9a ErbbauVO verfolgten Zweck nicht in Einklang stünde, sind nicht ersichtlich. Vielmehr liegt es auf der Linie der durch das Erbbaurechtsänderungsgesetz angestrebten Eindämmung unbilliger Erbbauzins erhöhungen, dass als Folge der getroffenen Regelung hiernach Erbbauzins, die vor Inkrafttreten des § 9a ErbbauVO über das bei Anlegung der jetzt verbindlichen Maßstäbe zulässige Maß hinaus angehoben worden sind, solange »eingefroren« bleiben, bis unter Berücksichtigung der seit dem **Zeitpunkt der Vereinbarung der Änderungsklausel**, im allgemeinen also seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach den Billigkeitskriterien des § 9a ErbbauVO eine weitere Erhöhung zulässig ist.«

Für die Anpassung des Erbbauzinses bleiben auch künftig die Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag, soweit sie nicht zu Erbbauzinsen führen, welche die durch den § 9a gesetzte Grenze überschreiten, weiter in Kraft.

Wenn also im Vertrag eine Anpassung jeweils nach fünf Jahren vereinbart worden war, verbleibt es auch in Zukunft dabei. Das Gleiche gilt, wenn die Anpassung im Vertrag an das Erreichen bestimmter Sachverhalte geknüpft ist (z.B. Änderung des Indexes für die Lebenshaltung um 15 %, Änderung der Grundstückswerte um mehr als 20 %). Führt diese Regelung zu kürzeren Fristen als drei Jahre, kann erst nach drei Jahren angepasst werden, führt sie zu längeren Fristen, verbleibt es dabei.

Der BGH hat erstmals mit Urteil vom 18.5.1979 – V ZR 237/77 – zur Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinne von § 9a ErbbauVO Stellung genommen.

Aus den Gründen des BGH-Urteils: (Ergänzungen durch den Autor kursiv)

»Allein vom Begriff her gesehen umfassen die »allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse« sämtliche Teilbereiche des Wirtschaftslebens, die von allgemeiner Bedeutung sind. Kraft der ausdrücklichen Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO ist hierbei lediglich die Berücksichtigung der Änderung der Grundstückswertverhältnisse ausgeschlossen. Eine in diesem Sinn umfassende Berücksichtigung sämtlicher Veränderungen, die von Einfluß auf die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind, liegt jedoch außerhalb des praktisch Möglichen. Der Senat ist überdies der Überzeugung, dass selbst eine Erfassung der einschlägigen Teilkomponenten in dem Umfang, wie dies anhand vorhandenen statistischer Unterlagen immerhin durchführbar wäre, vom Gesetz hier nicht verlangt wird. ... (Es) ist vielmehr davon auszugehen, dass es dem Sinn und Zweck der Vorschrift entspricht, an diejenigen Daten anzuknüpfen, die »am handgreiflichsten« die allgemeine wirtschaftliche Lage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln.

Mit dem Berufungsgericht ist der Senat der Auffassung, dass diese Gesetzesforderung (*Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse*) erfüllt wird mit einer Berücksichtigung einerseits der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und andererseits der Entwicklung der Einkommensverhältnisse. Die Heranziehung von Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen wie Bruttosozialprodukt, Nettoinlandsprodukt, Volkseinkommen würde dagegen dem genannten Zweck nicht entsprechen; diese Daten sind zwar aussagekräftige Erkenntnismittel für die Gesamtleistung und für die Struktur einer Volkswirtschaft, sie geben jedoch – da sie Nominalwerte zum Gegenstand haben – kein unmittelbares Bild der wirtschaftlichen Lage des Durchschnitts der Bevölkerung.

In der Literatur wird verschiedentlich die Auffassung vertreten, es müsse – zumindest auch – an die Entwicklung derjenigen (Teil-)Bereiche des Wirtschaftslebens angeknüpft werden, die einen besonderen Bezug zu Einkünften aus einer Erbbaurechtsbestellung aufweisen; sinnvolle Anknüpfungskriterien seien danach die Entwicklung der Miet- und Pachtzinsen, der Zinsen aus erstrangigen Hypotheken und der Erträge aus dem Erbbaurecht ... Dabei wird jedoch verkannt, dass das Gesetz gerade nicht eine Anknüpfung an sachspezifische Kriterien vorsieht (wobei ohnehin die ausdrücklich von der Berücksichtigung ausgeschlossene Entwicklung des Bodenwerts die sachlich am nächsten liegende Bezugsgröße wäre), sondern die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse für maßgebend erklärt hat. Soweit es sich im übrigen um die Entwicklung der Mietzinsen handelt, sind diese im Rahmen des Lebenshaltungskostenindex jedenfalls mit einbezogen.«

In einem späteren Urteil vom 23.5.1980 – V ZR 129/76 – hat der BGH die vorgenannten Grundsätze ergänzt um folgende Feststellungen:

»Der Senat hat sich (*im Urteil vom 18.5.1979*) dahin ausgesprochen, dass diese Gesetzesforderung (*Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse*) erfüllt wird mit einer Berücksichtigung einerseits der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, und zwar in Form des Abstellens auf den Index für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, andererseits der Entwicklung der Einkommensverhältnisse; wegen der Begründung im einzelnen wird auf die eingehenden Ausführungen (nebst Literaturnachweisen) in dem Urt. in BGHZ 75, 279 = NJW 1980, 181, Bezug genommen. Hiermit stimmt die Auffassung sowohl des BG als auch der Revision jedenfalls insoweit überein, als auch nach deren Meinung diese beiden Kriterien zu berücksichtigen sind. Soweit das BG »zur Abrundung« überdies eine Berücksichtigung der Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude für angezeigt hält, vermag sich der Senat dem nicht anzuschließen; diese Teilkomponente des Wirtschaftslebens erscheint in dem zur Erörterung stehenden Zusammenhang nicht als so gewichtig, dass sie unmittelbar als selbständiges Kriterium mit herangezogen werden müsste; dass höhere Baukosten sich in der Regel in den Mieten niederschlagen, die Entwicklung der Mietzinsen aber bereits im Rahmen des Lebenshaltungskostenindex jedenfalls mit einbezogen ist, hat auch das BG nicht verkannt. Ebensowenig bedarf es einer gesonderten Berücksichtigung der von der Revision angeführten Ausgaben für Reisen, Zweitwohnungen und ähnliches. Auch die Revision geht davon aus, dass es sich hierbei um Ausdrucksformen des Anstiegs des Lebensstandards handelt; hierfür aber ist bereits die Veränderung der Einkommensverhältnisse hinreichend aussagefähig; wofür das gestiegene Einkommen – neben der Bestreitung der Lebenshaltungskosten – verwendet wird, ist im vorliegenden Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung.

Was nun die Einkommensverhältnisse betrifft, bedurfte es in dem schon mehrfach erwähnten Senatsurt. in BGHZ 75, 279 = NJW 1980, 181, noch keiner näheren Festlegung, welche Daten hierbei zu berücksichtigen sind. Um insoweit eine möglichst umfassende Grundlage zu gewinnen, hat der Senat eine Auskunft des Statistischen Bundesamtes darüber eingeholt, wie sich die umfassend verstandenen Durchschnittseinkommen je Einwohner der Bundesrepublik Deutschland in dem Zeitraum von 1959 bis 1974 entwickelt haben. Aus der erteilten Auskunft ergibt sich, dass es keine – längere Zeiträume umfassenden für die Praxis ohne große Schwierigkeiten zugänglichen – statistischen Daten gibt, in denen sämtliche privaten Einkünfte (also nicht nur die Bruttoverdienste der Arbeiter und Angestellten, sondern z.B. auch Einkünfte der freien Berufe, Beamtengehälter, Rentenbezüge, Einkünfte aus Kapitalvermögen) berücksichtigt waren. Bei dieser Sachlage hält es der Senat für angezeigt, in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht für die Einkommenseite an die erwähnten, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten über die Entwicklung der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel anzuknüpfen und hieraus einen Durchschnittswert zu bilden. Der Senat ist sich im klaren darüber, dass dabei die Einkommensentwicklung verschiedener Bevölkerungsgruppen, namentlich der Gruppe der Selbständigen, unberücksichtigt bleibt; die bestehenden praktischen Schwierigkeiten einerseits und andererseits der Umstand, dass mit der Orientierung an den Verdiensten der Arbeiter und Angestellten jedenfalls der für einen breiten Teil der Bevölkerung maßgebende Durchschnitt erfasst wird, lassen dies indes vertretbar erscheinen.

Was schließlich die Frage betrifft, in welchem Verhältnis einerseits die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, andererseits die Entwicklung der Einkommen (diese ihrerseits errechnet in der oben dargelegten Weise) zu berücksichtigen sind, erscheint die Kritik der Revision begründet, dass das BG zu stark die Lebenshaltungskosten in den Vordergrund rückt, das Ansteigen des Lebensstandards dagegen nicht hinreichend berücksichtigt habe. Wohl sind die Preisindizes für die Lebenshaltung ein unmittelbarer und deshalb der beste Spiegel der Preisentwicklung, eine Anpassung nach Maßgabe der Änderung der Lebenshaltungskosten bewirkt daher einen Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit und stellt auf diese Weise den Realwert des ursprünglich vereinbarten Erbbauszinses sicher.

Damit ist aber erst die eine Seite der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigt, denn die Entwicklung der Lebenshaltungskosten besagt noch nichts darüber, ob und wie sich das Niveau der Lebens-

haltung, der sogenannte Lebensstandard, geändert hat. Aussagekräftig für die allgemeine Verbesserung der Lebenshaltung ist die Veränderung der Einkommensverhältnisse in Relation zu der Entwicklung der Lebenshaltungskosten; erst mit der Berücksichtigung beider Komponenten zusammen wird das Gesamtbild der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zutreffend gekennzeichnet. Gesichtspunkte, die im Rahmen dieses Zusammenspiels eine unterschiedliche Gewichtung der Lebenshaltungskosten einerseits und der Einkommen andererseits rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Der Senat hält es daher für geboten, beide Kriterien in gleicher Weise zu berücksichtigen; als Maßstab für die Bemessung der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse i.S.d. § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO kommt sonach der aus den prozentualen Steigerungen dieser beiden Kriterien gebildete Durchschnittswert in Betracht.«

Der BGH hat im vorgenannten Urteil vom 23.5.1980 eine unterschiedliche Gewichtung der Lebenshaltungskosten einerseits und der Einkommen andererseits für nicht gerechtfertigt gehalten. *Linde/Richter* schreiben hierzu a.a.O. Seite 137:

»Denn die Veränderung der Lebenshaltungskosten stelle den Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit dar, die Veränderung der Einkommensverhältnisse jedoch die allgemeine Verbesserung der Lebenshaltung. Aus diesen Gründen wird als Maßstab für die Bemessung der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse das arithmetische Mittel aus den prozentualen Steigerungen beider Indizes genommen. Somit ist die Obergrenze für die Erhöhung des Erbbauzinses relativ zuverlässig vorgegeben. Relativ deswegen, weil für den Bundesgerichtshof die Auslegung des Begriffs nur solange gilt, als die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Einkommensverhältnisse die Gesetzesforderung erfüllt.«

Zu den zu verwendenden maßgebenden Kriterien (Bruttoeinkommensindex und Index für die Lebenshaltung) zur Anpassung des Erbbauzinses hat der BGH im Urteil vom 15.4.1983 – V ZR 9/82 – (BR 1984, 302) folgendes ausgeführt (Ergänzungen des Autors kursiv):

Leitsatz:

»Bei der Ermittlung der **Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse** im Sinne des § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO sind hinsichtlich der zu berücksichtigenden Entwicklung der Einkommensverhältnisse (BGHZ 75, 279, 77, 188) die für die Gesamtbevölkerung der Bundesrepublik Deutschland maßgebenden Zahlen heranzuziehen ohne Berücksichtigung regional unterschiedlicher Entwicklungen und ohne Beschränkung auf männliche Arbeitnehmer. **Maßgebende Werte** für den Abschluss der Entwicklung sind die **Monatsindizes**, die vor der Stellung eines Erhöhungsverlangens zuletzt veröffentlicht worden sind.«

Aus den Gründen:

»a) ... Mit der Bezugnahme auf die »Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse« hat das Gesetz bewußt eine Generalisierung vorgenommen, die die Berücksichtigung von Einzelentwicklungen – sei es unterschieden nach Bundesländern oder etwa danach, ob das Erbbaugrundstück in städtischem oder ländlichem Bereich liegt – unberücksichtigt lassen will. Eine Anknüpfung an die Entwicklung einer bestimmten Region wäre auch schon deshalb nicht praktikabel, weil hierbei verschiedene Ansatzpunkte in Betracht kommen könnten, vor allem etwa der Wohnsitz des Grundstückseigentümers oder derjenige des Erbbauberechtigten, die in sehr verschiedenen Bereichen liegen und sich überdies mehrfach ändern können; es wäre nicht ersichtlich, welchem dieser Anknüpfungspunkte der Vorrang zu geben wäre. Ein Abstellen aber auf die Belegenheit des Grundstücks erschiene schon deshalb nicht sachgerecht, weil gerade die Änderung der Grundstückswertverhältnisse – abgesehen von bestimmten Ausnahmefällen – nach der ausdrücklichen Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO bei der Beurteilung, welche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist, außer Betracht zu bleiben hat.

b) ... (Es) geht ... nicht an, im Rahmen der Kriterien »Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Angestellten in Industrie und Handel« nur auf die Verdienste der männlichen Arbeitnehmer abzustellen; bei der Zahl der berufstätigen Frauen in der Gegenwart und auch in den vergangenen Jahrzehnten würde eine solche Verfahrensweise nur ein unzulängliches Bild von der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vermitteln ... Die Ausführungen in ... (dem BGH-Urteil vom 23.5.1980 = V ZR 129/76, *Auszüge abgedruckt Seite 6.2.3/4*) (s. insbesondere BGHZ 77, 188, 191, Abs. 2/192 Abs. 1 = WM a.a.O. (1980) S. 881 Abs. 2) lassen hinreichend erkennen, dass der Senat die Worte »Arbeiter und Angestellte« jeweils in umfassendem Sinn und nicht etwa nur als männliche Pluralform verwendet hat ... Dies entspricht auch dem Sprachgebrauch in den Statistischen Jahrbüchern, in denen jeweils ausdrücklich vermerkt wird, wenn anders als bei Verwendung des allgemeinen Begriffs »Arbeiter« oder »Angestellte« nur männliche oder nur weibliche Arbeitnehmer gemeint sind ... Selbstverständlich ist allerdings, dass neben einem Index, der selbst bereits die männlichen und weiblichen Arbeitnehmer umfasst, nicht noch zusätzlich ein Index berücksichtigt werden kann, der nur die Entwicklung der Einkommen der weiblichen Arbeitnehmer betrifft.

c) ... Soweit es ... um die durch § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO gezogene Schranke geht, sind die Monatsindizes maßgebend, die vor der Stellung eines Erhöhungsverlangens zuletzt veröffentlicht worden sind. Die erwähnte Gesetzesbestimmung legt zwar nicht ausdrücklich den Endzeitpunkt für die Beurteilung fest, welche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist. Es sind aber keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass das Gesetz eine Anknüpfung an den jeweils aktuellsten Zeitpunkt hätte untersagen wollen. Die ... Auslegung, die im Einzelfall dazu führen könnte, dass die während des Großteils eines Jahres eingetretene wirtschaftliche Entwicklung unberücksichtigt bliebe, verbietet sich daher schon unter dem Gesichtspunkt, dass § 9a Abs. 1 ErbbauVO als eine in die Vertragsfreiheit eingreifende Vorschrift eng auszulegen ist. Dementsprechend hat auch der Senat in seinem Urteil vom 11. Dezember 1981, V ZR 222/80, WM 1982, 236, 239 unter II.2 für den dort entschiedenen Fall der einschlägigen Monatswerte als maßgebend bezeichnet. Soweit aus dem von der Revisionserwiderung angeführten Senatsurteil vom 4. Juli 1980, V ZR 49/79, NJW 1980, 2519 noch etwas anderes entnommen werden kann, wird daran nicht festgehalten.«

Der BGH hat im Urteil vom 3.2.1995 – V ZR 222/93 – zur Anpassung des Erbbauzinses ausgeführt, dass bei einer vereinbarten Anpassung des Erbbauzinses bei »erheblicher« oder »wesentlicher« Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (Index der Lebenshaltung und der Einkommen) eine Änderung um mehr als 10% genügt. Das gilt auch, wenn die Anpassung davon abhängt, dass der bisherige Erbbauzins nicht mehr eine angemessene Vergütung für die Nutzung des Erbbaugrundstücks darstellt, und sich dies nach Treu und Glauben beurteilen soll.

Aus den Gründen:

»Der BGH hat – worauf im BGH-Urt. vom 24.4.1992 – V ZR 52/91 – hingewiesen worden ist – bei ähnlich wie hier nur allgemein umschriebenen Gleitklauseln, so im Falle der Anknüpfung an eine »erhebliche« oder »wesentliche« Änderung der Lebenshaltungskosten, für ein Anpassungsverfahren als ausreichend erachtet, wenn sich die Verhältnisse in einer Größenordnung von 14% verändert haben (BGH-Urt. vom 4.3.1964 – VIII ZR 214/62 – [492]; BGH, WM 1967, 1248 [1249]). Insofern ergibt sich kein Unterschied daraus, dass die hier getroffene Regelung nach der im Berufungsurteil vorgenommenen Auslegung nicht nur auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, sondern mit gleichem Gewicht auch auf die Einkommensentwicklung abstellt. Denn wenn beide Komponenten zusammen den Maßstab bilden sollen, dann muss entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Ansicht auch die Frage, ob eine Änderung erheblich ist, einheitlich beurteilt werden.

Der Gradmesser dafür, bei welchem Umfang eine Änderung ›erheblich‹ oder – was die gleiche Bedeutung hat – ›wesentlich‹ ist, bestimmt sich nach Treu und Glauben. Deshalb ist die im Vertrag vom 6.9.1968 ausdrücklich vereinbarte Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben dahin zu verstehen, dass sich bei einer erheblichen Änderung des gewählten Bezugsmaßstabs die Anpassung des Erbbauzinses nach dem dafür in der Klausel vorgesehenen Maßstab rechtfertigt. Erheblich und daher dem Grundstückseigentümer nicht mehr zumutbar ist auch schon der hier seit der letzten Anpassung eingetretene Anstieg der im Berufungsurteil herangezogenen allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse um 12,86%. Im Schrifttum wird eine Änderung dieser Verhältnisse als erheblich angesehen, wenn sie über 10% hinausgeht (vgl. *Bilda*, NJW 1971, 372; *Räfle*, in: RGRK, 12. Aufl., § 9 ErbbauVO Rn. 42; *Ingenstau*, ErbbauVO, 6. Aufl., § 9 Rn. 32). Dieser Auffassung schließt sich der Senat an.

Die Klausel geht davon aus, dass der ursprüngliche Erbbauzins von jährlich 2,40 DM/m² dem damaligen Wert der Nutzung des Erbbaugrundstücks für den vereinbarten Bebauungszweck entsprach. Deshalb hat sie als Grundvoraussetzung für eine Anpassung des Erbbauzinses festgelegt, dass sich dieser Wert verändert hat. Üblicherweise wird die Höhe des Ausgangserbbauzinses bei einem unbebauten Grundstück auf der Basis des Bodenwerts vereinbart, mithin der Bodenwert dem Nutzungswert gleichgesetzt (*Knotbe*, Das ErbbauR, 1987, § 13 I). Dass hier die Parteien des Erbbaurechtsvertrags vom 6.9.1968 einen anderen Bezugsmaßstab gewählt hatten, ist nicht dargelegt. Es kommt mithin für das Anpassungsverlangen der Widerklage darauf an, ob der Bodenwert des Erbbaugrundstücks seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses gestiegen ist. Dies muss das BG ermitteln. Sollte sich für den Anpassungsstichtag herausstellen, dass eine Werterhöhung eingetreten ist, so wäre sie angesichts des vereinbarten Kriteriums von Treu und Glauben nur bei einem Umfang von mehr als 10% beachtlich (Nr. II 2 der Urteilsgründe).

Noch nicht abzusehen ist deswegen, ob es für die Entscheidung auch darauf ankommt, in welcher Höhe die mit der Widerklage begehrte Anpassung des Erbbauzinses berechtigt ist. Insoweit hat das BG – aus seiner Sicht folgerichtig – die Klausel nicht ausgelegt. Sie bestimmt, dass der Erbbauzins ›unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse dem veränderten Nutzungswert des Erbbaugrundstücks ... anzupassen‹ ist. In Betracht kommt daher die Auslegung, dass mit gleichem Gewicht die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (Lebenshaltungskosten und Einkommen) und die des Bodenwerts maßgeblich ist.«

Ermittlung der Erbbauzinserhöhung

Nach den vorgenannten Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung kann die Erbbauzinserhöhung (EzEh) der Höhe nach unter Berücksichtigung der **begrenzenden Billigkeitsschranke** (Höchstgrenze) nach § 9a der ErbbauVO mit der nachfolgenden Formel (1) dargestellt und berechnet werden:

$$1) \text{ EzEh} = \frac{1}{2} \left[\frac{\hat{X}_{\text{Erh}}}{X_v} + \frac{1}{2} \frac{\hat{A}}{\hat{E}} \frac{\hat{Y}_{\text{Erh}}}{Y_v} + \frac{\hat{Z}_{\text{Erh}}}{Z_v} \right] \text{ ¥ } 10\%$$

Hierin bedeuten die Abkürzungen:

EzEh = Erbbauzinserhöhung in v.H.

X_{Erh} = **Preisindex** (Monatsindex) für die **Lebenshaltung** für 4-Personen-Haushalte von **Arbeitern und Angestellten** mit mittlerem Einkommen (siehe A.6.5/1) zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens.

- $X_v =$ Preisindex wie vor, jedoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten Erhöhung.
- $Y_{\text{Erh}} =$ Index (Monatsindex) für den durchschnittlichen **Brutto-Wochen-Verdienst** der **Arbeiter** im Produzierenden Gewerbe (siehe A.6.6/4) zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens.
- $Y_v =$ Index wie vor, jedoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten Erhöhung,
- $Z_{\text{Erh}} =$ Index (Monatsindex) des **Bruttomonatsverdienstes der Angestellten** im Produzierenden Gewerbe; Handel; Kredit- und Versicherungsgewerbe (siehe A.6.6/7) zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens.
- $Z_v =$ Index wie vor, jedoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten Erhöhung.

(Fortsetzung Seite 6.2.3/7)

*Beispiel 1:***Berechnung einer Erbbauzinserhöhung**
(Wohngrundstück)

- Erbbauzins bei Vertragsabschluss Januar 1970: $0,70 \text{ DM/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 = 560,- \text{ DM}$
- Erbbauzins erhöhungsverlangen im Juli 1994

Sofern im Erbbaurechtsvertrag keine anderweitigen Vereinbarungen (für den Erbbauberechtigten günstigere) getroffen wurden, ist die Berechnung der Erbbauzins erhöhung wie folgt vorzunehmen:

Zu ermitteln ist die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zwischen Januar 1970 und Juli 1994:

Monatsindizes (siehe Tabellen – Seiten A.6.5/14 ff., A.6.6/4, 8); maßgebend sind die Monatsindizes, die vor der Stellung eines Erhöhungsverlangens vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht worden sind.

Stichtage/Basisjahr 1995 = 100

X_v	(1/1970)	=	39,4
X_{Erh}	(7/1994)	=	96,3
Y_v	(1/1970)	=	26,8
Y_{Erh}	(7/1994)	=	96,1
Z_v	(1/1970)	=	24,7
Z_{Erh}	(7/1994)	=	95,9

Hinweis: Die Verwendung von Indizes für X_v und X_{Erh} der Basisjahre 1962 = 100 hat keinen Einfluss auf das Ergebnis der Erbbauzins erhöhung.

Die o.a. Indizes in die Formel (1) von Seite 6.2.3/6a eingesetzt ergibt:

$$\bar{z}_{\text{Eh}} = \frac{1}{2} \left[\frac{96,3}{39,4} + \frac{1}{2} \frac{96,1}{26,8} + \frac{95,9}{24,7} \right] \times 100 = 308,9 \text{ v.H.}$$

= Erbbauzins erhöhung = Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse von Januar 1970 bis Juli 1994

- Erbbauzins (Jan. 1970) = $0,70 \text{ DM/m}^2$
- **Neufestgesetzter Erbbauzins (Juli 1994)** = $0,70 \text{ DM/m}^2 \times 308,9/100 = 2,16 \text{ DM/m}^2$
= $2,16 \text{ DM/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 = 1.728 \text{ DM}$

Entwicklung des zulässigen Erbbauzinses

Die Bodenwertentwicklung ist in der Vergangenheit regelmäßig stärker gestiegen als die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Da eine Anpassung des Erbbauzinses an die Bodenwertentwicklung wegen § 9a ErbbauVO unzulässig ist, weicht der Erbbauzins daher mit der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages zunehmend von dem Entgelt, das einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes entsprechen würde, ab.

Ziegenbein (VR 1994) zeigt an einem Beispiel die Entwicklung des zulässigen Erbbauzinses eines Wohngrundstückes im Landkreis Hannover.

Beispiel 2:

(entnommen aus der o.g. Veröffentlichung)

Entwicklung des zulässigen Erbbauzinses am Beispiel eines Wohngrundstückes

Jahr	Bodenwert DM/m ²	für Erbbauzins maßgeblicher Bodenwert DM/m ²	Zinssatz %	Erbbauzins DM/m ²	Rendite %
1965	10,-	10,-	4,0	0,40	4,0
1990	79,50	32,10*	4,0	1,28	1,6

*) ermittelt nach Formel (1) auf Seite 6.2.3/6a (Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung)

Der tatsächliche Erbbauzins liegt häufig noch niedriger als der zulässige Erbbauzins, weil die zulässige Anpassung nicht immer ausgeschöpft wird. Somit ist bei der Wertermittlung eines Grundstücks, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, die für den Eigentümer niedrige Rendite und damit die unbefriedigende Ertragsituation zu beachten, die sich in der Regel wertmindernd für den Grundstückseigentümer auswirkt.

Die folgende Abbildung 1 zeigt die Zusammenhänge am o.a. Beispiel 2 eines 1965 abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages, bei dem auf der Grundlage des Bodenwertes von 10,- DM/m² und des üblichen Zinssatzes von 4% (Wohngrundstück) ein Erbbauzins von 0,40 DM/m² vereinbart worden ist. Bis 1990 ist der Bodenwert auf 79,50 DM/m² gestiegen. Die dem Bodenwert entsprechende angemessene Verzinsung müsste 3,18 DM/m² betragen, der zulässige Erbbauzins führt nur zu einem Erbbauzins von 1,28 DM/m².

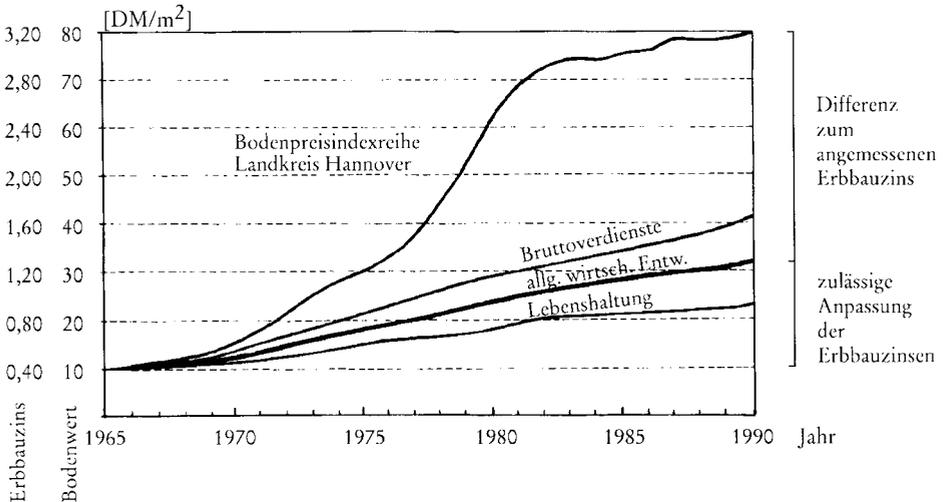


Abb. 1: Entwicklung des zulässigen Erbbauzinses (Wohngrundstück) im Vergleich zur Bodenpreisentwicklung am Beispiel im Landkreis Hannover

6.2.3.2 Anpassung bei Grundstücken für andere als Wohnzwecke

Für Grundstücke, die gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind – bis auf § 9a ErbbauVO – die Vorschriften der Erbbaurechtsverordnung anzuwenden. Die Bezugnahme der Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung der Grundstückswertverhältnisse ist hier also zulässig, auch gilt die Frist von drei Jahren nicht, welche der § 9a für die erneute Anpassung des Erbbauzinses gesetzt hat. Der Gesetzgeber sah keine Notwendigkeit, § 9a ErbbauVO auch auf gewerbliche Erbbaurechte auszudehnen.

Zu der Frage, wie die Änderung des Bodenwertes bei der Anpassung des Erbbauzinses zu berücksichtigen sei, hat der BGH wiederholt Stellung genommen:

BGH-Urteil vom 13.2.1970 – V ZR 33/67 (Der Betrieb 1970, 584 = EzGuG 7.23):

Aus den Gründen:

»In dem Erbbaurechtsvertrag war eine Klausel folgenden Inhalts enthalten: »Der Eigentümer kann ... alle fünf Jahre ... eine anderwertige Festsetzung des Erbbauzinses verlangen, wenn der ... vereinbarte Erbbauzins keiner angemessenen Verzinsung des Bodenwertes entspricht.« Nach diesem Vertrag betrug der Erbbauzins im Jahre 1954 7,5 DPf/m², entsprechend 5 % des Bodenwertes von 1,50 DM/m². Im Jahre 1964

war der Bodenwert auf 20 DM/m² gestiegen und der Eigentümer verlangte dementsprechend einen Erbbauzins von 1 DM/m². Der BGH gab der Klage des Grundeigentümers in vollem Umfange statt. Er sah den auf 20 DM/m² gestiegenen Bodenwert im Hinblick auf die abgewogenen Ausführungen des Gutachterausschusses nicht als Spekulationspreis an und hielt die Anknüpfung an diesen Wert sowie den Zinsfaktor bei Berücksichtigung aller in Betracht zu ziehenden Verhältnisse, insbesondere auch der wirtschaftlichen Lage des Beklagten noch für zumutbar. Dass die Vertragsparteien bei Vertragsabschluss etwa davon ausgegangen seien, dass eine Erhöhung des Bodenwertes zu erwarten sei; eine solche aber keinesfalls in der nunmehrigen Höhe eintreten werde, und dass die Vertragspartner derartige Überlegungen etwa zur Vertragsgrundlage gemacht hätten, sei nicht substantiiert worden. Damit entfalle auch ein Zurückgreifen auf die Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB).«

BGH-Urteil vom 5.2.1971 – V ZR 172/69 – (ZMR 1971, 149)

»Das Erbbaurecht wurde im Jahre 1953 bestellt für eine Dauer von 99 Jahren. Im Erbbauerechtsvertrag war der Erbbauzins mit 4 % eines Bodenwertes von 4 DM/m² angenommen worden. Der Vertrag enthielt die folgende Anpassungsbestimmung: Bei einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere bei einer Währungsänderung oder bei einer Steigerung des allgemeinen Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 % sollte eine den veränderten Verhältnissen entsprechende Neufestsetzung des Erbbauzinses erfolgen.

Das Berufungsgericht war davon ausgegangen, dass die »wesentliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse« unmittelbar nur als Voraussetzung für die Entstehung des Neufestsetzungsanspruchs, nicht zugleich als allein entscheidender Maßstab für die Höhe des Erbbauzinses vereinbart sei. Es legte die Klausel dahin aus, dass im einzelnen ein weiter Spielraum habe verbleiben sollen und dass sowohl die Entwicklung des Index für die Lebenshaltung als auch die Bodenpreissteigerung nicht einseitig maßgebend, vielmehr ohne Vorrang vor anderen Wirtschaftsfaktoren als Komponenten der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zu berücksichtigen seien.«

Der BGH führt dazu aus: »Wenn die Klägerin als Maßstab für die Erbbauzinshöhe die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und die Lebenshaltungskosten einer bestimmten Verbrauchergruppe anführt oder die Wohnungspreise für viel geeigneter erklärt als den Lebenszuschritt, so macht das die anderweitige Würdigung des Tatrichters nicht unmöglich, sondern versucht nur diese Würdigung durch ihre eigene zu ersetzen. ... Vor allem aber handelt es sich bei der Findung geeigneter Maßstäbe für die Anpassung von Erbbauzinsen aufgrund von Vertragsklauseln, die so allgemein gefasst sind, wie hier, um eine schwierige tatsächliche Frage, die die Berücksichtigung einer Vielzahl von Gesichtspunkten fordert oder doch für vertretbar erscheinen lässt; für ihre Beantwortung lassen sich allgemeine Regeln nicht aufstellen, sie hängt vielmehr von den jeweiligen besonderen Umständen des Einzelfalles ab.«

Erbbauzinsanpassung unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips

Wenn die Anpassungsklausel eine angemessene Anpassung an die gestiegenen Grundstückspreise vorsieht, kann der neue Erbbauzins nicht grundsätzlich schematisch aus dem jeweiligen Bodenwert eines unbebauten Grundstücks von gleichen Eigenschaften mit Hilfe des ursprünglich bei der Erbbauzinsermittlung angewandten Zinssatzes abgeleitet werden. Die vorstehenden Urteile, in denen der Erbbauzins schematisch

dem jeweiligen Bodenwert angeglichen wurde, haben vermutlich übersehen, dass in der Anpassungsklausel von einer »angemessenen« Verzinsung des Bodenwertes die Rede ist.

»Angemessen« bedeutet Abwägung der Interessen beider beteiligten Parteien. Es kann also nicht ohne weiteres von dem Bodenwert ausgegangen werden, den das Grundstück hätte, wenn es im Zeitpunkt der Neufestsetzung des Erbbauzinses neu oder anders bebaut werden könnte, so wie es den veränderten technischen Möglichkeiten, den veränderten Anschauungen, den veränderten Bestimmungen der Bauordnungsgesetzgebung oder den andersgearteten strukturellen und wirtschaftlichen Bedingungen nach möglich und wirtschaftlich angebracht erscheinen würde. »Angemessen« bedeutet aber auch, dass dem Grundstückseigentümer nicht mehr an Erbbauzins zustehen soll, als seinem Anteil am Grundstückswert zukommt. Das führt auf die Lösung, den **Bodenwertanteil** mithilfe des ursprünglichen Anteils am **Gesamtwert** zu berechnen.

Diesen Grundsatz hat das OLG Celle in den Wolfsburger Erbbaurechtsfällen angewandt, bei denen es um die Anpassung von Erbbauzinsen in der City ging. Die Anpassungsklausel lautet: »Die Vertragsparteien sind berechtigt, bei einer wesentlichen Änderung des Wertes des Erbbaugrundstücks oder der allgemeinen Währungs- und Wirtschaftsverhältnisse eine Anpassung des Erbbauzinses zu verlangen, durch die eine billige und angemessene Verzinsung des Grundstückswertes gewährleistet wird.« Das OLG hat den Erbbauzins nicht etwa unmittelbar dem Bodenwert angepasst, sondern den ursprünglich gezahlten, niedrigen Erbbauzins nur im Verhältnis des damals zugrunde gelegten Bodenwertes zum Bodenwert am Stichtag erhöht (**Äquivalenzprinzip**).

Der Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert zum Zeitpunkt der Ermittlung der Erbbauzinsanpassung lässt sich dabei nach der auf Seite 4.1.3/16 mitgeteilten Formel (3) ermitteln. Man geht von dem Verhältnis aus, in dem Bodenwert und Gesamtwert im Zeitpunkt der Bebauung zueinander standen. Außerdem wird berücksichtigt, wie sich das Verhältnis wegen der Alterswertminderung zu diesem Zeitpunkt geändert hat. Der Anteil b_m des Bodenwertes am Gesamtwert des Grundstücks (in v.H.) nach Ablauf von m Jahren errechnet sich aus dem ursprünglichen Bodenwertanteil b_0 mithilfe der prozentualen Wertminderung t_m , die der Gebäudewert infolge Alters erleidet, nach der Formel

$$(2) b_m = \frac{100 \diamond b_0}{100 - 0,01 \diamond t_m \diamond \hat{E} 100 - b_{\wedge}}$$

Darin bedeuten:

b_m = Bodenanteil am Verkehrswert in v.H. zum Wertermittlungsstichtag

b_o = Bodenanteil an den Gesamtherstellungskosten in v.H. zum Zeitpunkt der Bebauung des Grundstücks

t_m = Wertminderung der baulichen Anlagen wegen Alters in v.H. zum Wertermittlungsstichtag (z.B. nach der Tabelle von Ross S. A.8.3/2 f.)

Beispiel 3:

Im Jahre 1956 wurde im Vorort einer Großstadt auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages über ein 800 m² großes Grundstück ein Einfamilienhaus gebaut. Die Baukosten betragen 90.000 DM, der Bodenwert 12.000 DM (15 DM/m²) und die Gesamtherstellungskosten 102.000 DM. Das Verhältnis b_o des Bodenwertes zu den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen betrug mithin

$$b_o = \frac{12.000}{102.000} \times 100 = 11,8 \text{ v.H.}$$

Nach $m = 20$ Jahren soll der Erbbauzins angepasst werden. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren beträgt die Alterswertminderung der baulichen Anlagen t_m nach Ross = 12%. Daraus lässt sich der Anteil des Bodens im Verhältnis zum Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag wie folgt errechnen:

$$b_m = \frac{100 \cdot 11,8}{100 - 0,01 \cdot 12 \cdot (100 - 11,8)} = 13,2$$

Einen weiteren Grundsatz, der bei der Anpassung von Erbbauzinsen zu beachten ist, hat das OLG Celle im Urteil vom 25.3.1975 – 4 U 124/71 – aufgestellt, das ein gewerblich genutztes Grundstück betraf, auf das der § 9a ErbbauVO keine Anwendung findet:

»Die Anpassungsklausel ist weder zu dem Zweck in den Vertrag aufgenommen, noch ihrem Wortlaut nach dazu geeignet, einer Partei einen Anspruch darauf zu geben, dass von irgendeinem Zeitpunkt nach Vertragsabschluss ab als Erbbauzins der Betrag zu zahlen ist, der angemessen wäre, wenn das Erbbaurecht zu diesem Zeitpunkt erstmals bzw. neu ausgegeben würde. Ebenso wenig bietet die Klausel eine Handhabe dafür, den vereinbarten Erbbauzins nachträglich deswegen zu ändern, weil das Erbbaurecht im Verhältnis zum objektiven Grundstückswert »zu billig« oder »zu teuer« ausgegeben worden sei. Eine Anpassung ist lediglich vorgesehen für den Fall, dass sich die in der Klausel bezeichneten Umstände (der Wert des Erbbaugrundstücks oder die allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse) nachträglich geändert haben.«

*Beispiel 4:***Ermittlung der Anpassung des Erbbauzinses**

Für ein im Jahre 1960 mithilfe eines Erbbaurechts bebautes Einfamilienhausgrundstück war durch Schiedsgutachten der neue Erbbauzins am 01.01.1972 festzustellen. Letzte Erhöhung des Erbbauzinses durch Gerichtsurteil am 01.01.1963 auf 0,52 DM/m². Wortlaut der Anpassungsklausel: »Entspricht der Erbbauzins in Zukunft nicht mehr den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen oder nicht mehr einer angemessenen Vergütung für die Überlassung des Erbbaurechts, können beide Parteien eine Änderung des Erbbauzinses verlangen, wenn die Abweichung nach oben oder unten mehr als 10% beträgt.«

Da im vorliegenden Falle die Anpassungsklausel keinen Anpassungsmaßstab enthält, wird die Erhöhung des Erbbauzinses abgeleitet aus dem Mittelwert, der sich ergibt aus der

- Entwicklung der Indizes für die **Lebenshaltung**
(4 Pers. Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen)
- Entwicklung der **Einkommensindizes** und
- **Bodenwertentwicklung** im Anpassungszeitraum.

Ermittlung aus den Indizes für die Lebenshaltung von Arbeitern und Angestellten (Seite A.6.5/12 ff.):

Indexzahl am 1.1.1963 (Dez. 1962; 1995 = 100): = 33,8

Indexzahl am 1.1.1972 (Dez. 1971; 1995 = 100): = 43,8

$$\text{Erbbauzins} = \frac{0,52 \text{ DM/m}^2 \times 43,8}{33,8} = 0,67 \text{ DM/m}^2$$

Ermittlung aus den Indizes für die durchschnittlichen Verdienste der Arbeiter und Angestellten (siehe A.6.6/4 und A.6.6/6)

Indexzahl am 1.1.1963 (Dez. 1962; 1995 = 100): Arbeiter = 16,1

(Dez. 1962; 1995 = 100): Angestellte = 15,2
Mittel = 15,65

Indexzahl am 1.1.1972 (Dez. 1971; 1995 = 100): Arbeiter = 31,9

(Dez. 1971; 1995 = 100): Angestellte = 29,2
Mittel = 30,55

$$\text{Erbbauzins} = \frac{0,52 \text{ DM/m}^2 \times 30,55}{15,65} = 1,02 \text{ DM/m}^2$$

Ermittlung mit Hilfe des Bodenwertes:*Weg 1:*

Die Baukosten betragen 1960 = 45.000 DM. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Boden einen Wert von 12 DM/m² und für das 547 m² große Grundstück von 6.564 DM. Die Gesamtherstellungskosten betragen 51.564 DM. Das Verhältnis des Bodenwertes zu den Gesamtherstellungskosten betrug folglich

$$\text{im Zeitpunkt der Bebauung} \quad b_0 = \frac{6.564 \times 100}{51.564} = 12,73 \text{ v.H.}$$

Bei einer Alterswertminderung nach *Ross* von 6,7 v.H. (Bualter zwölf Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren) betrug das Verhältnis des Bodenwertes zu den Baukosten

$$\text{im Zeitpunkt der Erbbauzinsanpassung} \quad b_m = \frac{100 \cdot 12,73}{100 - 0,01 \cdot 6,7 \cdot (100 - 12,73)} = 13,52 \text{ v.H.}$$

Gesamtwert am 1.1.1972 (Ermittlung hier nicht ausgeführt): 120.366 DM
 Bodenwert für die Erbbauzinsanpassung am 1.1.1972 = $120.366 \times 13,52/100$ = 16.273 DM
 oder, bezogen auf den m² Grundstücksfläche: = 29,75 DM/m²

Weg 2:

In der Nachbarschaft wurden von 1968 bis 1972 elf Erbbaugrundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft. Die Kaufpreise betragen im Mittel 27,30 DM/m². Einflüsse zeitlicher Unterschiede waren in den Kaufpreisen nicht festzustellen.

Bodenwert Weg 1: 29,75 DM/m²
 Bodenwert Weg 2: 27,30 DM/m²
 Mittel: 28,52 DM/m²

Erbbauzins 5% von 28,5 DM/m² = 1,43 DM/m²

Das Mittel aus allen drei Bestimmungen des Erbbauzinses 0,67 DM/m²
 1,02 DM/m²
1,43 DM/m²
Neuer Erbbauzins 1,04 DM/m²

Erbbauzinsanpassung bei gewerblicher und Wohnnutzung

Wenn das Grundstück nur teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird, gilt § 9a nur für diesen Teil. Die Anteile werden dann nach dem Verhältnis der Roherträge ermittelt, und nicht nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen.

Beispiel 5:

In einem zweigeschossigen Bauwerk befinden sich ein Ladentrakt, im Erdgeschoss Ladengeschäfte, im Obergeschoss Arztpraxis und Einzimmerwohnungen. Das Erbbaurecht ist am 20. Dezember 1957 begründet worden, der Erbbauzins war vereinbart zu 1,60 DM/m² = 4% von 40 DM/m². Die Grundstücksgröße beträgt 2.416 m². Die Anpassungsklausel für den Erbbauzins lautet: »Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins für eine der Parteien nicht mehr angemessen ist, kann der angemessene Erbbauzins neu festgelegt werden.«

Jährlicher Erbbauzins bisher 2.416 m² × 1,60 DM/m² = 3.865,60 DM

Jährlicher Rohertrag am 01.01.1970 insgesamt = 110.688 DM
 – davon aus dem Wohnteil = 25.320 DM
 – davon aus dem Gewerbeteil = 85.368 DM

Aufteilung entsprechend den Rohertträgen:

$$\text{Wohnanteil} = \frac{3.865,60 \text{ DM} \times 25.320 \text{ DM}}{110.688 \text{ DM}} = 884,26 \text{ DM}$$

$$\text{Gewerbeanteil} = \frac{3.865,60 \text{ DM} \times 85.368 \text{ DM}}{110.688 \text{ DM}} = 2.981,34 \text{ DM}$$

Neuer Erbbauzins, abgeleitet aus dem Verhältnis der Indizes für die Lebenshaltung (s. Seiten A.6.5/10 und A.6.5/14):

$$\text{Wohnanteil} = \frac{884,26 \text{ DM} \times 40,4}{30,7} = 1.163,65 \text{ DM}$$

$$\text{Gewerbeanteil} = \frac{2.981,34 \text{ DM} \times 40,4}{30,7} = 3.923,33 \text{ DM}$$

Neuer Erbbauzins, abgeleitet aus der Entwicklung der Bruttoeinkommen (s. Seiten A.6.6/3 und A.6.6/6):

$$\text{Wohnanteil} = \frac{1}{2} \times \frac{884,26 \text{ DM} \times 26,8}{11,1} + \frac{884,26 \text{ DM} \times 24,7}{10,8} = 2.078,65 \text{ DM}$$

$$\text{Gewerbeanteil} = \frac{1}{2} \times \frac{2.981,34 \text{ DM} \times 26,8}{11,1} + \frac{2.981,34 \text{ DM} \times 24,7}{10,8} = 7.008,31 \text{ DM}$$

Neuer Erbbauzins, abgeleitet aus der Entwicklung der Bodenwerte:

Ohne rechnerischen Nachweis (Berechnung des Bodenwertanteils nach Formel 2 auf Seite 6.2.3/11):

Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert bei Bebauung am 20.12.1957 = 19,5%

Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert nach zwölf Jahren (1.1.1970) = 20,6%

Ertragswert des Grundstücks (inkl. Bodenwert) am 1.1.1970 = 1.364.210 DM

Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers 1.364.210 DM × 0,206 = 281.027 DM

281.027 DM : 2.416 m² = 116 DM/m².

$$\text{Erbbauzins aus Bodenwert} = \frac{2.981,34 \text{ DM} \times 116 \text{ DM/m}^2}{40 \text{ DM/m}^2} = 8.645,89 \text{ DM}$$

Neu festzusetzender Erbbauzins:

Erbbauzins Wohnanteil:	aus Lebenshaltung	1.163,65 DM	
	aus Bruttoeinkommen	<u>2.078,65 DM</u>	
	Mittel	1.621,15 DM	1.621,15 DM
Erbbauzins Gewerbeanteil:	aus Lebenshaltung	3.923,33 DM	
	aus Bruttoeinkommen	7.008,31 DM	
	aus Bodenwert	<u>8.645,89 DM</u>	
	Mittel	6.525,84 DM	<u>6.525,84 DM</u>
Erbbauzins insgesamt:			<u>8.146,99 DM</u>

6.2.3.3 Anpassung bei fehlender Wertsicherungsklausel

Wegfall der Geschäftsgrundlage

Verträge ohne Anpassungsklausel trifft man fast nur noch in älteren Erbbaurechtsverträgen. Ein Anspruch auf Neufestsetzung des Erbbauzinses kann in der Regel nur auf § 242 BGB (**Wegfall der Geschäftsgrundlage**) gestützt werden. Bei Erbbaurechtsverträgen mit einer sehr langen Laufzeit fällt es in das normale Risiko der Vertragsparteien, dass sich die Verhältnisse während der Vertragsdauer zugunsten oder zu Lasten des einen oder anderen Beteiligten ändern. Hierzu hat der BGH in seinem Urteil vom 29.3.1974 – V ZR 128/72 – (AVN 1975, 324) folgendes ausgeführt:

»Da die Partner des Erbbaurechtsvertrages über eine künftige Anpassung der Erbbauzinshöhe nichts vereinbart haben, läßt sich der Erhöhungsanspruch allein auf § 242 BGB stützen. Gegen eine Anwendung der aus diesen Vorschriften abgeleiteten Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage bestehen an sich nach der Rechtsprechung des BGH keine Bedenken (Urteile des erkennenden Senats vom 23.10.1957 – V ZR 270/56 – RdL 1958, 7 und vom 18.10.1968 – V ZR 93/65 – WM 1969, 64). Ein nachträglicher Eingriff in vertraglich geregelte Beziehungen setzt jedoch, weil Verträge im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich eingehalten werden müssen, eine derart einschneidende Änderung der maßgeblichen Verhältnisse voraus, dass ein weiteres Festhalten am Vertrag dem dadurch benachteiligten Partner billigerweise nicht zuzumuten wäre (vgl. BGH a.a.O.).«

Bei der Anwendung des Gesichtspunktes des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist daher starke Zurückhaltung geboten; er darf nicht dazu benutzt werden, das Risiko im Ergebnis auf die eine oder andere Vertragspartei abzuwälzen und praktisch eine nicht vorhandene Anpassungsvereinbarung hineinzuiinterpretieren. Es muss sich um sehr einschneidende Veränderungen handeln, die der betroffenen Vertragspartei ein Festhalten an dem vereinbarten Erbbauzins schlechterdings nicht mehr zumutbar erscheinen lassen, soll ein auf § 242 BGB gestützter Änderungsanspruch durchsetzbar sein (*Ingenstau*, RN 58, 59).

Es reicht also nicht jede Äquivalenzstörung aus, und sei sie auch erheblich; es muss sich vielmehr das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung im Laufe der Zeit derart verschoben haben, dass dem dadurch benachteiligten Vertragspartner ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung billigerweise nicht mehr zuzumuten ist (*Linde/Richter*, RN 185).

Mitte der achtziger Jahre hat der BGH sich zur Frage geäußert, wie hoch etwa die Steigerung des Index für die Lebenshaltung seit der Bestellung des Erbbaurechts und damit der Kaufkraftschwund sein muss, damit die dem Grundstückseigentümer zuzumutende »**Opfergrenze**« überschritten ist. So hat der BGH in seinem Urteil vom 17.12.1982 – V ZR 306/81 – folgendes ausgeführt:

»Bei einem Zeitraum von rund 25 Jahren – von Ende 1954 bis September 1980 – eingetretenen Steigerung der Lebenshaltungskosten um 133,47 % aber ist auch dann, wenn der Kl. diese konkrete Entwicklung nicht als Möglichkeit vorausgesehen haben sollte, die Grenze des für ihn als Geldgläubiger Tragbaren noch nicht als überschritten anzusehen; eine Anpassung ist daher selbst dann, wenn sich die Geschäftsgrundlage verändert haben sollte, nicht geboten. Soweit das BerGer. die Grenze des Hinzunehmenden schon bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten um 100 % (neben einem gleichen Anstieg auch der Einkommen) als erreicht ansehen will, wird damit die »Opfergrenze«, zu der die Vertragspartner verpflichtet sind, zu niedrig angesetzt.«

Bei **Wohnungserbbaurechten** wird die Opfergrenze nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung des BGH grundsätzlich schon bei einem Anstieg des Indexes für die Lebenshaltung für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommens um mehr als 150 % überschritten, also bei einem **Kaufkraftschwund** des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses um mehr als 60 %.

Aus den Gründen des BGH-Urteils vom 24.2.1984 – V ZR 222/82 (NJW 1984, S. 2212 = EzGuG 7.92):

Aus den Gründen:

»1. Nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen (s. zuletzt BGH 77, 194 (197 unter II 2) = NJW 1980, 2241 m.w. Nachw.; BGH, NJW 1983, 1309), an denen festzuhalten ist, kann bei Erbbauverträgen, die keine Anpassungsklausel enthalten, eine (schuldrechtlich wirkende) nachträgliche Änderung des vereinbarten Erbbauzinses aus Billigkeitsgesichtspunkten nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommen. ...

... Es fällt unter das normale Risiko solcher Verträge, dass sich die den Wert der vereinbarten Leistungen beeinflussenden Verhältnisse während der Vertragsdauer zugunsten des einen oder des anderen Vertragspartners ändern. Eine Äquivalenzstörung kann in solchen Fällen ein Anpassungsverlangen nur dann rechtfertigen, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung (oder jedenfalls das ursprünglich zugrunde gelegte Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung) so stark gestört ist, dass die Grenze des übernommenen Risikos überschritten wird und die benachteiligte Vertragspartei in der getroffenen Vereinbarung ihr Interesse nicht mehr auch nur annähernd gewahrt sehen kann ...

... Bei einer somit zu berücksichtigenden Steigerung der Lebenshaltungskosten um 150,3 %, die einem Geldwertschwund um 3/5 also um deutlich mehr als die Hälfte, entspricht, kann der ursprünglich vereinbarte Betrag von 0,08 DM je m² und Jahr nicht mehr als eine auch nur annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht erachtet werden; die Grenze des für den Geldgläubiger Tragbaren ist damit überschritten.«

Weitere Urteile des BGH zur Überschreitung der Opfergrenze »Geldwert- oder Kaufkraftschwund 60 %«:

- vom 30.3.1984 – V ZR 119/83 – (EzGuG 7.93),
- vom 3.5.1985 – V ZR 23/84 – (EzGuG 7/94).

Aus den Gründen zum BGH-Urteil vom 20.12.1985 – V ZR 96/84 – EzGuG 7.95a (Ergänzungen des Autors kursiv):

»Wie der Senat in seinem – erst nach Erlaß des Berufungsurteils – ergangenen Urteil vom 30.3.1984 (*s. oben*) ausgesprochen hat, kann ohne konkrete, aus dem Einzelfall sich ergebende Anhaltspunkte nicht angenommen werden, dass die Bereitschaft des Erbbaubestellers zur Übernahme des Risikos der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung auch einen Geldwert- und damit Kaufkraftschwund um mehr als 3/5 umfasst, und muss auch der Erbbaurechtsnehmer von einer in diesem Sinn eingeschränkten Risikobereitschaft des Erbbaurechtsbestellers ausgehen. Diese Grenze ist hier aber überschritten, denn der vom Berufungsgericht festgestellte Anstieg der Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluss (29. Mai 1949) bis zum 1. Januar 1982 von 49,2 auf 126,6 Punkte und damit um 157,3 % entspricht einem Kaufkraftschwund um 61,13 %, also um mehr als 3/5. Ohne entscheidende Bedeutung ist dabei, auf welchen Zeitraum sich dieser Anstieg verteilt und wie hoch daher die durchschnittliche jährliche Steigerung der Lebenshaltungskosten war.«

Beispiel 6:

Berechnung des Kaufkraftschwundes aus der Entwicklung des Index für die Lebenshaltung

Daten aus dem o.g. BGH-Urteil vom 20.12.1985:

– Preisindex für die Lebenshaltung am 29.5.1949 = 49,2
 – Preisindex für die Lebenshaltung am 1.1.1982 = 126,6

Der **Anstieg der Lebenshaltung** ergibt in diesem Zeitraum zu

$$\frac{126,6 - 49,2}{49,2} = 157,30 \%$$

Der **Kaufkraftschwund** ergibt für den gleichen Zeitraum zu

$$\frac{126,6 - 49,2}{126,6} = 61,14 \%$$

Die Opfergrenze (60 % des Kaufkraftschwundes) ist überschritten. Es besteht somit für den Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses auch ohne vertraglich vereinbarte Anpassungsklausel.

Zeitpunkt der Erhöhung

Nicht unwesentlich ist nun, auf welchen Zeitpunkt die Erhöhung des Erbbauzinses abzustellen ist.

Hierzu hat der BGH in seinem Urteil vom 21.2.1986 – V ZR 195/84 – EzGuG 7/96 u.a. Stellung bezogen (Ergänzungen des Autors kursiv):

»Zu Recht macht die Revision weiter geltend, dass bei der Feststellung des seit Vertragsabschluss tatsächlich eingetretenen Umfangs des Kaufkraftschwunds nicht auf Jahres-, sondern auf Monatsindizes abzustellen gewesen wäre und dass das BG auf diesen Gesichtspunkt hätte hinweisen müssen. Denn es bliebe

sonst unter Umständen die während des Großteils eines Jahres eingetretene wirtschaftliche Entwicklung unberücksichtigt, was nicht gerechtfertigt wäre. Unter diesem Gesichtspunkt kann auch bei einem aus § 242 BGB hergeleiteten Erhöhungsanspruch im Ergebnis nichts anderes gelten als im Rahmen der Billigkeitsprüfung nach Maßgabe des § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO (zu letzterem s. BGH, Urt. vom 15.4.1983 – V ZR 9/82 – *EzGμG* 7.89); in beiden Fällen ist eine Anknüpfung an den jeweils aktuellsten Zeitpunkt geboten.«

Es ist also der gesamte Zeitraum seit Abschluss des schuldrechtlichen Bestellungsvertrags mit der dort getroffenen Erbbauzinsvereinbarung unter Zuhilfenahme der jeweiligen Monatsindizes bis zur schlussverhandlung der Tatsacheninstanz zu berücksichtigen; somit soll sichergestellt werden, dass einzelne Zeitabschnitte mit besonders hohen Steigerungsraten bei der Errechnung des Kaufkraftschwundes mit herangezogen werden.

Umfang der Erhöhung

Ist der Zeitraum, der für die Erhöhung des Erbbauzinses Bemessungsgrundlage sein soll, festgestellt und die **Opfergrenze überschritten**, so ist der Umfang der Erhöhung zu ermitteln. Der Umfang der Erhöhung kann in analoger Anwendung des § 9a ErbbauVO ermittelt werden (s. Abschnitt 6.2.3.1). Denn der Gesetzgeber hat im § 9a zum Ausdruck gebracht, dass bei Wohnerbbaurechten eine der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechende Erhöhung im Rahmen der Billigkeit liegt (*Linde/Richter*, RN 188).

8.9.5 Wertermittlung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen

8.9.5.1 Einführung

Auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen können Gemeinden ihre Kosten für die Bereitstellung und Mobilisierung des Baulands und zur Verbesserung der Infrastruktur ganz oder teilweise auf private Investoren übertragen. Die städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB lösen in gewisser Weise das Primat der dirigistischen Eingriffe, wie sie Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs darstellen, ab. Dort, wo private Interessen an der Verbesserung einer städtebaulichen Situation erkennbar werden, kann die Grundintention der Väter des bundesdeutschen Planungsrechts, wonach Stadtentwicklung in einem Wechselspiel öffentlicher und privater Interessen stattfinden soll, erfolgreich verfolgt werden.

Vereinbarungen zwischen Vertragsschließenden über die Verteilung von Entwicklungskosten bedürfen nicht grundsätzlich der Wertermittlung. Kostenbeteiligungen können auf der Basis von Erfahrungssätzen oder nach dem tatsächlichen Aufwand bemessen und vertraglich festgehalten werden. Häufig orientieren sich die Vertragspartner in städtebaulichen Verträgen interessanterweise aber weniger an dem zu leistenden Aufwand als an dem zu erwartenden Erfolg der verabredeten Maßnahmen.

Hier kann eine Verbindungslinie zu den besonderen städtebaulichen Maßnahmen gezogen werden. Die gesetzlich geregelte Refinanzierung stellt dort dem Grunde nach nicht auf die Kosten der Maßnahme ab, sondern auf den Wertunterschied der sanierten oder entwickelten Grundstücke vor und nach der Maßnahme. Allerdings hat der Gesetzgeber diesen Grundsatz mit einer Regelung aufgeweicht, die unter besonderen Bedingungen die von den Betroffenen zu übernehmenden Refinanzierungsleistungen an die Erschließungskosten der jeweiligen Maßnahme koppelt (siehe Unterabschnitt 8.5.5.4).

Wenn in städtebaulichen Verträgen der zu erwartende oder tatsächliche Wertunterschied als Maßstab für anteilige Beteiligungen der Vertragspartner festgelegt wird, so kann dies in zweierlei Hinsicht geschehen. Zum einen kann vereinbart werden, dass der begünstigte Eigentümer/Investor die maßnahmebedingte Werterhöhung als Refinanzierungsbeitrag an die Gemeinde zahlt. Gelegentlich wird aber auch ein an den Kosten orientierter Beteiligungsschlüssel auf die Werterhöhung übertragen.

Maßnahmenerfolge können an Bodenwertsteigerungen, aber auch an Veränderungen des Verkehrswerts eines Grundstücks festgemacht werden. So lange geeignete Kaufpreise in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, und zwar für beide Stichtage, lässt sich eine Veränderung des Grundstückszustands gut nachweisen. Anders verhält es sich in kaufpreisarmen Lagen. Hier wird man zunächst versuchen, auf Bodenrichtwerte zurückzugreifen. Diese bieten aber nur eine Wertorientierung und beziehen sich überwiegend nicht direkt auf den Grundstückszustand des zu bewertenden Grundstücks.

In diesen Fällen wird man sich der Aufgabe wie bei Wertermittlungen im Rahmen des besonderen Städtebaurechts modellhaft annehmen müssen. Die Parteien sind gut beraten, sich vor Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Rahmenbedingungen der Bewertung des Maßnahmenerfolgs informieren zu lassen und sich ggf. unter Beteiligung eines Sachverständigen auf das jeweils zu verwendende Wertermittlungsmodell zu einigen.

Für die Feststellung von Zustandsunterschieden von Bodenwerten eignen sich, wie an anderer Stelle bereits beschrieben (siehe Unterabschnitt 8.5.3.5 und 8.5.3.6) die sog. Zielbaumethode oder das vergleichbar aufgebaute Niedersachsenverfahren. Allerdings ist bei der Anwendung zu beachten, dass es sich bei städtebaulichen Verträgen nicht zwangsläufig nur um umfassende Zustandsveränderungen handeln muss.

Wie bereits beispielhaft dargestellt, kann es sich neben allgemeinen Baureifmachungen auch um Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen oder um Verbesserungen der Energieversorgung handeln. Damit werden besondere Anforderungen an die Systematik der Wertermittlung und die Verfahrensanwendung gestellt.

Ferner können auch Förderungsbedingungen eine anteilige oder vollständige Anrechnung des aus der geförderten Maßnahme resultierenden Mehrwerts beinhalten. Förderungen können sich ganzheitlich auf Standortentwicklungen erstrecken oder auch nur Teile der Entwicklung, wie Infrastrukturverbesserung oder Verbesserung der Erschließungssituation, beinhalten.

Die bekannten Probleme bei der Verwendung von sog. alternativen Wertermittlungsverfahren bestehen auch bei der Wertermittlung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. Daneben sind jedoch noch weitere vertragsnotwendige Aspekte beachtenswert:

- Die alternativen Wertermittlungsverfahren sind nicht ohne subjektive Einschätzungen anwendbar. Die Akzeptanz der Verfahren und Ergebnisse bei den Vertragspartnern wird aber verbessert, wenn die Wertermittlung weitgehend »objektiviert« wird, das heißt, die Zustandsveränderungen mithilfe von Daten des Grundstücksmarktes quantifiziert dargestellt werden können.
- Bei der Anwendung der alternativen Wertermittlungsverfahren wird das Maßstabsproblem gern übergangen. Es stellt allerdings ein Hauptproblem dar, weil der Maßstab über die Höhe der Veränderung entscheidet. Da die genannten Verfahren dem Grunde nach Zustandsunterschiede in relativer Form liefern, spielen die Anbindung an das Wertniveau und die Maßstabsableitung aus Vergleichsdaten eine entscheidende Rolle.
- Gemeinden und (Privat-)Eigentümer pflegen mitunter eine unterschiedliche Informationskultur. Während Planungs- und Haushaltsdaten der Gemeinde im Allgemeinen dem Wertermittler zugänglich sind, treffen Wünsche nach Geschäftsergebnissen, Bilanzen oder anderen Ertragsparametern nicht selten auf Widerstand. Auch in diesem Punkt empfiehlt es sich, die Bereitschaft zur Lieferung von wertermittlungserheblichen Daten im städtebaulichen Vertrag zu verankern.
- Schließlich ist davor zu warnen, im Zuge der Ermittlung von Maßnahmenfolgen gleichzeitig Nebenschauplätze zu behandeln, wie Vertriebsaussichten, Gründungserschwerisse, Altlastenbeseitigungen u.a. Ungeachtet dessen, dass die Vertragspartner sich auch über diese wichtigen Aspekte ins Benehmen setzen müssen, sollten die Bedingungen der Ermittlung des Maßnahmen Erfolgs durch den Sachverständigen vor Beginn der Wertermittlung klar umrissen und von den weiteren Aspekten abgegrenzt werden.

Die nachfolgenden Beispiele geben einen Überblick über Bewertungsanlässe im Zusammenhang mit der Abfassung städtebaulicher Verträge:

- Ermittlung förderbedingter Bodenwerterhöhungen (siehe Unterabschnitt 8.9.5.2)
Hier wird eine Standortentwicklung beschrieben, bei der es erforderlich wurde, neben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zusätzlich einen städtebaulichen Vertrag über die Förderung von Erschließungsmaßnahmen abzuschließen.

- Bemessung von Erschließungsvorteilen durch den Bau einer öffentlichen Straße (siehe Unterabschnitt 8.9.5.3)
Auf Veranlassung eines Eigentümers erklärt sich die Gemeinde bereit, die Erschließungs- und damit die gewerbliche Nutzungssituation des Grundstücks durch den Bau einer öffentlichen Straße zu verbessern.
- Maßnahmebedingter Grundstücksmehrwert aus Verkehrswerten (siehe Unterabschnitt 8.9.5.4)
Durch den Bau einer für den Schwerlastverkehr geeigneten Transportanlage verbessern sich die Ertragsbedingungen der anliegenden Nutzer. Zur Ermittlung des damit verbundenen Mehrwerts werden die Verkehrswerte vor und nach dem Bau der Anlage ermittelt.

8.9.5.2 Ermittlung förderbedingter Bodenwerterhöhungen

Ausgangssituation

Das etwa 12 ha große innerstädtische Gebiet wird entlang seiner Nordwestseite durch die Bundesstraße B erschlossen. Die Lage ist weiterhin gekennzeichnet durch die direkte Wasserlage im Bereich der nordöstlichen und südöstlichen Gebietsgrenzen (vgl. Abb. 1).

Die Nutzungshistorie des Areals umfasste sowohl produktionsgewerbliche (z.B. Schiffsbau, Gaswerk) als auch militärische Nutzungen. In den 90er-Jahren wurden die letzten derartigen Nutzungen aufgegeben. Die vorhandenen Baulichkeiten stehen zu einem großen Teil unter Denkmalschutz.

Die Gemeinde G hat in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft E, welche Eigentümerin der Flächen ist, Pläne zur Umnutzung und Revitalisierung des Areals erstellt, welche mit Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfes städtebaulich gesichert werden sollen. Hiernach waren auf dem Areal vor allem Misch- und Kerngebietsnutzungen sowie Sondernutzungen aus den Bereichen Kultur und Wassersport vorgesehen.

Während des laufenden Planungsverfahrens wurde erkannt, dass der Bebauungsplan als alleiniges städtebauliches Instrument zur Standortentwicklung nicht ausreicht. Die Notwendigkeit zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch für eine zügige und geordnete Entwicklung ergab sich insbesondere aufgrund

- der erforderlichen umfassenden Maßnahmen zur Bodenordnung und Erschließung im Zusammenhang mit der Vielzahl an Nutzungsanforderungen für das Gebiet,

- der erforderlichen Sanierung der bereits festgestellten bzw. darüber hinaus vermuteten Altlasten,
- des hohen baulichen Sanierungsbedarfs.

Die Gemeinde G hat daraufhin den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Etwa ein halbes Jahr später erfolgte die förmliche Festlegung des Areals als Sanierungsgebiet S.

Daraufhin ist das Sanierungsgebiet – verbunden mit den Zielen der Entwicklung eines Standorts zukunftsweisender Gewerbenutzungen sowie der Schaffung eines Kulturstandortes öffentlicher und freier Kulturträger – festgelegt worden.

Mit Anwendung des besonderen Städtebaurechts können verschiedene Fördermittel generiert werden. Zur Sanierung und Entwicklung des Gebiets standen daher unter anderem Mittel der Städtebauförderung des Landes und des Bundes, Fördermittel aus dem Brachflächenprogramm sowie Fördermittel aus dem Europäischen Fonds zur regionalen Entwicklung (EFRE) zur Verfügung.

Die Fördermittel dienen nicht nur zur Finanzierung der Bodenordnung, der Flächenfreilegung, der Gebäudesanierung oder der Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen sowie Grünanlagen, sondern wurden auch zur Herstellung der stadttechnischen Erschließung im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB mit herangezogen.

Während für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Erhebung von Beiträgen ausgeschlossen ist, können für Anlagen zur Entsorgung von Abwasser und Abfall sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser Beiträge auch in Sanierungsgebieten anfallen.

Vor dem Hintergrund der Förderung dieser ansonsten beitragspflichtigen Maßnahmen war der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde G und der Entwicklungsgesellschaft E erforderlich. In diesen städtebaulichen Vertrag waren unter anderem jene Bedingungen zu vereinbaren, nach welchen sich für die Entwicklungsgesellschaft E ggf. die Pflicht ergab, einen Teil der Fördersumme zurückzuzahlen. Die Regelungen standen in Abhängigkeit jenes Anteils der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, der sich auf die **Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Erschließung (Erschließungsmehrwert)** bezog.

Auftragsinhalt

Vor dem Hintergrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages sind für zehn Teilflächen des Sanierungsgebietes mit einer Gesamtgröße von 54.304 m² die sanierungsbedingten Wertanteile zu differenzieren. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Teilaufträge:

- a) Ermittlung des Wertanteiles des Neuordnungswertes, der durch Erschließungsmaßnahmen begründet ist (Teilauftrag 1).
- b) Differenzierung dieses erschließungsbedingten Wertanteiles nach Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB (Teilauftrag 2)

Die zur Erfüllung des Auftrages erforderliche Ermittlung der teilflächenspezifischen Neuordnungsbodenwerte erfolgte bereits in einer separaten Wertermittlung.

Wertrelevante Rahmenbedingungen:

- Die innerhalb der zu bewertenden Gebietszonen befindlichen Gebäude werden nur insofern berücksichtigt, als durch sie die der Wertermittlung zugrunde gelegte städtebauliche Bodenqualität beeinflusst wird.
- Für Teilbereiche des Sanierungsgebietes liegen Grundwasserkontaminationen bzw. sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen vor. Bei der Prognose der Neuordnungsbodenwerte bleiben diese Verunreinigungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes unberücksichtigt. Es wird kein Einfluss auf die Höhe der durch Erschließungsmaßnahmen begründeten Wertanteile des Neuordnungswertes unterstellt und somit von einem jeweils sanierten altlastenfreien Grundstückszustand ausgegangen.
- Der besondere Auftragsgegenstand erfordert die Aufstellung eines auf das gesamte Gebiet bezogenen Bewertungsmodells, mit dem die Erschließungsmaßnahmen abgebildet werden können. Dieses Modell ist Grundlage für die Untersuchung der einzelnen Teilflächen. Dabei werden spezifische Teilflächeneigenschaften nur insoweit berücksichtigt, wie dies für die Lösung der gestellten Aufgabe erforderlich ist.

Die durchgeführten teilflächenbezogenen Wertbetrachtungen ersetzen daher keine Einzelbewertungen. Insbesondere bei der Wertermittlung einzelner Baugrundstücke können Wertabweichungen gegenüber den Ergebnissen der modellhaft durchgeführten Gesamtbetrachtung nicht ausgeschlossen werden.

- Die ermittelten Neuordnungsbodenwerte sowie die differenziert analysierten Bodenwertanteile stellen keine Verkehrswerte i.S.d. § 194 BauGB dar.



Abb. 1: Abstrahierte Darstellung des Sanierungsgebietes, der zehn Bewertungszonen sowie des vorhandenen und des neu geschaffenen öffentlichen Straßen- und Wegenetzes

Im Folgenden wird die durchgeführte Wertermittlungsmethodik für den beschriebenen Fall in vereinfachter Form dargestellt:

Aufstellen eines Bewertungsmodells

Im Neuordnungsbodenwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung enthalten. Der auftragsgemäß abzuleitende Wertanteil, der sich durch die Erschließung ergibt (»Erschließungsvorteil«), ist wiederum Bestandteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist abhängig von der Gesamtheit der städtebaulichen Maßnahmen, die während der Sanierungsmaßnahme nachweisbar in Gang gesetzt worden sind und nicht mit externen Vorgängen im Zusammenhang stehen. Hierbei ist die Maßnahme als Gesamtheit zu betrachten, die aus einer Vielzahl von Planungs- und Vollzugsmaßnahmen besteht und nicht in Einzelvorgänge zerlegt werden kann. Demnach ist für die Bemessung der maßnahmebedingten Werterhöhung im Allgemeinen diese »Gesamtheit« der Einzelmaßnahmen maßgeblich, ohne dass es erforderlich wäre, für einzelne dieser Maßnahmen die jeweilige werterhöhende Wirkung zu bestimmen.

Davon abweichend ist zur Beantwortung der Auftragsfragen eine Bewertungsmethodik abzuleiten, nach der diejenigen Wertanteile des Neuordnungswertes abgeschätzt werden können, welche sich auf die durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Erschließungsmaßnahmen gründen lassen. Diese Aufgabenstellung lässt sich nur modellhaft lösen.

Es ist zu beachten, dass sich die innerhalb eines Sanierungsverfahrens durchgeführten Einzelmaßnahmen nicht entsprechend der tatsächlich entstandenen Kosten in der Werterhöhung widerspiegeln. Dieser Umstand betrifft nicht nur die Höhe der Kosten insgesamt, sondern auch das Verhältnis der Kosten- und Wertanteile untereinander, sowie das Verhältnis der Kostenanteile zu den »zugehörigen« Wertanteilen.

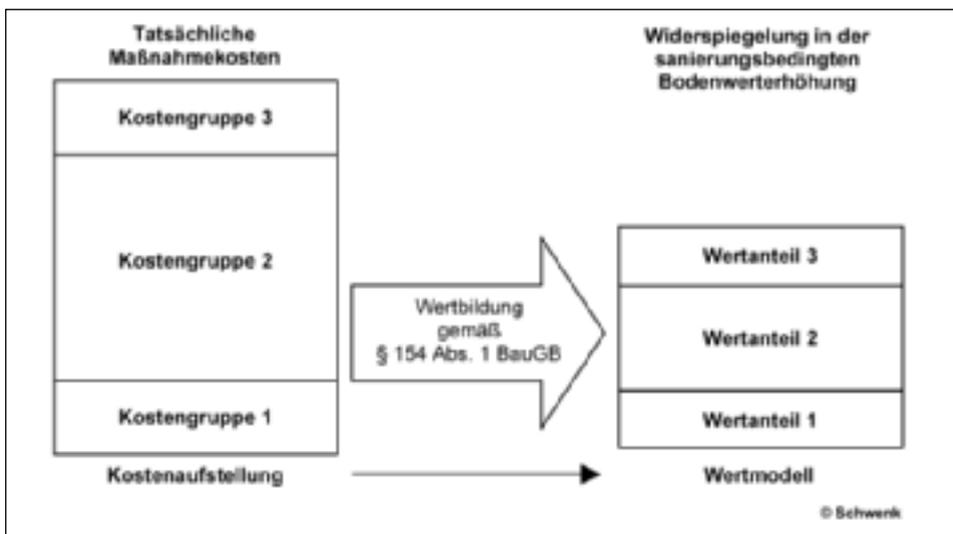


Abb. 2: Das Kosten-Wert-Verhältnis bei besonderen städtebaulichen Maßnahmen nach BauGB

Zum Qualitätsstichtag der Sanierungsmaßnahme lag bereits ein Bebauungsplanentwurf vor, mit welchem die städtebaulichen Planungsabsichten zur Umnutzung und Revitalisierung des Areals definiert waren. Aufgrund dessen weist im vorliegenden Bewertungsfall die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur im Einzelfall einen Wertanteil auf, der sich auf planungsrechtliche Änderungen bezieht. Der Wertzuwachs aufgrund der Zulässigkeit einer höherwertigeren Nutzung oder einer größeren Nutzungsdichte ist somit überwiegend nicht sanierungsbedingt. Somit können im Rahmen der Wertermittlung separate Einschätzungen zur Höhe der jeweils planungsrechtlichen Wertkomponenten entfallen. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entspricht bei den betrachteten zehn Bewertungszonen somit überwiegend dem umgebungsbezogenen sog. strukturellen Wertzuwachs.

Zur Bemessung des strukturellen Wertzuwachses wird das Zielbaumverfahren (Multi-faktorenanalyse – siehe auch Unterabschnitt 8.5.3.6) angewandt. Bewertet werden sechs Bereichsgruppen mit zusammen 21 Einzelkriterien. Zur vergleichenden Zustandsbenotung wird der Zustand nach Abschluss der Maßnahme der sanierungsunbeeinflussten Situation (= Note 10) gegenübergestellt. Die Benotung liegt zwischen 5 (wesentlich schlechter) und 15 (wesentlich besser). Auf dieser Grundlage ist ein Wertvergleich zwischen dem Zustand vor Maßnahmenbeginn und nach Maßnahmenende möglich, aus dem sich eine Aussage über den umgebungsbezogenen strukturellen Wertzuwachs ableiten lässt.

Mittels des Zielbaumverfahrens wird in einem ersten Schritt der im Neuordnungsbodenwert enthaltene gesamte Strukturmeritwert abgeleitet.

Zur Bestimmung des darin enthaltenen Wertanteils, der sich auf Erschließungsmaßnahmen gründet, ist in weiteren Bewertungsschritten eine differenzierte Aufschlüsselung des Zielbaums erforderlich. Hierfür werden ausschließlich diejenigen Einzelkriterien betrachtet, die sich ganz oder in Teilen auf die Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation sowie der stadtechnischen Ver- und Entsorgung beziehen (vgl. Abb. 3).

Auf Basis dessen werden der Mindestanteil (durch Gleichbenotung), der durchschnittliche Anteil (durch standortbezogene Benotung) sowie der maximale Anteil (durch pauschale Abschätzung) der den Erschließungsmaßnahmen zugeordneten Zielbaumkriterien abgeleitet.

Ergebnisse des Bewertungsmodells

Die Anwendung des modifizierten Zielbaummodells führt zu folgenden Ergebnissen, welche als Grundannahmen für das gesamte Sanierungsgebiet angehalten werden:

- im Neuordnungsbodenwert enthaltener durchschnittlicher sanierungsbedingter Strukturmerkwert bei Annahme eines gebietsumfassenden Wirkungsradius der einzelnen Strukturmaßnahmen: etwa 20 %
Für die zonendifferenzierte Betrachtung ist eine Variation dieses Basiswertes erforderlich, um die von der fiktiv angenommenen Durchschnittsqualität abweichenden Qualitätsmerkmale einzelner Baufelder zu erfassen.
Spanne des Strukturmerkwertes: etwa 15 % bis 30 %
- Mindestanteil der der Erschließung zugeordneten Zielbaumkriterien: etwa 40 % des Strukturmerkwertes
- durchschnittlicher Anteil der der Erschließung zugeordneten Zielbaumkriterien: etwa 55 % des Strukturmerkwertes
- maximaler Anteil der der Erschließung zugeordneten Zielbaumkriterien: etwa 65 % bis 70 % des Strukturmerkwertes

Bereichseigenschaften / Einzelkriterien	Gewicht (%)	Wert	Benotung	Anteil (%)	
1. Verkehrsanbindung	30				
Öffentlicher Verkehr		0,40			
Individualverkehr	zu 75 %	0,40	10	0,30	
Kraftverkehr	zu 75 %	0,20	10	0,15	
		1,00		0,45	13,5
2. Straßenverhältnisse	15				
Straßennetz	100 %	0,40	10	0,40	
Fahrbahnausbau	100 %	0,30	10	0,30	
Wegenetz	100 %	0,30	10	0,30	
		1,00		1,00	15,0
3. Stadträumliche Situation	20				
Lage im Ortsteil		0,20			
Funktionale Nachbarschaften		0,45			
Naherholung	zu 50 %	0,20	10	0,10	
Stadtrhythmus	zu 30 %	0,15	10	0,05	
		1,00		0,15	3,0

4. Städtebauliche Qualität		20		
Stadtbild		0,25		
Grundstückssituation		0,30		
Straßenraum / Öffentl. Raum	100 %	0,25	10	0,25
Architektonische Qualität		0,20		
		1,00		0,25
5. Infrastruktur		10		
Technische Infrastruktur	100 %	0,50	10	0,50
Soziale Infrastruktur		0,20		
Versorgungsstruktur		0,30		
		1,00		0,5
6. Ökologische Situation		5		
Immissionen	zu 25 %	0,35	10	0,09
Zustand Flora / Fauna		0,20		0
Kleinklima	zu 25 %	0,25	10	0,06
Altlasten		0,20		
		1,00		0,15
Ergebnis (in %)		100		rd. 42,3

Abb. 3: Zielbaum zur Ableitung des sanierungsbedingten strukturellen Mehrwerts;
Markierung der erschließungsbedingten Kriterien, Ableitung Mindestanteil durch
Gleichbenotung der Kriterien

Eine separate Anwendung des Zielbaumverfahrens wird für die einzelnen Baufelder nicht vorgenommen. Die zonenspezifische Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Baufeldeigenschaften pauschal innerhalb des genannten Bewertungsrahmens.

Für den zweiten Teilauftrag – Differenzierung der Wertanteile für Maßnahmen nach § 127 Abs. 2 und § 127 Abs. 4 BauGB – wird das gewählte Modell ergänzt durch Vergleich mit den tatsächlichen Kostenkennndaten.

- Differenzierung entsprechend den Zielbaumkriterien:

Maßnahmen nach § 127 Abs. 2 BauGB:	85 % ... 90 %
Maßnahmen nach § 127 Abs. 4 BauGB:	10 % ... 15 %
- Differenzierung entsprechend den tatsächlichen bzw. kalkulierten Kosten:

Maßnahmen nach § 127 Abs. 2 BauGB:	ca. 63 %
Maßnahmen nach § 127 Abs. 4 BauGB:	ca. 37 %

- Zusammenfassende Betrachtung unter Würdigung der Teilergebnisse:
 Maßnahmen nach § 127 Abs. 2 BauGB: ca. 75 %
 Maßnahmen nach § 127 Abs. 4 BauGB: ca. 25 %
 jeweils des durch Erschließungsmaßnahmen begründeten Anteils am Struktur-
 mehrwert; keine weitere Differenzierung bezogen auf die Bewertungsteilflächen

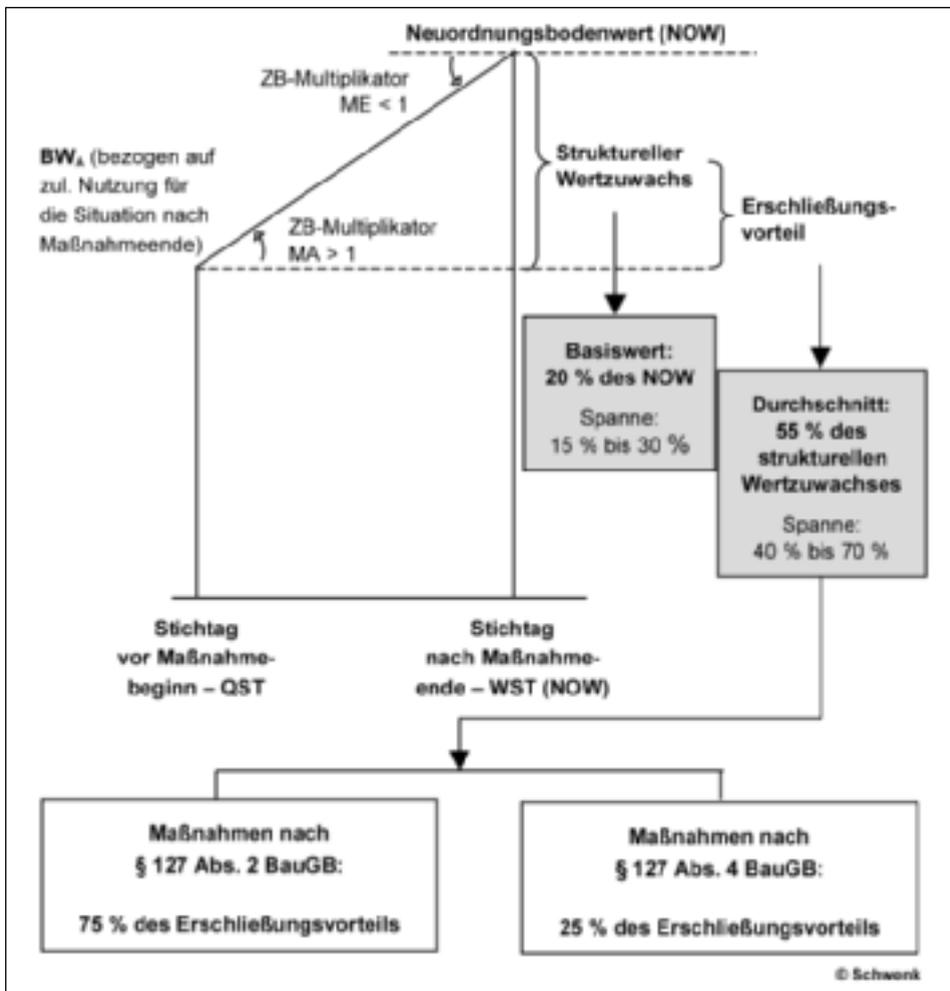


Abb. 4: Modellparameter

Nachfolgend wird das Berechnungsmodell beispielhaft für Zone 3 angewendet, welche im sanierungsunbeeinflussten Zustand eine durchschnittliche Erschließung aufwies:

Zone 3		Mischgebiet
Größe		ca. 2.460 m ²
Neuordnungsbodenwert (lastenfrei)		rd. 335 €/m ²
Strukturmehrwert geschätzt	$335 \text{ €/m}^2 \times 0,20 =$	ca. 20 % rd. 67 €/m ²
Erschließungsvorteil im Strukturmehrwert	(Teilauftrag 1) $67 \text{ €/m}^2 \times 0,55 =$	ca. 55 % rd. 37 €/m²
Davon anteilig maßnahmedifferenziert (Teilauftrag 2)		
§ 127 Abs. 2 BauGB	75 %	rd. 28 €/m²
§ 127 Abs. 4 BauGB	25 %	rd. 9 €/m²

Zum Vergleich wird die Berechnung für Zone 8 angeführt, eine Zone, die im sanierungsunbeeinflussten Zustand eine sehr mangelhafte Erschließung aufwies:

Zone 8		Sondergebiet Kultur
Größe		ca. 6.495 m ²
Neuordnungsbodenwert (lastenfrei)		rd. 205 €/m ²
Strukturmehrwert geschätzt	$205 \text{ €/m}^2 \times 0,30 =$	ca. 30 % rd. 62 €/m ²
Erschließungsvorteil im Strukturmehrwert	(Teilauftrag 1) $62 \text{ €/m}^2 \times 0,65 =$	ca. 65 % rd. 40 €/m²
Davon anteilig maßnahmedifferenziert (Teilauftrag 2)		
§ 127 Abs. 2 BauGB	75 %	rd. 30 €/m²
§ 127 Abs. 4 BauGB	25 %	rd. 10 €/m²

Die Wertbilanz über alle zehn Bewertungszonen stellt sich wie folgt dar:

Zonen 1 bis 10	Misch- und Kerngebiete, Sondergebiete Kultur und Wassersport	
Größe	483 m ² bis 27.303 m ²	gesamt ca. 54.304 m ²
Neuordnungsbodenwert	120 €/m ² bis 900 €/m ² im Mittel rd. 258 €/m ²	gesamt rd. 14.012.000 €
Strukturmehrwert geschätzt	15 % bis 30 % im Mittel rd. 27,8 %	$258 \text{ €/m}^2 \times 0,278$ = rd. 72 €/m ²
Erschließungsvorteil im Strukturmehrwert (Teilauftrag 1)	50 % bis 70 % im Mittel rd. 60,0 %	$72 \text{ €/m}^2 \times 0,60$ = rd. 43 €/m² gesamt rd. 2.335.000 €

Davon anteilig maßnahme- differenziert (Teilauftrag 2)			
§ 127 Abs. 2 BauGB	75 %	rd. 32 €/m²	gesamt rd. 1.738.000 €
§ 127 Abs. 4 BauGB	25 %	rd. 11 €/m²	gesamt rd. 597.000 €

Zum Vergleich werden abschließend die kalkulierten Erschließungskosten genannt (inkl. Planungsanteil, ohne Grunderwerbskosten):

für Maßnahmen nach § 127 Abs. 2 BauGB: rd. 5,78 Mio. Euro

für Maßnahmen nach § 127 Abs. 4 BauGB: rd. 3,44 Mio. Euro

8.9.5.3 Bemessung von Erschließungsvorteilen durch den Bau einer öffentlichen Straße

Ausgangssituation

In der Gemeinde A wird seit etwa 100 Jahren ein fast 500.000 m² großes Areal durch das Unternehmen B für die großflächige industrielle Produktion genutzt. Seit Ende der 1980er-Jahre findet eine verstärkte Umsteuerung der ehemals überwiegend produzierenden Gewerbenutzung hin zu einer Mischnutzung aus Dienstleistung, Forschung, Produktion und Lagerung statt.

Nicht mehr benötigte Produktionsgebäude wurden und werden schrittweise zurückgebaut und teilweise durch neue Produktions-, Forschungs-, Dienstleistungs- und Lagergebäude ersetzt. Dadurch entsteht auf dem Areal eine sehr heterogene Bebauungsmischung, sowohl bezogen auf das Baujahr als auch auf die Bauformen und Gebäudegrößen. Zudem sind aktuell noch viele ungenutzte Flächen mit Bebauungspotenzial vorhanden.

Im Verlauf der 1990er-Jahre begann das Unternehmen B, nicht mehr benötigte Gewerbeflächen an Tochterunternehmen und auch verstärkt an eigenständige Unternehmen zu veräußern.

Derzeit wird vom Unternehmen B eine Umstrukturierung seines Grundstücks in einen modernen Gewerbe- und Technologiepark forciert. Dabei werden, abweichend von der bisherigen Praxis, die noch unbebauten Flächen an bauwillige Interessenten veräußert.

In Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro wurde deshalb ein Parzellierungsplan erstellt und die Anlage einer öffentlichen Straße durch das Grundstück geplant. Bisher ist das Areal nur über innere (private) Erschließungsstraßen befahrbar. Ferner soll die technische Infrastruktur dezentralisiert werden, sodass für jedes neu zu schaffende Baugrundstück ein eigener Hausanschluss besteht.

In Gesprächen mit der Gemeinde A wurde dem Unternehmen B signalisiert, dass die Errichtung eines modernen Gewerbe- und Technologieparks den gemeindlichen Planungen entspricht und somit grundsätzlich die Möglichkeit einer öffentlichen Förderung der Straßenausbaukosten besteht.

Voraussetzung hierfür ist jedoch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde A und dem Unternehmen B.

In diesen städtebaulichen Vertrag soll unter anderem die Regelung aufgenommen werden, dass das Unternehmen B einen Teil der Fördersumme zurückerstatten muss, sofern die durch die anzulegende **öffentliche Erschließungsstraße und die Änderung der technischen Erschließung bewirkte Bodenwerterhöhung den Eigenanteil des Unternehmens B an den Straßenausbaukosten** übersteigen sollte. Die fertige Straße ist der Gemeinde A kostenlos zu übertragen.

Die Gesamtmaßnahme, bestehend aus den Komponenten »Aufstellung des Bebauungsplans«, »Anlage der öffentlichen Erschließungsstraße« und »Änderung der technischen Erschließung«, wird in der nachfolgenden Beschreibung als »**städtebauliche Maßnahme**« bezeichnet.

Auftragsinhalt

In Abstimmung mit der Gemeinde A beauftragt das Unternehmen B die Ermittlung des **Bodenwertes** für das betreffende Areal zum aktuellen Wertermittlungsstichtag

- a) im Zustand ohne die geplante städtebauliche Maßnahme und
- b) im (fiktiven) Zustand nach Beendigung der städtebaulichen Maßnahme.

Die durch die städtebauliche Maßnahme bedingte Bodenwerterhöhung soll dabei getrennt nach den Komponenten »Aufstellung des Bebauungsplans« und »Anlage der öffentlichen Erschließungsstraße/Änderung der technischen Erschließung« angegeben werden.

Die auf der Fläche befindlichen Gebäude sollen nur insofern berücksichtigt werden, als durch sie die der Wertermittlung zugrunde gelegte städtebauliche Bodenqualität beeinflusst wird.

Nicht Gegenstände der Bewertungen sollen dagegen sein:

- eventuell vorhandene Altlasten: Es wird davon ausgegangen, dass sich diese in gleicher Höhe auf die Bodenwerte mit und ohne städtebaulicher Maßnahme auswirken.
- das vorhandene Maß der baulichen Nutzung: Die erreichte GFZ liegt, bezogen auf die gesamte Fläche, deutlich unterhalb der üblichen GFZ in vergleichbaren Gewerbegebieten. Eine bauliche Verdichtung ist nach Aussage der zuständigen Planungsbehörden zulässig.
- grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen sowie Baulasten, die sowohl vor als auch nach Durchführung der städtebaulichen Maßnahme bestehen.
- Ermittlung von Verkehrswerten: Die ermittelten städtebaulichen Bodenwerte stellen keine Verkehrswerte i.S.d. § 194 BauGB dar.

Für die Bewertung werden vom Unternehmen B unter anderem folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Aufstellung der Nutzflächen getrennt nach Nutzungsarten und Gebäuden,
- Entwurf des Bebauungsplans für die Bewertungsfläche,
- Parzellierungsplan,
- Unterlagen zur geplanten Straßentrasse.

Wertermittlung

Zur Einschätzung der städtebaulichen Bodenqualität ist zunächst das geltende Planungsrecht zu recherchieren. Bisher besteht für die Bewertungsfläche kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach Auskunft der zuständigen Planungsbehörde der Gemeinde A ist die Bewertungsfläche teilweise als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und teilweise als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) zu beurteilen.

Für die Ableitung von Bodenwerten im gewerblichen Sektor kann zwischen einer höherwertigen dienstleistungsorientierten Nutzung sowie einer produktionsorientierten Nutzung («verarbeitendes Gewerbe») unterschieden werden. Häufig treten auch Mischformen dieser Nutzungen auf. Die Zuordnung erfolgt dabei im Wesentlichen anhand der folgenden Kriterien:

Verarbeitendes Gewerbe	Höherwertiges Gewerbe
flächenintensive Bauweise, i.d.R. geprägt durch freistehende Hallen, meist eingeschossige Gebäude, Freiflächen und innere Erschließungsanlagen, Gebäudegestaltung / Grundrisse nutzerspezifisch, hoher Betriebsflächenanteil je Arbeitsplatz (= geringe Arbeitsplatzdichte), in der Regel großer Lagerflächenbedarf zur Vorkhaltung der zu verarbeitenden Güter und der fertigen Produkte, oft größere Freiflächen für Lagerung, Parken, Rangieren (= hoher Anteil der betrieblichen Nebenflächen), Kriterien der Standortwahl: z.B. verkehrstechnische Anbindung, Nähe zu Zulieferbetrieben, steuerliche Rahmenbedingungen, Bodenrichtwerte unabhängig von der baulichen Ausnutzung (GFZ), relativ niedrige Mieten	meist mehrgeschossige Bebauung; Gebäude ohne Hallencharakter (kleinere Einheiten, höherer Ausbaugrad), Gebäudegestaltung / Grundrisse nicht nutzerspezifisch, niedriger Betriebsflächenanteil je Arbeitsplatz (= hohe Arbeitsplatzdichte), geringer Anteil der betrieblichen Nebenflächen (Lager etc.), kommunikationsmedientechnische Erschließung von wesentlicher Bedeutung, Kriterien der Standortwahl: z.B. Standortimage, Bodenrichtwerte haben i.d.R. einen GFZ-Bezug, meist höhere Mieten als bei produktionsorientierter Nutzung

© Schwenk

Im Rahmen der Wertermittlung wird in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte recherchiert und die Bodenrichtwertkarte der Gemeinde A analysiert. Dabei wird deutlich, dass die so gewonnenen Daten nicht zur Lösung der gestellten Aufgabe ausreichen. Somit ist zunächst ein Bewertungsmodell zur Ermittlung der durch die städtebauliche Maßnahme bedingten Bodenwerterhöhung zu entwickeln.

Dieses orientiert sich an der Ermittlung der besonderen städtebaulichen Bodenwerte (Anfangs- und Endwert) in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Aufgrund der sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird die Bewertungsfläche in mehrere Zonen aufgeteilt. Kriterien für die Zonenfestlegung sind u.a.:

- Lage der bestehenden Gebäude
- Nutzungsstruktur in den Bestandsgebäuden
(Verhältnis höherwertige Nutzung ↔ produktionsorientierte Nutzung)

- Lage der inneren (privaten) Erschließungsstraßen
- geplante Trasse der öffentlichen Erschließungsstraße

Die gebildeten Zonen sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen:

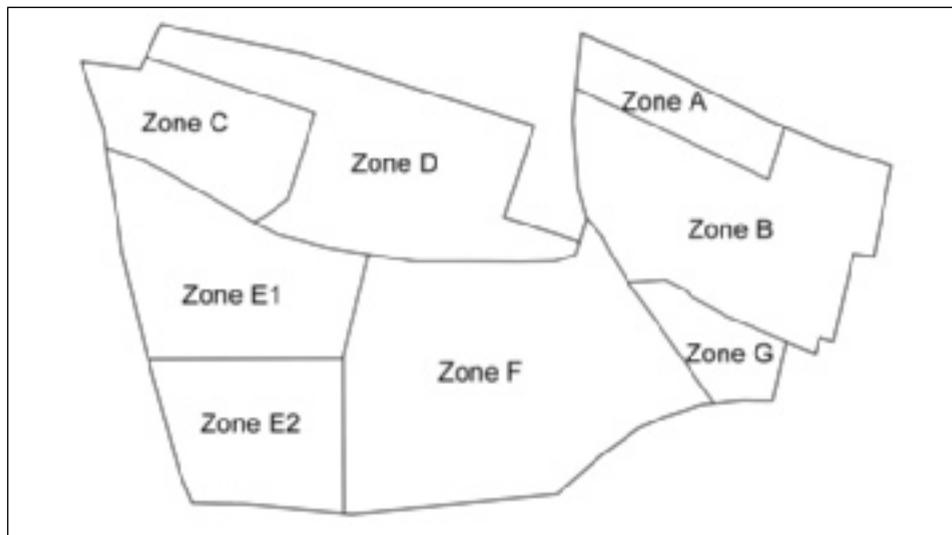


Abb. 5: Bewertungsfläche mit den Zonengrenzen im »Anfangszustand«

Durch die geplante Straßentrasse ergeben sich für den Zustand nach Durchführung der städtebaulichen Maßnahme Abweichungen bei den Flächen der einzelnen Zonen. Zudem wird die Zone B in die Zonen B1* und B2* aufgeteilt, da in der Zone B2* denkmalgeschützte Bausubstanz vorhanden ist, während in Zone B1* von einer mittelfristigen Neubebauung ausgegangen wird.

Des Weiteren wird durch die Straßenplanung ein Teilbereich der Zonen A und B von der restlichen Fläche »abgeschnitten«. Dieser Teilbereich wird für den Zustand nach Durchführung der städtebaulichen Maßnahme als neue Zone H* eingeführt.

Somit ergeben sich für den »Endzustand« die folgenden Zonen:

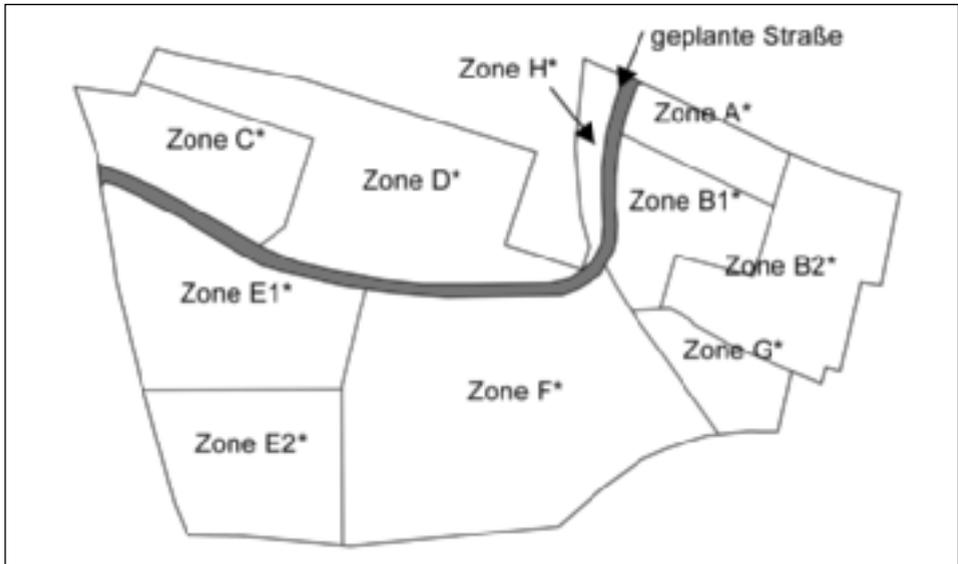


Abb. 6: Bewertungsfläche mit den Zonengrenzen und der geplanten Straßentrasse

Zone A:	19.800 m ²	Zone A*:	16.600 m ²
Zone B:	81.200 m ²	Zone B1*:	28.600 m ²
		Zone B2*:	49.000 m ²
Zone C:	39.500 m ²	Zone C*:	37.700 m ²
Zone D:	84.000 m ²	Zone D*:	80.700 m ²
Zone E1:	61.000 m ²	Zone E1*:	57.000 m ²
Zone E2:	43.500 m ²	Zone E2*:	43.500 m ²
Zone F:	125.000 m ²	Zone F*:	120.000 m ²
Zone G:	16.000 m ²	Zone G*:	16.000 m ²
		Zone H*:	3.900 m ²
		Zwischensumme:	453.000 m ²
		geplante Straße:	17.000 m ²
Summe:	470.000 m ²	Summe:	470.000 m ²

a) Ermittlung der Bodenwerte im »Anfangszustand«

Als Ausgangsbodenwert wird der örtliche **Bodenrichtwert von 70 €/m²** bezogen auf eine **verarbeitende Gewerbenutzung** angehalten, der sich durch zeitnahe Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bestätigen lässt.

In einem zweiten Schritt wird der Ausgangswert für jede Zone hinsichtlich der folgenden wertbildenden Faktoren angepasst:

- Art der baulichen Nutzung; hier: Einordnung anhand der vorhandenen Nutzungen in 5-%-Schritten zwischen 100 % höherwertiger Nutzung und 100 % verarbeitender Nutzung
- Lage innerhalb der Bewertungsfläche; hier: Entfernung zu den vier Zufahrten der Bewertungsfläche zu öffentlichen Straßen

Ein entsprechender Bodenrichtwert für eine höherwertige Gewerbenutzung steht für die Lage mit der Bewertungsfläche in Gemeinde A nicht zur Verfügung. In anderen gewerblichen Bodenrichtwertzonen der Gemeinde A führt ein Vergleich zwischen Bodenrichtwerten für höherwertige Gewerbeflächen und Flächen für eine verarbeitende Gewerbenutzung zu einem **Bodenwertzuschlag von 100 %** für höherwertige Gewerbenutzungen mit einer ortsüblichen GFZ gegenüber Flächen mit einer rein verarbeitenden Nutzung.

Hinsichtlich der Lage innerhalb der Bewertungsfläche werden die einzelnen Zonen nun mit einem durchschnittlichen Grundstück in der herangezogenen Bodenrichtwertzone verglichen. Die Anpassungen führen in einen Bereich mit einem Abschlag von 15 % bis zu einem Zuschlag von 10 %.

Das folgende Schema zeigt die Wertableitung exemplarisch für die Zone B:

Zone B	81.200 m²
Vorhandene Nutzungsmischung	höherwertig : produktionsnah 35 : 65
Angesetzte Nutzungsqualität	Gewerbliche Mischnutzung mit Schwerpunkt in der verarbeitenden Nutzung
Bodenwertableitung	
Ausgangsbodenwert	70 €/m ²
Anpassung Nutzungsqualität	x 1,20
Anpassung Erschließungsqualität	x 1,05
Anpassungsfaktor	1,26
Angepasster Ausgangswert	70 €/m ² x 1,26 = rd. 88 €/m²
Bodenwert	81.200 m ² x 88 €/m ² = 7.145.600 €
Bodenwert Bewertungszone B	rd. 7.146.000 €

Für die weiteren Bewertungszonen ergeben sich Bodenwerte zwischen 60 €/m² und 126 €/m². Der Bodenwert der gesamten Bewertungsfläche im Zustand ohne Durchführung der städtebaulichen Maßnahme beträgt **rd. 38.049.000 €**.

b) Ermittlung der Bodenwerte im »Endzustand«

Die durch die städtebauliche Maßnahme bewirkte Bodenwerterhöhung soll separat für die Komponenten »Planungsrecht« und »Erschließung« dargestellt werden.

Hinsichtlich der **planungsrechtlichen Komponente** wird davon ausgegangen, dass in den einzelnen Zonen eine deutliche Erhöhung des Anteils der höherwertigen Gewerbenutzung gegenüber dem verarbeitenden Anteil nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine Festsetzung des überwiegenden Teils der Bewertungsfläche als Gewerbegebiet sowie eines Teilbereichs (Zone F* und G*) als Industriegebiet vor.

Während für die Industriegebiete weiterhin von einer überwiegend verarbeitenden Gewerbenutzung ausgegangen wird, besteht in den Gewerbegebieten grundsätzlich die Möglichkeit zur Realisierung einer rein höherwertigen Gewerbenutzung.

Bei der Bemessung des Wertzuwachses durch die Aufstellung des Bebauungsplans für jede Zone ist zu berücksichtigen, dass schon im »Anfangszustand« bei den meisten Zonen eine städtebauliche Bodenqualität oberhalb einer rein verarbeitenden Nutzung vorliegt. Zudem befinden sich in einigen Zonen großflächige denkmalgeschützte Gebäude, bei denen mittelfristig nicht von einer Umnutzung hin zu einer rein höherwertigen Gewerbenutzung ausgegangen werden kann.

Daraus lässt sich ableiten, dass vor allem Zonen, die als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, bisher jedoch eher dem verarbeitenden Gewerbe zugeordnet wurden, von der Aufstellung des Bebauungsplans profitieren. Zonen mit bereits vorhandenem hohem Anteil an höherwertigen Nutzungen, mit großflächiger denkmalgeschützter Bestandsbebauung oder die als Industriegebiet festgesetzt werden sollen, werden dagegen nur minimal durch die geänderte Bauleitplanung profitieren.

Zur Bemessung des Werteeinflusses der **Komponente »Erschließung«** wird auf einen Zielbaum (Multifaktorenanalyse – siehe Unterabschnitt 8.5.3.6) zurückgegriffen, der in der Gemeinde A bei der Ermittlung der Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbereichen Anwendung findet. Da sich dieser Zielbaum nur auf eine höherwertige Dienstleistungsnutzung bezieht, erfolgen entsprechende Anpassungen in der Gewichtung der Faktoren für eine verarbeitende Gewerbenutzung.

In einem ersten Schritt werden die maximalen Werterhöhungen, die sich aus diesen Zielbäumen für die Komponenten »technische Erschließung« und »verkehrliche Erschließung« ergeben können, ermittelt. Zu diesem Zweck werden in den Zielbäumen

für sämtliche Komponenten die niedrigsten möglichen Bewertungen vergeben und nur die zuvor genannten Faktoren **nach** Durchführung der städtebaulichen Maßnahme mit der bestmöglichen Punktzahl bewertet.

Die Ergebnisse der Zielbaumauswertungen für höherwertige und verarbeitende Gewerbenutzungen werden nun entsprechend des tatsächlichen Nutzungsverhältnisses auf der Bewertungsfläche gewichtet. Als Ergebnis wurde ein **maximaler erschließungsbedingter Bodenwertzuwachs von 18 %** für die Bewertungsfläche ermittelt.

Analog zum Vorgehen bei der planungsrechtlichen Komponente war für jede Zone der tatsächliche Wertzuwachs durch die Neuordnung der Erschließung in einer Spanne zwischen 0 % und 18 % einzuschätzen. Dabei ist insbesondere die Qualität der Erschließung im »Anfangszustand« zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die **erschließungsbedingten Bodenwertzuwächse** für die einzelnen Zonen zwischen 0 % und 7,5 % eingeschätzt.

Das folgende Schema zeigt die Ableitung des Bodenwertes im Endzustand aus dem Bodenwert im Anfangszustand exemplarisch für die Zone B1*:

Zone B (Anfangszustand)		81.200 m²
Teilzone B1		31.900 m²
Bodenwert BW-A		88 €/m ²
Flächenabgabe für die Straße		ca. 2.500 m ²
Bodenwert der abzugebenden Fläche	2.500 m ² x 88 €/m ² =	220.000 €
Teilfläche zu Zone H*		ca. 800 m ²
Bodenwert der Teilfläche	800 m ² x 88 €/m ² =	70.400 € rd. 70.000 €
Zone B1* (Endzustand)		28.600 m²
Ausgangsbodenwert		88 €/m ²
Anpassung Nutzungsqualität		x 1,30
Angepasster Ausgangswert 1	88 €/m ² x 1,30 =	rd. 114 €/m ²
Anpassung Erschließungsqualität		x 1,075
Angepasster Ausgangswert 2	114 €/m ² x 1,075 =	rd. 123 €/m²
Bodenwert	28.600 m ² x 123 €/m ² =	3.517.800 €
Bodenwert Bewertungszone B1*		rd. 3.518.000 €
Anteil Erschließungsvorteil	123 €/m ² – 114 €/m ² = 28.600 m ² x 9 €/m ² =	9 €/m ² 257.400 €
Anteil Erschließungsvorteil Zone B1*		rd. 257.000 €

Aus den Bewertungen für die einzelnen Zonen lässt sich nun eine Wertbilanz für die gesamte Bewertungsfläche aufstellen, die im Folgenden vereinfacht wiedergegeben wird:

Beschreibung	Fläche	Bodenwert
Bewertungsfläche im Anfangszustand	470.000 m ²	rd. 38.049.000 €
davon Wert der für den Straßenbau abzugebenden Flächen im Anfangszustand	17.000 m ²	rd. 1.377.000 €
Bewertungsfläche im Endzustand	453.000 m ²	rd. 42.840.000 €
Wertzuwachs durch städtebauliche Maßnahmen (Wert Endzustand abzgl. Wert Anfangszustand)		rd. 4.791.000 €
Wertzuwachs durch Änderung des Planungsrechts		(rd. 4.560.000 €)
Wertzuwachs durch öffentliche Erschließungsstraße		(rd. 1.608.000 €)
Wertminderung durch kostenlos abzugebende Fläche		(rd. -1.377.000 €)

8.9.5.4 Maßnahmebedingter Grundstücksmehrwert aus Verkehrswerten

Ausgangssituation

In einem ca. 17 ha großen innerstädtischen Gewerbegebiet mit Historie für die Produktion schwerer Maschinen soll der ehemalige Hafen am Standort reaktiviert werden.

In der frühen Nutzungsgeschichte des Industrieareals ist ein grundstückseigener Hafen für die Verschiffung von Rohstoffen bzw. Endprodukten angelegt worden. Mit der Verlagerung des Transportwesens auf das Straßen- und Schienennetz verlor der Hafen an Bedeutung und verfiel infolgedessen; auch der vorhandene Schienenanschluss wurde aufgegeben.

Heute jedoch ist – infolge eines wachsenden Konkurrenzdrucks – ein geeigneter Exportweg der am Standort produzierten Maschinen wieder notwendig. In den vergangenen Jahren wurden die Endprodukte per Schwerlastverkehr zum zentralen Güterhafen der Stadt transportiert und dort über den Wasserweg weltweit verschifft. Die am Standort produzierten Maschinen weisen jedoch immer größer werdende Gewichte und Abmaße auf, die einen Transport über das vorhandene Straßennetz zum zentralen Güterhafen in Zukunft nur mit hohem Aufwand zulassen. Insbesondere die Brücken sind für derart hohe Belastungen nicht ausgelegt.

Die ansässigen Firmen und der Grundstückseigentümer machten die Gemeinde auf die drohende Verlagerung der Produktion aufmerksam. Als größter Standortnachteil wurde der für den Transport von schweren Maschinen ungünstige Abtransport dargestellt. Die Maschinen müssen beim Landtransport auseinandergebaut und am Lieferort bzw. Verladeort per Schiff wieder zusammengebaut werden. Dies erhöht die Kosten und verlängert die Lieferzeiten.

Das betroffene innerstädtische Industrieareal und die dort ansässigen Betriebe haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Gemeinde als Wirtschaftsstandort, sodass man bemüht ist, den Standort als Produktionsstandort zu erhalten und insbesondere die damit verbundenen Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes zu sichern.

Als Lösungsmöglichkeit bot sich die Reaktivierung des ehemaligen Hafens für Schwerlasttransporte am Standort an. Aus Sicht der Gemeinde schafft dies – neben der allgemeinen Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung – ferner das Potenzial, auch in anderen Unternehmen der Gemeinde Arbeitsplätze zu sichern bzw. die Chance, neue Arbeitsplätze entstehen zu lassen. Ebenfalls sichert die Maßnahme zusätzliche Arbeitsplätze im Sekundärbereich.

Eine Reaktivierung des Hafens konnte von den ansässigen Firmen und insbesondere vom Grundstückseigentümer jedoch nicht finanziert werden. Eine Standortverlagerung der produzierenden Unternehmen wäre die Folge gewesen.

Ein Ankauf des Hafenbereichs mit anschließender Reaktivierung des Hafens durch die Gemeinde als öffentliche Infrastrukturmaßnahme war ebenfalls nicht möglich, da der Hafenbereich von denkmalgeschützter Gebäudesubstanz umringt wird und eine öffentliche Erschließung des Hafenbereichs eine Durchschneidung des Betriebsgeländes zur Folge gehabt hätte, wodurch Störungen im Produktionsablauf verknüpft wären.

Somit war weder für den Grundstückseigentümer noch für die Gemeinde eine durchführbare Lösung des Standortproblems im Alleingang vorhanden. Daher wurde in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der Hafenausbau durch die Gemeinde auf dem gemeindefremden Grundstück finanziert wird; allerdings unter der Voraussetzung, dass der Hafen auf Dauer auch von anderen Unternehmen ohne Gewinnerzielung nutzbar ist.

Der städtebauliche Vertrag enthält eine sog. Wertabschöpfungsklausel, da der von der Gemeinde finanzierte Hafen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (Hafen) bleibt, dies aber aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bevorteilung des Grundstückseigentümers führt. Daher hat die Wertabschöpfungsklausel zum Inhalt, dass die

durch den Hafenanbau bedingte Werterhöhung des Grundstücks vom Eigentümer des Grundstücks nach erfolgreicher Reaktivierung des Hafens an die Gemeinde zu zahlen ist.

Für die Reaktivierung des Hafens wurde dieser neben einer Schwerlastplatte, welche als Standfläche für Autokräne während der Verladung dient, mit einer Ro-Ro-Rampe (Roll On Roll Off) ausgestattet. Durch diese besondere Art der Verladung, welche im Gemeindegebiet und einem erweiterten Einzugsbereich nur an diesem Standort vorhanden ist (Alleinstellungsmerkmal), wird eine Verschiffung von sehr schweren Maschinen möglich.

Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung des Gutachtens beinhaltet primär die Verkehrswertermittlung des Grundstücks, da im städtebaulichen Vertrag als Maßstab der Grundstückswert, also der Verkehrswert (Marktwert) vereinbart worden ist, sowie die Feststellung der durch den Hafenanbau bedingten Wertsteigerung.

Folglich ist der Verkehrswert des Grundstücks für zwei voneinander abweichende Qualitäten zu ermitteln. Auftragsgemäß ist die Ertragswertmethodik zu verwenden; zusätzlich die Discounted-Cashflow-Methode. Grund hierfür waren ausländische Kaufinteressenten.

Folgende Teilaufgaben gilt es zu bearbeiten:

1. Wie hoch ist der Verkehrswert des Grundstücks ohne direkte Hafenanbindung bzw. mit direkter Hafenanbindung?
2. Wie wirken sich dabei vorhandene Altlasten auf den Verkehrswert aus?

Die Vorgehensweise der Bewertung ist mit der Ermittlung des Ausgleichsbetrags im besonderen Städtebaurecht vergleichbar. Für den Bewertungsfall bedeutet dies, dass eine Werterhöhung infolge des Hafenanbaus:

- auf die Grundstücksqualitäten abstellt, wie sie sich zum einen vor und zum anderen nach dem Hafenanbau darstellen,
- nur aus den Veränderungen der Grundstücksqualität berechnet wird, die im Zusammenhang mit dem Bau der Hafenanlage entstanden ist und
- nicht zwangsläufig aus den tatsächlichen Aufwendungen (Kosten) abgeleitet werden kann.

Wesentliche Grundstücksmerkmale

Für die Bearbeitung sind zwei Qualitätsstichtage zu berücksichtigen, welche jedoch wegen der zeitlichen Nähe beider Stichtage lediglich Unterschiede hinsichtlich des Hafenausbaus aufweisen. Konjunkturelle Entwicklungen sind nicht zu berücksichtigen.

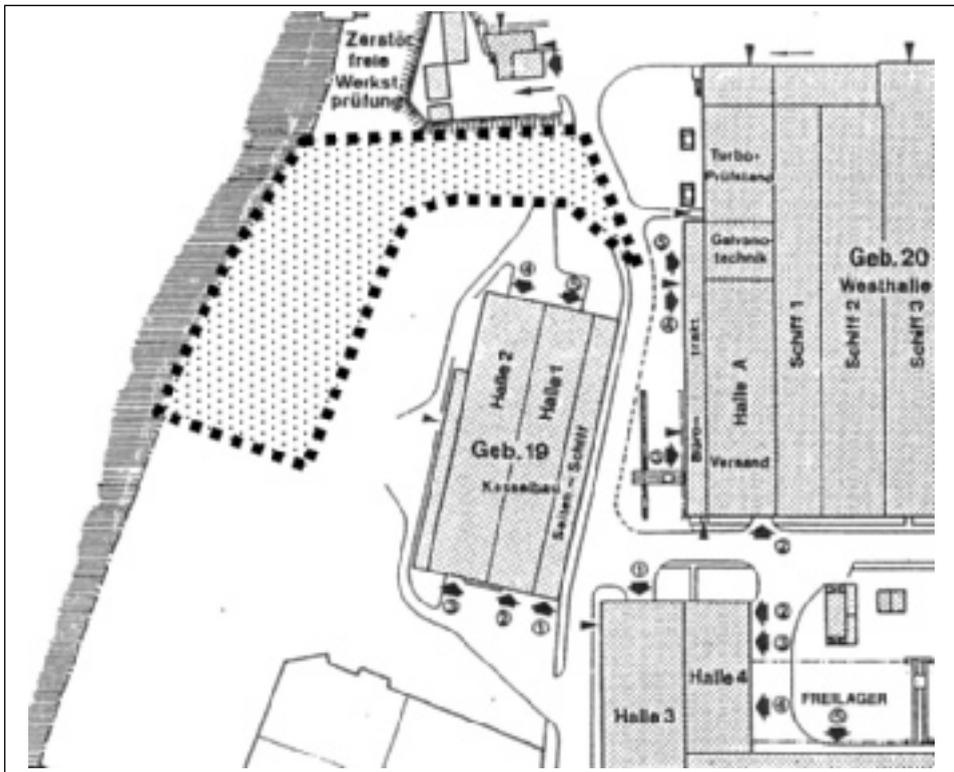


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Werklageplan mit Hafenkennzeichnung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Insgesamt handelt es sich überwiegend um gewerbliche Nutzflächen für die Produktion technischer Großgeräte, inklusive Nebenflächen und zugehörige Dienstleistungsbereiche. Darüber hinaus wird ein geringer Anteil der gewerblichen Nutzflächen für weitere Dienstleistungsbereiche genutzt.

Bei einer Grundstücksgröße von rd. 170.000 m² und einer Geschossfläche von rd. 76.500 m² ergibt sich eine grundstücksbezogene GFZ von rd. 0,4.

Die Nutzfläche für Produktion sowie für zugehörige Büros, Sozial-/Sanitärbereiche beträgt rd. 61.500 m², die Nutzfläche für weitere Büros rd. 11.000 m². Insgesamt stehen somit rd. 72.000 m² Nutzfläche in den Gebäuden zur Verfügung. Ferner sind rd. 15.000 m² als Freilagerflächen genutzt bzw. ca. 14.000 m² Parkplatzfläche vorhanden.

Hafenordnung:

Bei der Veränderung der Grundstücksqualität ist insbesondere die Hafenordnung zu würdigen, welche u.a. Regelungen über Nutzung und Instandhaltung des Hafens beinhaltet. Im Folgenden sind Kernaussagen der Hafenordnung aufgeführt:

- Die betrieblichen Belange des Grundstückseigentümers und der Mieter des Grundstücks sind zu berücksichtigen. Die Terminvergabe erfolgt nach vorheriger Anmeldung der Nutzungswilligen durch den Grundstückseigentümer.
- Land- und Wasserfahrzeuge sind beim Grundstückseigentümer unverzüglich bzw. rechtzeitig an- bzw. abzumelden. Der Aufenthalt der Land- und Wasserfahrzeuge im Hafengebiet ist nur für die Dauer des Umschlags gestattet.
- Es dürfen nur die direkten Zufahrtswege zur Umschlagsanlage benutzt werden. Der Zutritt zu den nicht zum Hafengebiet gehörenden Grundstücksteilen ist verboten. Das Hafengebiet darf nur von Personen betreten oder befahren werden, die unmittelbar mit dem Umschlag betraut sind.
- Der Grundstückseigentümer fertigt vor und nach einer Hafennutzung ein Protokoll an, in dem der Zustand von Zufahrtsstraßen und Umschlagsanlagen erfasst wird. Der Eigentümer erhebt ein Entgelt für die Hafennutzung zur Deckung der Kosten, die mit der Hafennutzung verbunden sind. Eine Anpassung des Entgelts kann nach Überprüfung der Auslagen erfolgen.
- Der Grundstückseigentümer stellt den Nutzern der Hafenanlage keine Versorgungseinrichtungen (Strom, Beleuchtung usw.) zur Verfügung. Die Nutzer der Hafenanlage haften für alle Schäden an den Zufahrtsstraßen und den Umschlagsanlagen. Schäden an der Hafenanlage, an den Gebäuden, an anderen Fahrzeugen oder Gegenständen hat der Nutzer auf eigene Kosten zu ersetzen.

Altlasten:

Das Bewertungsgrundstück ist flächendeckend im Bodenbelastungskataster erfasst. Gegen eine weitergehende gewerbliche Nutzung bestehen derzeit keine Bedenken. Bei Bau-/Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensibleren Nutzung und bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist eine Beteiligung des Umweltamtes erforderlich.

Wertermittlung

Durch den Hafenausbau sind folgende Aspekte gesondert zu berücksichtigen oder zumindest hinsichtlich einer möglichen Wertveränderung zwischen Zustand vor und nach dem Hafenausbau zu prüfen:

- Der Hafen dient ausschließlich dem Umschlag von schweren Stückgütern. Neben den Mietern des Bewertungsgrundstücks steht die Hafenanlage jedem weiteren Nutzer für Schwerlasttransporte zur Verfügung. Gemäß Hafenordnung ist eine Nutzung der grundstückseigenen Verkehrswege durch Dritte zu ermöglichen. Dieser Umstand ist wertermittlungstechnisch mit einem Wegerecht vergleichbar.
- Während der Bautätigkeiten am Borsighafen wurden die im Boden vorhandenen Altlasten beseitigt.
- Die auf dem Bewertungsgrundstück ansässige Firma produziert überwiegend schwere Apparate für den Weltmarkt. Die Lieferung derartiger Güter erfolgt in der Regel über Schiffe, welche bisher im zentralen Güterhafen beladen wurden. Der Transport erfolgte dabei über das Straßennetz. Allerdings sind die Produkte teilweise von solchen Dimensionen, dass sie zum Transport über das Straßennetz, insbesondere über Brücken, zunächst demontiert und anschließend wieder montiert werden mussten. Neben der verlängerten Lieferzeit fielen somit auch Mehrkosten für Demontage/Montage und Transport an. Durch den Bau der Hafenanlage können die Schwerlasten direkt vom Produktionsstandort verschifft werden, was Lieferzeiten verkürzt und Transportkosten einspart. Die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung ist zu berücksichtigen.

Anwendung des Vergleichswertverfahrens:

Eine Wertableitung im direkten Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall bereits mangels ausreichenden Datenmaterials aus. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher als indirekter Vergleich im Wege des Ertragswertverfahrens sowie des auftragsgemäß durchzuführenden Discounted-Cashflow-Verfahrens.

Anwendung des Ertragswertverfahrens:

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind bei der vorliegenden Wertermittlung bestimmte Aspekte zu beachten. Hierzu gehören:

1. Würdigung der aufgrund der Hafenanlage möglichen Fremdnutzung

Durch die Nutzung der Hafenanlage durch Dritte besteht eine sehr geringe – wenn nicht sogar vernachlässigbare – Beeinträchtigung der betrieblichen Abläufe und somit der Grundstücksnutzung.

Die Aufwendungen des Grundstückseigentümers sind in voller Höhe auf die Nutzer der Hafenanlage umlegbar und ferner an die tatsächlichen Kosten anpassbar. Instandhaltungskosten des Grundstückseigentümers werden wegen der massiven Bauweise der Hafenanlage als gering eingeschätzt. Eine nutzungsbedingte oder finanzielle Beeinträchtigung geht aus dem Wegerecht somit nicht hervor und würde lediglich eine Wertminderung rechtfertigen, die sich aus dem bloßen Vorhandensein einer Nutzungsbeziehung an sich ergibt. Demgegenüber wäre jedoch anzumerken, dass durch den Hafenanbau und dem damit einhergehenden Wegerecht eine Sicherung des Standorts für die Produktion schwerer Apparate verbunden ist. Auch ist der Hafen derzeit die einzige Roll-On-/Roll-Off-Anlage im Gemeindegebiet und stellt somit ein Alleinstellungsmerkmal des Produktionsstandorts dar.

Die sich aus der Hafenanlage ergebende Nutzungsberechtigung der Hafenanlage durch Dritte ist wertermittlungstechnisch mit einem Wegerecht vergleichbar, jedoch wird im vorliegenden Fall hieraus für das gesamte Bewertungsgrundstück keine Wertveränderung bewirkt.

2. Würdigung der Beseitigung von Altlasten im Hafenbereich

Bei industriell genutzten Grundstücken ist eine Altlastenbelastung grundsätzlich nicht auszuschließen. Dadurch wird die Grundstücksnutzung in der Regel jedoch nicht beeinflusst. Altlasten sind insbesondere bei industriell genutzten Grundstücken nur dann wertmindernd, wenn dadurch die Grundstücksnutzung eingeschränkt wird bzw. Auflagen zur Beseitigung zu erfüllen sind. Sofern die Altlasten kein direktes Gefährdungspotenzial aufweisen, fallen Auflagen zur Beseitigung von Altlasten gewöhnlich erst bei Umnutzungen oder Bautätigkeiten an.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bodenbelastungskataster geführt. Gegen eine weitergehende gewerbliche Nutzung bestehen keine Bedenken. Folglich wird die tatsächlich vorhandene Grundstücksnutzung durch Altlasten nicht wertrelevant beeinflusst.

Ungeachtet der Verkehrswertermittlung ist auftragsgemäß zu prüfen, inwieweit sich durch den Hafenausbau eine Wertveränderung des Grundstücks ergibt, da im Zuge des Hafenausbaus im Bereich der Schwerlastplatte eine Beseitigung von Altlasten erfolgte.

Der Hafenbereich wurde vor dem Hafenausbau nicht genutzt und lag brach. Diese Brachfläche könnte als Baulandreserve angesehen werden, sodass sich durch eine zukünftige Bebauung dieser Flächen Erträge generieren lassen könnten. Diese Möglichkeit bleibt dem Grundstückseigentümer durch den Hafenausbau nun verwehrt. Eine mögliche Bebauung hätte jedoch zu Altlastenbeseitigungskosten geführt, die eine derartige Umnutzung unwirtschaftlich werden lassen. Folglich wäre der Bereich des Hafens weiterhin als Brachfläche erhalten geblieben.

Die Altlastenbeseitigung im Hafenbereich hat somit keinen Einfluss auf die Nutzung der Teilfläche und bewirkt für das gesamte Bewertungsgrundstück keine Wertveränderung.

3. Würdigung der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Standorts

Zur Erfassung der Wertveränderung, die sich aus strukturellen Verbesserungen der Umgebungslage ergibt, bietet sich bei mangelnden Vergleichspreisen für Bodenwerte vor und nach Durchführung der Maßnahme das Zielbaumverfahren an. Das Zielbaumverfahren ermöglicht es, strukturelle Unterschiede nach Abschluss der Maßnahme in Relation zum Zustand vor Maßnahmedurchführung abzuschätzen. Im Ergebnis wird ein Wertvergleich möglich, aus dem sich eine Aussage über die strukturbedingten Bodenwertveränderungen im Bereich des Bewertungsobjekts ableiten lässt.

Da im vorliegenden Fall vergleichsgeeignete Kaufpreise nicht vorliegen, wird die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Anwendung des Zielbaumverfahrens ermittelt. Durch den Hafenausbau ergibt sich eine Bodenwertsteigerung für eine hiervon profitierende Produktionsnutzung in Höhe von rd. 5 %. Zu verdeutlichen bleibt, dass sich diese Bodenwerterhöhung lediglich auf eine Produktionsnutzung bezüglich schwerer Maschinen bezieht, welche unmittelbaren Nutzen aus der Hafenanlage zieht.

4. Würdigung ersparter Transportkosten und verkürzter Lieferzeiten

Es ist zu prüfen, ob und inwieweit eine Veränderung der Faktoren für die Ertragswertermittlung kausal mit dem Hafenausbau verknüpft ist, welche die Miethöhe und somit den Rohertrag beeinflusst.

Für eine Büronutzung wird keine Veränderung der Mietansätze eingeschätzt, da für eine Büronutzung durch den Hafenausbau keine relevanten Standortfaktoren verändert wurden, welche sich in einer eventuell veränderten Miethöhe widerspiegeln könnten.

Hingegen ist insbesondere für die Produktion schwerer Maschinen die verkehrliche Anbindung bezogen auf den Gütertransport, welche durch den Hafenausbau maßgeblich verbessert wurde, ein wichtiger Standortfaktor. Die durch den Hafenausbau bedingte Sicherung des Produktionsstandorts wurde dem Grundstückseigentümer bereits bei der Bodenwerterhöhung zugesprochen. Für den Grundstücksnutzer, also den Mieter, geht mit dem Hafenausbau die Einsparung von Kosten für bisher erforderliche Schwerlasttransporte über den zentralen Güterhafen einher, wodurch eine Anpassung der Miete begründet werden kann. Eine **Mieterhöhung** ist auch und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Korrespondenz zwischen Bodenwert und Ertrag als plausibel und sachgerecht einzuschätzen, sondern auch in Bezug auf den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Maßgeblich für die Kostenersparnis, welche durch den Hafenausbau bedingt ist, ist der Vergleich der mieterseitigen Aufwendungen für Schwerlasttransporte vor und nach dem Hafenausbau. Während vor dem Hafenausbau die Schwerlasten über den Straßenweg zum zentralen Güterhafen transportiert werden mussten, können sie nach dem Hafenausbau direkt vom Betriebsstandort verschifft werden. Ferner fielen bei einem Transport über den zentralen Güterhafen ggf. auch Demontage- und Montagekosten an, die bei einer Verschiffung vom Produktionsstandort gänzlich entfallen.

Als Kosten für eine Verschiffung über den zentralen Güterhafen, inklusive notwendiger Demontage- und Montagearbeiten, wurden ca. 60.000 € pro Transport benannt. Demgegenüber stehen die gemäß Hafenordnung zu entrichtenden Unkosten sowie beispielsweise Kosten für Versicherung und Anmietung von Kränen, welche hier mit rd. 10.000 € berücksichtigt werden. Es errechnet sich demnach eine Kostenersparnis von rd. 50.000 € pro Transport.

Laut Auskunft des derzeitigen Grundstückseigentümers wird der Hafen durchschnittlich für einen Transport pro Monat genutzt. Der Hafen wird dabei jedoch nicht ausschließlich von Mietern des zu bewertenden Grundstücks genutzt, welche schwere Maschinen produzieren, sondern auch von Firmen, die von diesen Grundstücksmietern beauftragt wurden. Folglich ist die tatsächliche Auslastung des Hafens und somit eine diesbezügliche Kostenersparnis nicht allein den Grundstücksmietern zuzuschreiben, welche schwere Maschinen produzieren. Auch ist aus vorliegenden Informationen die tatsächliche Auslastung des Hafens durch diese Grundstücksmieter nicht mit hinreichender Sicherheit einzuschätzen.

Folglich wäre es nicht sachgerecht, eine mögliche Mieterhöhung allein aus eingeschätzten Kostenersparnissen abzuleiten. Vielmehr ist es sachgerecht – auch wegen der Korrelation zwischen Bodenwert und Ertrag –, eine Ertragsserhöhung an der durch den Hafenaufbau bedingten Bodenwerterhöhung zu orientieren. Dabei wird bei der Bodenwertermittlung eine durch den Hafenaufbau bedingte qualitative Veränderung in Höhe von ca. 5 % abgeleitet. Dies entspricht bei einer geschätzten Netto-Kaltmiete für die Gebäude der Produktion von 2 €/m² einer Mieterhöhung von 0,10 €/m². Bezogen auf die Nutzfläche dieser Gebäude von insgesamt rd. 43.000 m² berechnet sich so ein absoluter jährlicher Mieterhöhungsbetrag von rd. 52.000 €, was einer eingeschätzten Kostenersparnis von ungefähr einem Transport pro Jahr entspricht.

5. Würdigung weiterer Ertragswertparameter

Die Nutzflächenverteilung des Grundstücks wird nicht durch den Bau der Hafenanlage beeinflusst, da für den Hafenaufbau eine bisher ungenutzte und brachliegende Grundstücksteilfläche in Anspruch genommen wurde.

Auch bei der Festlegung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zu prüfen, ob und inwieweit eine Veränderung kausal mit dem Hafenaufbau verknüpft ist.

Durch den Hafenaufbau wird die verkehrliche Anbindung des Grundstücks hinsichtlich des Schwerlastverkehrs wesentlich verbessert, was für einen Produktionsstandort und insbesondere für einen Standort der Produktion schwerer Maschinen von Vorteil ist. Außerdem besitzt das Grundstück durch die errichtete und im Gemeindegebiet bisher einmalige Ro-Ro-Anlage ein Alleinstellungsmerkmal.

Das wirtschaftliche Risiko der Produktionsnutzung schwerer Maschinen ist dadurch im Vergleich zum Zustand vor dem Hafenaufbau als geringer einzuschätzen. Für die Berechnung des Ertragswerts der Produktionsgebäude für den Grundstückszustand nach dem Bau der Hafenanlage wird ein **gedämpfter Liegenschaftszinssatz** angesetzt.

6. Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Mit den abgeleiteten Berechnungsparametern wurde im Ertragswertverfahren ein Grundstückswert ohne Hafen von rd. 26,0 Mio. € und mit Hafen von rd. 26,8 Mio. € ermittelt. Es ergibt sich ein durch den Hafenaufbau bedingter Wertunterschied in Höhe von rd. 800.000 €.

Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode:

Auftragsgemäß ist auch das sog. DCF-Verfahren anzuwenden, welches ursprünglich aus der Unternehmensbewertung stammt. Damit wird grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit einer Investition geprüft und analysiert. Eine einheitliche Definition bzw. Verfahrensweise gibt es bisher nicht. Vorteile bietet das DCF-Verfahren vor allem bei Immobilien mit zeitlich unterschiedlichen, nicht gleichbleibenden Ertragsszenarien, so etwa bei der Darstellung von Neuvermietungen oder Revitalisierungen.

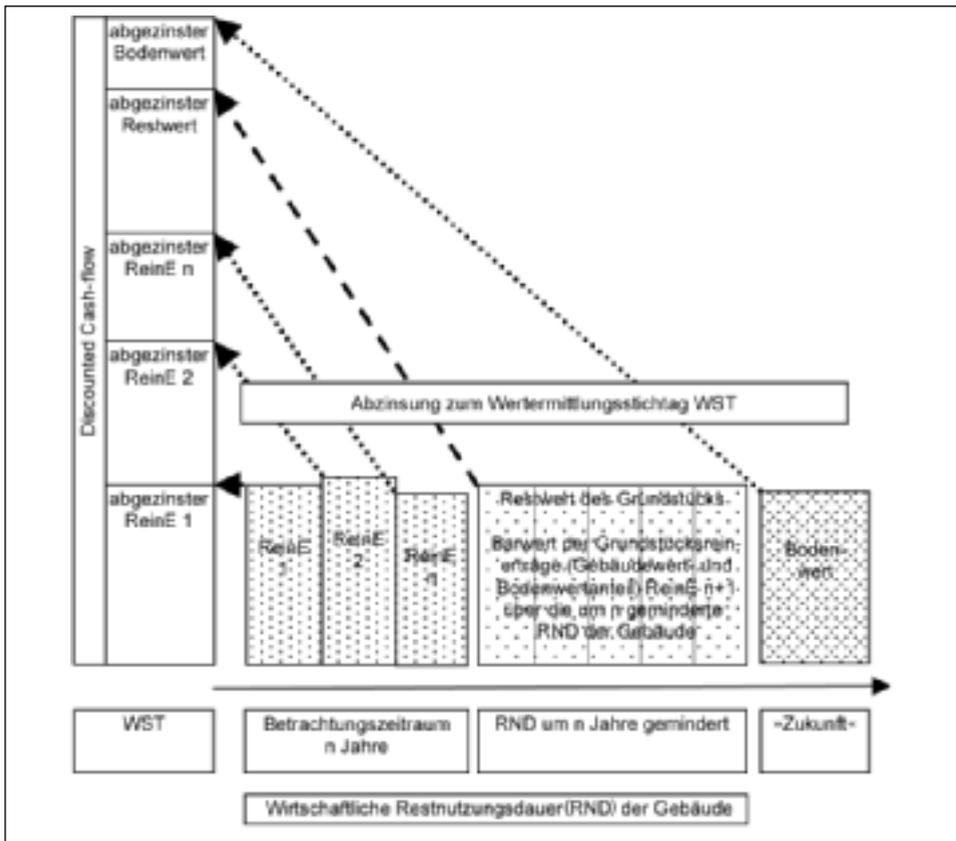


Abb. 8: Verfahrensmethodik des DCF-Verfahrens

Im vorliegenden Fall sind jedoch über die übliche und hier gewählte Laufzeit von zehn Jahren gleiche Ertragsszenarien vorhanden, was zumindest einen Vorteil des DCF-Verfahrens aushebelt bzw. nicht relevant werden lässt.

Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren nach WertV erfolgt beim DCF-Verfahren die Kapitalisierung bzw. Diskontierung nicht mit dem Liegenschaftszinssatz. Der gewählte Kapitalisierungs- bzw. Diskontierungszinssatz besteht aus einem Basiszinssatz zuzüglich objektspezifischer Anpassungen. Wird das Prognoseverfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten herangezogen, so liegt in der richtigen Dimensionierung des Diskontierungszinssatzes ein Hauptproblem. Vom Diskontierungszinssatz ist zu fordern, dass er auch tatsächlich in marktkonformer Weise zum Verkehrswert führt. Folglich ist in den Fällen, in denen der Verkehrswert zu ermitteln ist, mit dem Liegenschaftszinssatz zu rechnen. Das DCF-Verfahren »mündet« somit in einem Ertragswertverfahren mit periodisch unterschiedlichen Erträgen.

DCF-Verfahren	Ertragswertermittlung mit periodisch unterschiedlichen Erträgen
Barwert der Zahlungsströme in Zeitscheiben (zzgl. diskontierter »Restwert« der Immobilie)	
	Voraussetzung: absehbare, wesentliche Veränderungen der Erträge
erwerberspezifische Berechnung zur Ermittlung einer Preisvorstellung => subjektiver Investitionswert	marktorientierte Bewertung zur Ermittlung eines marktüblichen Wertes => Marktwert (Verkehrswert)
prognostizierte Jahresüberschüsse auf Grundlage individueller Ertragsersparungen	Reinertrag mit marktüblichen Ertragsersparungen aus gesicherten Daten (Mietverträge)
individuelle Investitionsplanung	marktüblicher Investitionsaufwand
Diskontierungszinssatz aus dem Kapitalmarkt (z.B. Umlaufrendite) + div. Markt-/Objektrisikozuschläge	marktübliche Verzinsung (Liegenschaftszinssatz) aus Kaufpreisen und marktüblicher Bewertung der Immobilie (ggf. Anpassungen)
=> Prognosewert (abzugrenzen vom Verkehrswert)	=> führt zum Verkehrswert als »Marktwert für Jedermann«

Das hier durchgeführte DCF-Verfahren basiert auf den bereits für die Ertragswertermittlung abgeleiteten Parametern und stellt daher lediglich die Ertragswertermittlung anders dar.

Mit den abgeleiteten Berechnungsparametern ergibt sich erwartungsgemäß im DCF-Verfahren ein Grundstückswert ohne Hafen von rd. 25,7 Mio. € und mit Hafen von rd. 26,5 Mio. €. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wertunterschied wird demnach durch die DCF-Betrachtung gestützt, bei der sich ebenfalls ein durch den Hafenaufbau bedingter Wertunterschied von rd. 800.000 € ergibt.

10.1.1 Einleitung

Die steuerliche Bewertung wird oftmals hinsichtlich ihrer Bedeutung und der Vielseitigkeit unterschätzt. Teilweise wird unter steuerlicher Bewertung lediglich die Einheitswertermittlung oder die Grundbesitzbewertung zur Erbschaftsteuer verstanden. Jedoch sind dies lediglich Teilaspekte der steuerlichen Bewertung. Im Wesentlichen lässt sich die steuerliche Bewertung in drei Teilbereiche gliedern:

- Besteuerung beim Übergang von Grundbesitz – die Grundbesitzwerte für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer und der Grunderwerbsteuer
- Ertragsbesteuerung – die Verkehrswerte im Ertragsteuerrecht
- Substanzbesteuerung – die Einheitsbewertung insbesondere für die Grundsteuer

Diese steuerliche Bewertung ist im Bewertungsgesetz (BewG) und im Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung insbesondere mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) sowie den Bewertungsrichtlinien des Grundvermögens und den nunmehr neu überarbeiteten Erbschaftsteuerrichtlinien 2011 (ErbStR 2011) geregelt.

10.1.1.1 Grundlagen zur steuerlichen Bewertung

Die wesentlichen Unterschiede der drei verschiedenen steuerlichen Vorgänge im Einzelnen:

Besteuerung beim Übergang von Grundbesitz – die Grundbesitzwerte für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer und der Grunderwerbsteuer

Im Rahmen der Erbschaft-/Schenkungssteuer und der Grunderwerbsteuer wird der Übergang von Grundbesitz besteuert. Die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer wurde aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 20.06.1995 (2 BvL 37/91) zum 01.01.1996 neu geregelt. Diese Grundbesitzwerte werden seit dem 01.01.1997 auch für Zwecke der Grunderwerbsteuer herangezogen, sofern kein tatsächlicher Kaufpreis vorliegt.

Zum 01.01.2009 wurde durch das ErbStRG erneut typisierend die Erbschaft-/Schenkungssteuer geregelt, wobei eine grundsätzliche Orientierung an den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung nach der zum Zeitpunkt der Erstellung des ErbStRG gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) angestrebt wurde.

Ertragsbesteuerung – die Verkehrswerte im Ertragsteuerrecht

Für die Ertragsbesteuerung von Unternehmen müssen vielfach Immobilienwerte festgestellt werden. Hierzu gehört insbesondere die Ermittlung von Entnahmewerten bei Überführung von betrieblichen Grundstücken und Grundstücksteilen aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen sowie die Ermittlung von Einlagewerten bei Überführung von Grundstücken und Grundstücksteilen aus dem Privatvermögen in das Betriebsvermögen. Ferner gehört zum Ertragsteuerrecht die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude bei Grundstückserwerb für Zwecke der Abschreibung. Für Entnahmewerte, Einlagewerte und Kaufpreisaufteilung werden i.d.R. für Immobilien Verkehrswerte nach § 194 BauGB herangezogen.

Zu den ertragsteuerlichen Aufgabenfeldern für Sachverständige kann auch die Grundlagenmittlung für besondere Abschreibungen gehören – beispielsweise die Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen. Zu den Ertragsteuern gehören insbesondere Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Dazu zählt im weiteren Sinne auch das aus der steuerlichen Förderung (Abschreibung, Sonderausgabenabzug) hervorgegangene Zulagenrecht (Eigenheimzulage, Investitionszulage nach dem Investitionszulagegesetz).

Substanzbesteuerung – die Einheitsbewertung insbesondere für die Grundsteuer

Bemessungsgrundlage einer Substanzsteuer ist – im Unterschied zur Ertragsteuer – ein bestehendes Vermögen. Hinsichtlich des Grundvermögens wird dieses für die Grundsteuer durch Feststellung des Einheitswertes ermittelt. Der Begriff »Einheitswert« bezeichnete ursprünglich einen Wert, der für mehrere Steuern – auch Nicht-Substanzsteuern – einheitlich angewandt wurde. Hierzu zählten auch die Vermögensteuer, die Gewerbesteuer und die Erbschaftsteuer. Der Einheitswert hat heute lediglich eine Bedeutung für die Grundsteuer. Denn die Bedeutung für die Vermögensteuer entfiel, da ihre Bewertungsmethodik 1995 für verfassungswidrig erklärt wurde und sie seit 1997 nicht mehr erhoben wird. Die Einheitsbewertung des Betriebsvermögens entfiel wegen der Abschaffung der Gewerbekapitalsteuer ab 1998.

Um die wesentlichen Bewertungsfelder zu veranschaulichen, ist in der nachfolgenden Grafik »Der Steuerschrank mit den drei steuerlichen Bewertungsschubladen« eine Übersicht dargestellt.

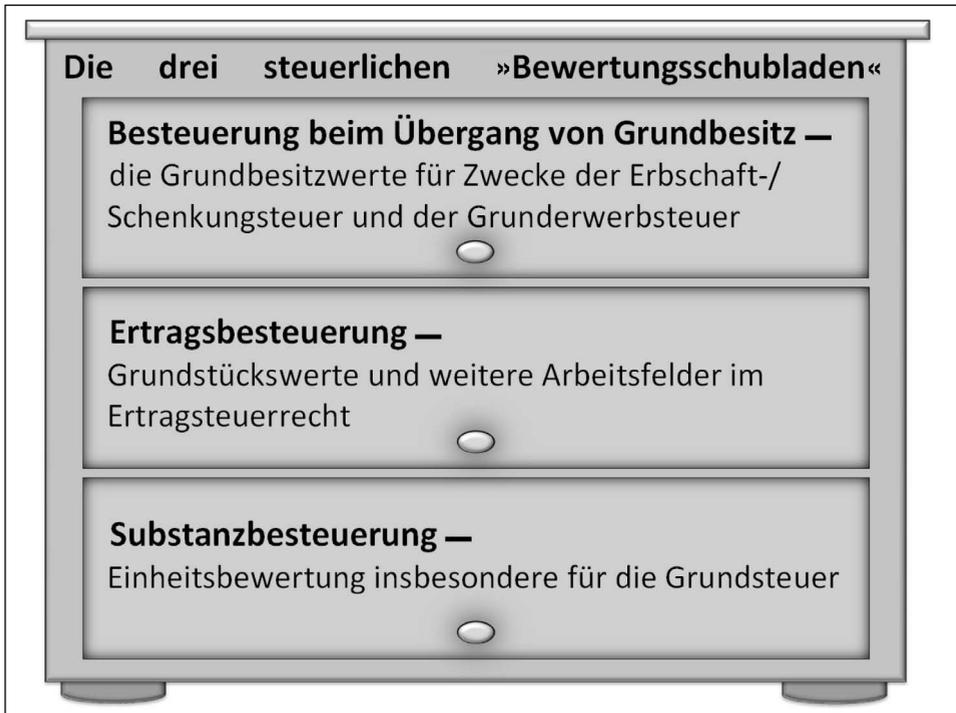


Abb. 1: Übersicht über die steuerliche Bewertung – »Der Steuerschrank mit den drei steuerlichen Bewertungsschubladen«

Die steuerliche Bewertung ist somit wesentlich umfassender, als es oftmals dargestellt wird. Je nach steuerlicher Fragestellung ist daher zwischen unterschiedlichen Wertbegriffen und Vorgehensweisen zu differenzieren.

Um ein Verständnis für die verschiedenen steuerlichen Bewertungsfelder zu erhalten, ist es sinnvoll, die Entwicklung der steuerlichen Bewertung insgesamt genauer zu betrachten.

10.1.1.2 Rückblick zur Entwicklung der steuerlichen Bewertung

Die steuerliche Bewertung hat eine lange Tradition. So wurde bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts mit dem preußischen Ergänzungssteuergesetz eine Besteuerung nach dem gemeinen Wert eingeführt. Mit dieser Gesetzgebung wurden Regeln zur Ermittlung von Grundbesitzwerten, insbesondere zum Zwecke der Grundsteuer und Erb-

schaftsteuer sowie der Stempelsteuer, definiert. Das preußische Finanzministerium hat hierzu Regelungen zur Sammlung von Grundstückskaufpreisen für die erstmalige Schätzung der Grundstückswerte erlassen und erste Vorbereitungen den Katasterämtern übertragen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde die Einheitsbewertung für Zwecke der Vermögen- und der Erbschaftsteuer eingeführt. Durch das Reichsbewertungsgesetz von 1936 wurden die bis dahin bestehenden landesrechtlichen Regelungen abgelöst und die Ertragskompetenz allgemein den Gemeinden übertragen. Grundgedanke dieses sogenannte Einheitswertkonzeptes war ein einheitlicher Wert, der für mehrere Steuerarten Verwendung finden sollte. Sowohl die einheitliche Wertermittlung als auch die Anwendung eines Wertes für verschiedene Steuerarten (Vermögensteuer, Erbschaftsteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer) wurde als verwaltungsökonomisch vorteilhaft angesehen. Dabei sollte erreicht werden, dass eine Vielzahl von Objekten möglichst effektiv und dennoch annähernd marktgerecht bewertet werden konnte.

Das Gesetz wurde 1971 in den alten Bundesländern durch das bis heute hinsichtlich der Einheitswerte im Wesentlichen gültige Bewertungsgesetz abgelöst. Der dort definierte Einheitswert bezieht sich auf den 01.01.1964. Nach diesem Gesetz sollte ursprünglich alle sechs Jahre eine neue Hauptfeststellung durchgeführt werden; dies wurde jedoch letztendlich in Anbetracht des hohen Verwaltungsaufwandes nicht realisiert. Somit bezieht sich der Einheitswert in den alten Bundesländern nach wie vor auf Wertverhältnisse zum 01.01.1964.

Mit dem Einigungsvertrag von 1990 erlangte in den neuen Bundesländern das ursprüngliche Gesetz von 1936 mit seinen Durchführungsverordnungen und dazu ergangenen eingehenden Verwaltungsvorschriften wieder Gültigkeit. In den neuen Bundesländern (einschließlich des Ostteils von Berlin) gilt somit der Einheitswert von 1936. Diese beiden Einheitswerte wurden bis 1996 bzw. 1997 auch als Bemessungsgrundlage für die Erbschaft-/Schenkungssteuer und Grunderwerbsteuer sowie die Vermögensteuer unter Berücksichtigung eines pauschalen Vervielfältigers herangezogen. Dabei wurden Immobilien weniger hoch besteuert als zum Beispiel Geldvermögen. Da dies dem in Artikel 3 des Grundgesetzes aufgestellten Gleichheitsgrundsatz widersprach, wurde durch das Jahressteuergesetz 1997 die Grundbesitzbewertung für die Erbschaft-/Schenkungssteuer und Grunderwerbsteuer neu geregelt. Danach ersetzen die Grundbesitzwerte ab 1996 bzw. 1997 die Einheitswerte in der gesamten Bundesrepublik – jedoch ausschließlich für die Erbschaft-/Schenkungssteuer und die Grunderwerbsteuer. Die Vermögensteuer wird seit 1996 nicht mehr erhoben und für die Grundsteuer gilt weiterhin der Einheitswert. Mit dieser Neuregelung sollte die Ungleichbehandlung von Übertragungen von Grundbesitz und anderen Vermögenswerten (beispielsweise Geldvermögen) beseitigt werden. Jedoch stellte am 07.11.2006 das Bundesverfassungsgericht (1 BvL 19/02) fest, dass die Grundbesitzbewertung weiterhin gegen den

Gleichheitsgrundsatz des Artikel 3 des Grundgesetzes verstößt. Denn diese Grundbesitzbewertung lehnte sich nicht an den gemeinen Wert bzw. den Verkehrswert (Marktwert) an. Für Zwecke der Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer wurde daher zum 01.01.2009 die Bewertung des Grundvermögens im sechsten Abschnitt des Bewertungsgesetzes (§§ 157–203 BewG) und in den gleichlautenden Erlassen der Länder vom 05.05.2009 neu geregelt. Parallel zu der hier beschriebenen Entwicklung der Grundbesitzwerte für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer und der Grunderwerbsteuer sowie der Einheitsbewertung für die Grundsteuer wird mittlerweile für zahlreiche Sachverhalte der Grundstücksbewertung im Ertragsteuerrecht der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB herangezogen. Denn der zugrunde zu legende Teilwert im Ertragsteuerrecht ist i.d.R. mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Für die verschiedenen steuerlichen Bewertungsfelder wurden im Laufe der Entwicklung der steuerlichen Bewertung unterschiedliche Wertbegriffe definiert. Der ursprüngliche Gedanke, dass ein einheitlicher Wert (der Einheitswert) für nahezu alle Steuerarten herangezogen werden kann, ließ sich aufwandsbedingt bisher nicht in der Praxis realisieren. Die verschiedenen Wertbegriffe sind hinsichtlich des Aufwandes der Ermittlung und der Nähe zum Verkehrswert höchst unterschiedlich. Es gilt der Grundsatz, je mehr eine Wertart als Bemessungsgrundlage mit Geldwerten verglichen werden kann, desto eher muss dieser Wert dem Verkehrswert entsprechen. Dies trifft insbesondere bei Teilwerten im Ertragsteuerrecht, aber auch bei den Grundbesitzwerten im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht zu.

Es wird dabei deutlich, dass nicht selten für ein und dasselbe Objekt für verschiedene Steuerarten verschiedene Wertbegriffe mit unterschiedlichen Wertermittlungsergebnissen herangezogen werden. Zusätzlich wird in den neuen Bundesländern gegenüber den alten Bundesländern für die Einheitsbewertungen ein abweichendes Bewertungsverfahren angewandt, was zu einer weiteren Verkomplizierung der steuerlichen Bewertung führt.

10.1.1.3 Definition der verschiedenen Wertbegriffe in der Steuerpraxis

Für die einzelnen Aufgabenfelder sind unterschiedliche Werte festzustellen, deren Definition hier vorangestellt wird, bevor im Weiteren die einzelnen Bewertungsverfahren dargestellt werden.

- Der **Verkehrswert**, der auch **Marktwert** genannt wird, ist im BauGB § 194 definiert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsver-

kehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006).

- Der **gemeine Wert** (§ 9 BewG) wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Der gemeine Wert ähnelt im Wortlaut der Definition des Verkehrswertes und entspricht i.d.R. dem Verkehrswert¹⁾. Der gemeine Wert von Grundstücken und Gebäuden ist daher regelmäßig der Verkehrswert²⁾.

- Der **Teilwert** ist der Betrag, den ein Erwerber eines ganzen Betriebes im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde. Dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber den Betrieb fortführt (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG).

Der Teilwert unterscheidet sich vom gemeinen Wert (§ 9 BewG) und Verkehrswert (§ 194 BauGB), da der Teilwert auch die Wertabweichung erfasst, die sich daraus ergibt, dass er Teil der Vermögensmasse eines Betriebes ist, der weitergeführt wird. Zur Differenzierung von Teilwert und gemeinem Wert/Verkehrswert kann im Wesentlichen zwischen zwei Fallarten unterschieden werden. In dem Fall, in dem die betriebliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist der Teilwert mit dem Verkehrswert identisch. Bei Wohn- und Bürogrundstücken kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert und der Teilwert identisch sind, da hierbei die betriebliche Nutzung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Hat jedoch im Rahmen der Ermittlung des ganzen Unternehmenswertes für einen gedachten Erwerber des Unternehmens ein Grundstück eine abweichende Bedeutung gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, so ist dies bei der Ermittlung zu berücksichtigen. Ist das Grundstück für den gedachten Erwerber des Unternehmens im Vergleich zu den typischen Marktteilnehmern für Grundstückskäufe von besonders großer bzw. geringer Bedeutung, so kann der Teilwert im Einzelfall vom Verkehrswert abweichen.

1) BFH, Urteil v. 02.02.1990 – III R 173/86 –, BStBl 1990 II, 497.

2) BFH, Urteil v. 29.08.1996 – VIII R 15/93 –, BStBl 1997 II, 317.

- Der **Buchwert** ist der Wert, mit dem ein Grundstück oder Grundstücksteil in der Handels- und Steuerbilanz angesetzt ist. Dabei werden i.d.R. die Anschaffungskosten abzüglich der (handelsrechtlichen) Abschreibungen bzw. der (steuerrechtlichen) AfA angesetzt. Dieser Ansatz weicht vom Teilwert bzw. gemeinen Wert/Verkehrswert eines Wirtschaftsgutes daher in aller Regel ab.
- Der Begriff **Einheitswert** bezeichnet einen Wert, der ursprünglich für zahlreiche Steuerarten gleichermaßen als Besteuerungsgrundlage diente. Der Einheitswert hat heute lediglich eine Bedeutung für die Grundsteuer. Bis 1996 bzw. 1997 hatte er außerdem Bedeutung für die Vermögensteuer, Gewerbesteuer und die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Der Einheitswert bezieht sich in den alten Bundesländern auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt, den 01.01.1964. Er wurde für alle wirtschaftlichen Einheiten festgestellt. Der gesetzlichen Regelung entsprechend sollte alle sechs Jahre eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte erfolgen, jedoch wurde diese nie durchgeführt. Somit ist der Hauptfeststellungszeitpunkt in den alten Bundesländern nach wie vor der 01.01.1964. In den neuen Bundesländern ist der 01.01.1935 Hauptfeststellungszeitpunkt. Der Einheitswert ist somit erheblich geringer als der Verkehrswert.
- **Grundbesitzwerte** oder auch **Bedarfwerte** (von 1996 bis zum 31.12.2008: §§ 138–150 BewG und seit 01.01.2009: §§ 157–198 BewG) werden seit 1996 bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer für Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zugrunde gelegt. Die Feststellung von Grundbesitzwerten wird nicht in regelmäßigen Zeitabständen, sondern nur bei Bedarf vorgenommen (Bedarfwert). Ob ein Grundbesitzwert für die Festsetzung der Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer festzustellen ist (§ 138 Abs. 5 Satz 1 BewG), prüft die Finanzverwaltung zudem vorab anhand der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung. Liegen die Werte des übertragenen Vermögens deutlich unter bestimmten persönlichen Freibeträgen der Erben bzw. der Beschenkten, so bedarf es nicht der Ermittlung eines Grundbesitzwertes. Die Grundbesitzwerte werden auch für Zwecke der Grunderwerbsteuer herangezogen, sofern kein tatsächlicher Kaufpreis vorliegt. Die Ermittlung erfolgt dabei auf Grundlage der §§ 138–150 BewG, da die »neue« Grundbesitzbewertung (§§ 157–198 BewG) hier keine Anwendung findet.
- Der **Zeitwert** eines Wirtschaftsgutes ist der um die Summe der bisherigen planmäßigen Abschreibungen verminderte Anschaffungswert/Herstellungswert. Wird das Wirtschaftsgut, hier die Immobilie, im Laufe der Zeit z.B. durch eine Reparatur oder Sanierung aufgewertet, so ist eine Wertkorrektur vorzunehmen. Der Begriff findet u.a. im Versicherungswesen und zum Teil in älteren Erbbaurechtsverträgen Verwendung.

- Der **Zwischenwert** ist ein Begriff des Steuerrechts, der vor allem im Umwandlungssteuergesetz von Bedeutung ist. Das Umwandlungssteuergesetz sieht bei Zusammenführung (Verschmelzung, Übertragung oder Einbringung) verschiedener Betriebe vom Grundsatz die Buchwertverknüpfung vor. Der Zwischenwert ermöglicht, Betriebsvermögen zu einem beliebigen Wert innerhalb der Begrenzungen zwischen Buchwert und Teilwert anzusetzen. Ein Ansatz zu Zwischenwerten schafft auf der einen Seite Raum für eine zukünftige Abschreibung, ohne auf der anderen Seite eine vollständige Aufdeckung stiller Reserven zu erzwingen.

10.1.1.4 Die Bedeutung des Grundbesitzes für die Besteuerung – das Steueraufkommen in Deutschland

Immobilien stellen für verschiedene Steuerarten eine wesentliche Rolle dar, insbesondere bei

- der Einkommensteuer,
- der Umsatzsteuer,
- der Grundsteuer,
- der Grunderwerbsteuer und
- der Erbschaftsteuer (inkl. Schenkungsteuer).

Die nachfolgende Grafik zeigt das Steueraufkommen der einzelnen Steuerarten in 2008 auf. Betrachtet man die Steuerarten, bei denen Immobilien eine Rolle spielen können, so wird deutlich, dass die Immobilienbesteuerung eine nicht zu unterschätzende Größe darstellt. Aus o.g. Steuerarten ergeben sich insbesondere nachfolgende Auftragsarten: Ermittlung von Verkehrswerten, Ermittlung von Grundbesitzwerten, Ermittlung von Einheitswerten, Ermittlung von Kaufpreisaufteilungen und Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen.

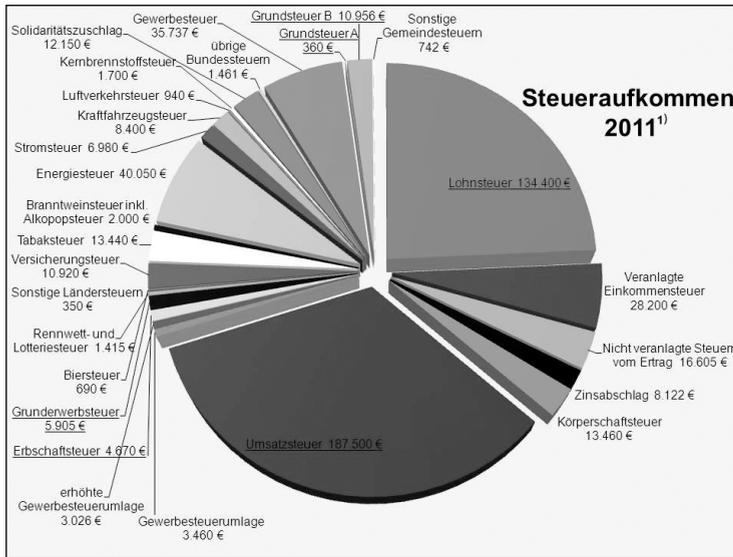


Abb. 2: Steueraufkommen 2011 (Die für die steuerliche Bewertung relevanten Steuerarten sind unterstrichen.)

Steueraufkommen 2011 ¹⁾			
	Mio. Euro		Mio. Euro
<u>Lohnsteuer</u>	134.400	Versicherungsteuer	10.290
<u>Veranlagte Einkommensteuer</u>	28.200	Tabaksteuer	13.440
Nicht veranlagte Steuern vom Ertrag	16.605	Branntweinsteuer inkl. Alkopopsteuer	2.000
Zinsabschlag	8.122	Energiesteuer	40.050
Körperschaftsteuer	13.460	Stromsteuer	6.980
<u>Umsatzsteuer</u>	187.500	Kraftfahrzeugsteuer	8.400
Gewerbesteuerumlage	3.460	Luftverkehrsteuer	940
erhöhte Gewerbesteuerumlage	3.026	Kernbrennstoffsteuer	1.700
<u>Gemeinschaftliche Steuern insgesamt¹⁾</u>	<u>394.773</u>	Solidaritätszuschlag	12.150
		übrige Bundessteuern	1.461
<u>Erbchaftsteuer</u>	4.670	<u>Bundessteuern insgesamt</u>	<u>98.041</u>
<u>Grunderwerbsteuer</u>	5.905	Gewerbesteuer	35.737
Rennwet- und Lotteriesteuer	1.415	<u>Grundsteuer A</u>	360
Biersteuer	690	<u>Grundsteuer B</u>	10.956
Sonstige Ländersteuern	350	Sonstige Gemeindesteuern	742
<u>Ländersteuern insgesamt¹⁾</u>	<u>13.030</u>	<u>Gemeindesteuern insgesamt</u>	<u>47.795</u>
nachr. Spielbankabgaben	129	<u>Zölle</u>	<u>4.540</u>
		Steueraufkommen insgesamt	558.179

Tabelle 1: Steueraufkommen 2011 (Die für die steuerliche Bewertung relevanten Steuerarten sind unterstrichen.)

1) Quelle: <http://www.bundesfinanzministerium.de>; abgerufen im Mai 2012

2) Quelle: Statistisches Bundesamt Realsteuervergleich, Fachserie 14, Reihe 10.1; abgerufen im Mai 2012

10.1.2 Besteuerung beim Übergang von Grundbesitz – Bewertung zum Zwecke der Erbschaft-/Schenkungsteuer

10.1.2.1 Feststellungen von Grundbesitzwerten (01.01.1996 bis 31.12.2008)

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 22.06.1995 (2 BvL 37/91) wurde auch die Grundbesitzbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zum 01.01.1996 neu geregelt. Die bisherige Bewertung berücksichtigte dieses Vermögen mit 140 % der nach Wertverhältnissen zum 01.01.1964 festgestellten Einheitswerte und somit erheblich geringer als der Verkehrswert des Grundgesetzes. Das Gericht entschied, dass die bisherige Bewertungsregelung insofern mit Artikel 3 Abs. 1 GG unvereinbar gewesen sei, da die Bemessungsgrundlage der Steuern für Grundbesitz auf der Grundlage der zum 01.01.1964 festgestellten Einheitswerte beruhe, während für Kapitalvermögen Gegenwartswerte angesetzt würden. Das Bewertungsgesetz hat einen vierten Abschnitt erhalten, der nun die Rechtsgrundlage für die Bewertung des Grundbesitzwertes darstellt. In diesem wurde bis zum 31.12.2006 die anzusetzenden Bodenrichtwerte der 01.01.1996 als Wertstichtag festgelegt; ab dem 01.01.2007 galt der zum Bewertungsstichtag zuletzt festgestellte Bodenrichtwert.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden und sich auch keine zur Nutzung vorgesehenen Gebäude im Bau befinden, wurden nach Maßgabe derjenigen um 20 % ermäßigten Bodenrichtwerte pro Quadratmeter bewertet (§ 196 BauGB), die für den 1.1.1996 (bis zum 31.12.2006) galten. Vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2008 galten die um 20 % ermäßigten zum Bewertungsstichtag zuletzt festgestellten Bodenrichtwerte (vgl. § 145 BewG).

An die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerte war die Finanzverwaltung gebunden (BFH-Urteil vom 11.05.2005 – II R 21/02).

Bebaute Grundstücke

Dagegen wurden bebaute Grundstücke auf Grundlage des 12,5-Fachen der erzielten Jahresmiete bewertet. Von diesem Wert wurde ein Abschlag für die Wertminderung des Gebäudes von 0,5 Prozent pro Jahr, maximal jedoch 25 Prozent, abgezogen. Bei bebauten Grundstücken, die ausschließlich Wohnzwecken dienen und weniger als zwei Wohnungen aufwiesen, ist ein Zuschlag von 20 Prozent vorzunehmen. Mindestwert

für das bebaute Grundstück war der Wert, der sich für dasselbe Grundstück in unbebautem Zustand ergeben hätte (vgl. § 146 BewG).

Wobei auch hierbei ein Sicherheitsabschlag von 20 % abgezogen wurde.

Erbbaurechte

Die Bedarfswerte von Erbbaurechten wurden bis zum 31.12.2006 mit dem 18,6-Fachen des Erbbauzinses ermittelt. Der Wert des Erbbaurechts war der nach den für bebaute bzw. unbebaute Grundstücke zuvor beschriebenen Regelungen ermittelte Wert des Grundstücks, abzüglich des Werts des belasteten Grundstücks (18,6-Fache des Erbbauzinses). Seit dem 1.1.2007 wurde die Regelung zugunsten einer Ermittlung, abhängig von der Restlaufzeit des Erbbaurechts, geändert (vgl. § 148 BewG).

Sonderfälle

Darüber hinaus unterschied die Bewertung bis zum 31.12.2008 noch die Bewertung von

- Grundstücken mit nicht ermittelbarer üblicher Jahresmiete (z.B. Gebäude zur Durchführung von Fertigungsverfahren, Spezialnutzung, Aufnahme bestimmter technischer Einrichtungen; vgl. 147 BewG),
- Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (vgl. §148a BewG),
- Grundstücken im Zustand der Bebauung (vgl. § 149 BewG),
- Gebäuden für den Zivilschutz (vgl. § 150 BewG).

10.1.2.2 Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes – Grundbesitzbewertung bis 31.12.2008

Die Ermittlung des Grundbesitzwertes hat durch das JStG 2007 einige wesentliche Änderungen erfahren. Daher muss hinsichtlich des Nachweises des niedrigeren gemeinen Wertes (Verkehrswert) zwischen der Regelung bis zum 31.12.2006 und der Regelung ab dem 01.01.2007 unterschieden werden:

Regelung bis 31.12.2006:

Abweichend vom Grundbesitzwert für unbebaute Grundstücke (§ 145 BewG) bzw. bebaute Grundstücke (§ 146 BewG) ist der niedrigere gemeine Wert (Verkehrswert) nach den Wertverhältnissen zum Besteuerungszeitpunkt festzustellen, wenn der Steuerpflichtige diesen nachweist (Recht bis 31.12.2006: § 145 Abs. 3 Satz 3 BewG bzw.

§ 146 Abs. 7 BewG). Als Nachweis ist regelmäßig ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erforderlich. Das Gutachten ist für die Feststellung des Grundstückswertes nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung des Finanzamtes. Das Gutachten ist auf seine inhaltliche Richtigkeit und Schlüssigkeit zu prüfen (vgl. R 163 Abs. 1 bzw. R 177 Abs. 1 ErbStR). Die Nachweismöglichkeit wird auch als »Öffnungsklausel« bezeichnet.

Neben dem Gutachten kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück als Nachweis dienen. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Besteuerungszeitpunkt unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen (vgl. BFH-Urteil vom 02.07.2004, BStBl II S. 703). Es bestehen dabei keine Bedenken, diesen Wert regelmäßig ohne Wertkorrekturen als Grundstückswert festzustellen (vgl. R 163 Abs. 2 bzw. R 177 Abs. 1 ErbStR).

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 zu bewerten wäre (vgl. § 146 Abs. 6 BewG). Diese Regelung folgte der Auffassung des Gesetzgebers, nach der bebaute Grundstücke im Allgemeinen nicht unter dem Bodenwert gehandelt würden.

Der Steuerpflichtige kann im Rahmen der sogenannten »doppelten Öffnungsklausel« durch ein Gutachten auch für den Mindestwert einen niedrigeren Verkehrswert nachweisen. Bei diesem Nachweis des geringeren gemeinen Wertes darf die tatsächliche Bebauung nicht wertmindernd berücksichtigt werden (vgl. FG Nürnberg – IV 565/2000 – vom 29.03.2001).

Regelung ab 01.01.2007:

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes wird seit dem 01.01.2007 im § 138 Abs. 4 BewG geregelt. Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert (Verkehrswert) der wirtschaftlichen Einheit im Besteuerungszeitpunkt niedriger ist als der nach den §§ 143, 145 bis 149 ermittelte Wert, ist der gemeine Wert als Grundbesitzwert (Verkehrswert) festzustellen, wobei zu beachten ist, dass der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes bei bebauten Grundstücken stets auf die wirtschaftliche Einheit des bebauten Grundstücks beschränkt ist. Daher ist auch in Fällen des § 146 Abs. 6 BewG (Ansatz des Mindestwertes) der niedrigere gemeine Wert stets für die wirt-

schaftliche Einheit des bebauten Grundstücks nachzuweisen. Der Nachweis kann – obwohl es zum Ansatz des Mindestwertes und damit zur Behandlung wie ein unbebautes Grundstück gekommen ist – nicht (mehr) lediglich auf den Wert des Grund und Bodens beschränkt werden. Somit ist die bisherige Regelung zur doppelten Öffnungsklausel (H 176 ErbStR 2003) entfallen.

Weiterhin gilt, dass das Gutachten für die Feststellung des Grundstückswertes nicht bindend ist, sondern der Beweiswürdigung des Finanzamtes unterliegt. Das Gutachten ist auf seine inhaltliche Richtigkeit und Schlüssigkeit zu prüfen.

Des Weiteren kann auch hier ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück als Nachweis dienen. Dabei ist nach jüngster Verwaltungsauffassung die Berücksichtigung von Wohn- und Nießbrauchsrechten nicht möglich¹⁾.

Mietwertgutachten im Rahmen des § 146 BewG – Grundbesitzwerte bis 31.12.2008

Bei der Ermittlung des Grundbesitzwertes im Ertragswertverfahren kann der Steuerpflichtige in Ausnahmefällen die übliche Miete durch ein Mietwertgutachten nachweisen. Das Mietwertgutachten ist von einem Sachverständigen oder dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss zu erstellen. Auch hier ist das Gutachten auf seine inhaltliche Richtigkeit und Schlüssigkeit zu prüfen, da Gutachten der Beweiswürdigung des Finanzamtes unterliegen und somit für die Feststellung des Grundstückswertes nicht bindend sind.

Auch hier ist zwischen altem und neuem Recht zu differenzieren:

Bis zum 31.12.2006 wurde die durchschnittliche Miete der vergangenen drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt herangezogen. Seit dem 01.01.2007 ist nach § 146 Abs. 2 BewG nunmehr die im Besteuerungszeitpunkt vereinbarte Jahresmiete maßgeblich. Die Jahresmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter bzw. Pächter für die Nutzung des bebauten Grundstücks aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen haben. Eine im Besteuerungszeitpunkt vereinbarte unterjährige Miete ist daher auf ein Jahr hochzurechnen.

1) vgl. die gleichlautenden Erlasse der Länder v. 23.12.2008 (BStBl. I 2009, 344) zur Anwendung des BFH-Urteils vom 11.06.2008 (II R 71/05, BStBl. II 2009, 132)

Die übliche Miete kann aus Vergleichsmieten oder Mietspiegeln abgeleitet werden, mithilfe einer Mietdatenbank geschätzt oder durch ein Mietgutachten ermittelt werden. Insbesondere bei einer Nutzung zu Wohnzwecken wird sich der Aufwand für die Ermittlung der üblichen Miete in Grenzen halten. Schwieriger wird sich hingegen die Bestimmung der üblichen Miete bei gewerblich genutzten Objekten, insbesondere bei Spezialimmobilien, gestalten. Weitere Anhaltspunkte für die Ermittlung der ortsüblichen Miete (insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten) können sich beispielsweise aus IHK-Mietspiegeln ergeben.

10.1.2.3 Die »neu« konzipierte Grundbesitzbewertung¹⁾ ab 01.01.2009

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 07.11.2006 die erbschaftsteuerlichen Tarifvorschriften wegen der unterschiedlichen Bewertungsansätze mit dem Gleichheitsgrundsatz des Artikels 3 des Grundgesetzes für unvereinbar erklärt. Obwohl für alle Vermögensarten ein einheitlicher Steuersatz gilt, wurden bisher wesentliche Vermögensgegenstände nicht mit einem an den gemeinen Wert angenäherten Wert der Besteuerung zugrunde gelegt. Hierzu gehörten insbesondere die zu niedrigen Bewertungsansätze des Grundbesitzvermögens. Die Grundbesitzbewertung wurde daher durch das ErbStRG vom 24.12.2008 typisierend neu geregelt, wobei eine grundsätzliche Orientierung an den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung nach der zum Zeitpunkt der Erstellung des ErbStRG gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988²⁾ angestrebt wurde.

Die Bewertung des Grundvermögens ist für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2008 in den §§ 176 bis 198 des BewG und ergänzend in den Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 (ErbStR 2011) geregelt. Es wird zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken unterschieden.

Die Begriffe »gemeiner Wert« und »Verkehrswert« sind für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer im Ergebnis identisch. Feine Definitionsdivergenzen können allenfalls in Grenzbereichen der Argumentation von Bedeutung sein, die jedoch in der Praxis nicht wertbeeinflussend sein dürften. Der wesentliche Unterschied bei der Bewertung des Grundbesitzes nach dem BewG gegenüber der Ermittlung des Verkehrswerts nach der ImmoWertV liegt in der typisierenden Wertermittlung.

1) sechster Abschnitt BewG, §§ 157–198

2) WertV vom 06.12.1988, BGBl. I S. 2209, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2110

So wurde beim Bewertungsgesetz die Wahl des Bewertungsverfahrens für bestimmte bebaute Grundstücke verbindlich festgelegt und die Auswahl der Parameter eingegrenzt. Ziel der pauschalierten Bewertung ist es, der Finanzverwaltung einerseits eine Wertermittlung von zahlreichen Objekten ohne Ortsbesichtigung zu ermöglichen. Andererseits soll der anzusetzende Wert möglichst dem gemeinen Wert entsprechen.

Grundlagen

Die Grundbesitzbewertung differenziert zwischen der Bewertung von bebauten und von unbebauten Grundstücken. Als unbebaute Grundstücke gelten Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.¹⁾

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken²⁾

Als unbebaut gelten auch Grundstücke mit Gebäuden, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können. Ferner gilt auch ein Grundstück als unbebaut, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.

Der Wert des unbebauten Grundstücks wird durch die Fläche und durch den Bodenrichtwert nach § 196 BauGB bestimmt. Der maßgebliche Bodenrichtwert ist der zuletzt vor dem Bewertungsstichtag festzustellende Wert des zuständigen Gutachterausschusses.

Nach dem mit dem ErbStRG geänderten BauGB sollen die Gutachterausschüsse in Zukunft Bodenrichtwertzonen bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Weicht das zu bewertende Grundstück in seinen lagetypischen Merkmalen³⁾ vom Bewertungsgrundstück ab, so ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichungen abzuleiten.

1) § 179 BewG

2) § 178 BewG – Begriff der unbebauten Grundstücke; § 179 BewG – Bewertung der unbebauten Grundstücke; § 196 BewG – Bodenrichtwert

3) vgl. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts (Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 – ErbStR 2011)

Der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit zum Bewertungsstichtag nachzuweisen. Dies kann mithilfe eines Gutachtens unter Berücksichtigung der im Baugesetzbuch erlassenen Vorschriften (die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinie 2006 bzw. die Sachwertrichtlinie und perspektivisch die Vergleichswertrichtlinie sowie die Ertragswertrichtlinie) erfolgen.

Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann als Nachweis dienen. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Bewertungsstichtag unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen.

Wurde im Ausnahmefall kein Bodenrichtwert nach dem neuen § 196 BauGB durch den Gutachterausschuss ermittelt, so kann der Bodenwert aus vergleichbaren Flächen abgeleitet werden¹⁾.

Die Bewertung bebauter Grundstücke²⁾

Als bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke definiert, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke sind sechs verschiedene Grundstücksarten zu unterscheiden:³⁾

1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit bis zu zwei Wohnungen, die jedoch kein Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes darstellen. Dabei kann eine andere nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung unschädlich sein, sofern diese weniger als 50 % der Gesamtnutzung, ausgehend von der Wohn- oder Nutzfläche, beträgt und soweit dadurch nicht die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird. So können gewerbliche oder freiberufliche sowie land- und forstwirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen unschädlich sein, wenn die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

1) § 179 BewG

2) § 182 BewG – Bewertung der bebauten Grundstücke; § 179 BewG – Bewertung der unbebauten Grundstücke

3) § 181 BewG

2. Mietwohngrundstücke

Als Mietwohngrundstücke sind solche Grundstücke zu bewerten, die kein Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes darstellen und zu mehr als 80 % – berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – zu Wohnzwecken dienen sowie in Abgrenzung zu Ein- und Zweifamilienhäusern mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

3. Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungs- und Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen. Diese Regelung ist an die Definition des Wohnungseigentumsgesetzes¹⁾ angelehnt.

4. Geschäftsgrundstücke

Unter Geschäftsgrundstücken sind solche Grundstücke zu verstehen, die – berechnet nach den Wohn- oder Nutzflächen – zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum nach Nr. 3 (Wohnungs- und Teileigentum) sind.

5. gemischt genutzte Grundstücke

Als gemischt genutzte Grundstücke werden Grundstücke bezeichnet, die neben Wohnzwecken auch zu eigenen oder fremden betrieblichen (gewerblichen, freiberuflichen, land- und forstwirtschaftlichen) oder öffentlichen Zwecken genutzt werden. In Abgrenzung zu den bereits genannten Grundstücksarten zählt beispielsweise zu den gemischt genutzten Grundstücken ein Grundstück, das eine Wohnung enthält und bei dem mindestens 50 % der Wohn- oder Nutzfläche für gewerbliche oder öffentliche Zwecke genutzt wird, oder ein Mehrfamilienhaus, das Läden und Gewerberäume enthält und zu 20 % der Wohn- oder Nutzfläche gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient.

6. sonstige bebaute Grundstücke

Sonstige bebaute Grundstücke sind alle bisher nicht aufgeführten Grundstücke.

1) vgl. § 1 Abs. 2 bzw. Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz

Neben den sechs Grundstücksarten wurde im BewG erstmalig der Begriff »Wohnung« gesetzlich definiert¹⁾. Danach ist eine Wohnung eine Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Hierzu gehört, dass eine bauliche Trennung von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, vorhanden sein muss und somit eine abgeschlossene Wohnung gebildet wird. Des Weiteren müssen notwendige Nebenräume, wie Küche, Toilette sowie Bad oder Dusche, bei einer Gesamtmindestgröße von 23 m² vorhanden sein.

Da sich die zuvor genannten Grundstücksarten im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Bedeutung erheblich voneinander unterscheiden, ist kein einheitliches Bewertungsverfahren für alle Grundstücksarten gleichermaßen geeignet. Vielmehr müssen die vielfältigen Gegebenheiten des Immobilienmarktes in Bezug auf die Arten von Grundstücken, ihre Lage, ihren Zustand, die Restnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude usw. berücksichtigt werden. Daher wurden in Anlehnung an die anerkannten Verfahren zur Verkehrswertermittlung im Wesentlichen drei typisierende Verfahren entwickelt: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches Verfahren angewandt werden muss, richtet sich nach den oben definierten Grundstücksarten.

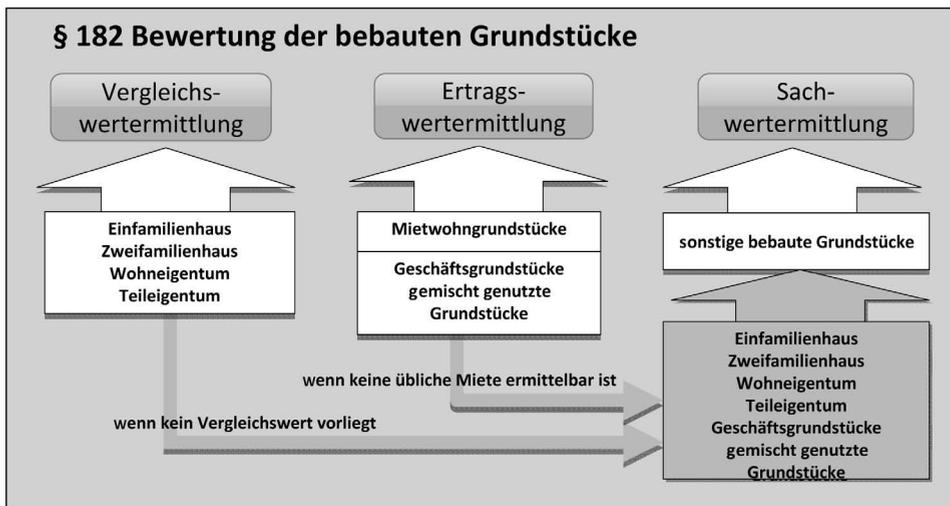


Abb. 1: § 182 BewG – Bewertung der bebauten Grundstücke

1) § 181 Abs. 9 BewG

Da diese typisierenden Verfahren privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belastungen (z.B. Nießbrauch) nicht berücksichtigen, sind diese im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuerfestsetzung gesondert zu berücksichtigen – sofern diese nicht im Rahmen des § 198 BewG (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) berücksichtigt wurden.

Aufgrund der typisierenden Bewertungsverfahren ist eine gewisse Streuung um den tatsächlichen Verkehrswert (Marktwert) unvermeidbar. Daher steht dem Steuerpflichtigen, wie im bisherigen Recht auch, die Möglichkeit offen, einen niedrigeren gemeinen Wert im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens oder einen tatsächlichen Kaufpreis nachzuweisen. Der Nachweis kann nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit erbracht werden¹⁾.

Die Bewertung im steuerlichen Vergleichswertverfahren²⁾

Im Vergleichswertverfahren werden grundsätzlich das Wohnungseigentum, das Teileigentum sowie die Ein- und Zweifamilienhäuser bewertet, da sich der Grundstücksmarkt bei diesen Grundstücksarten an Vergleichspreisen orientiert. Dabei ist jedoch eine gleichartige Bebauung vorauszusetzen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks entweder aus Vergleichspreisen für vergleichbare Grundstücke oder aus Vergleichsfaktoren abgeleitet. Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Boden- und Gebäudewert.

Im Vergleichspreisverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke, § 183 Abs. 1 BewG).

Anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für geeignete Bezugseinheiten, z.B. die Wohnfläche (Gebäudedefaktor) oder den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor), ermittelt und mitgeteilt werden (§ 183

1) § 198 BewG

2) § 183 BewG – Bewertung im Vergleichswertverfahren; § 179 BewG – Bewertung der unbebauten Grundstücke

Abs. 2 BewG). Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung der Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert gesondert zu berücksichtigen.

Vorrangig sind die Daten der Gutachterausschüsse anzuwenden.

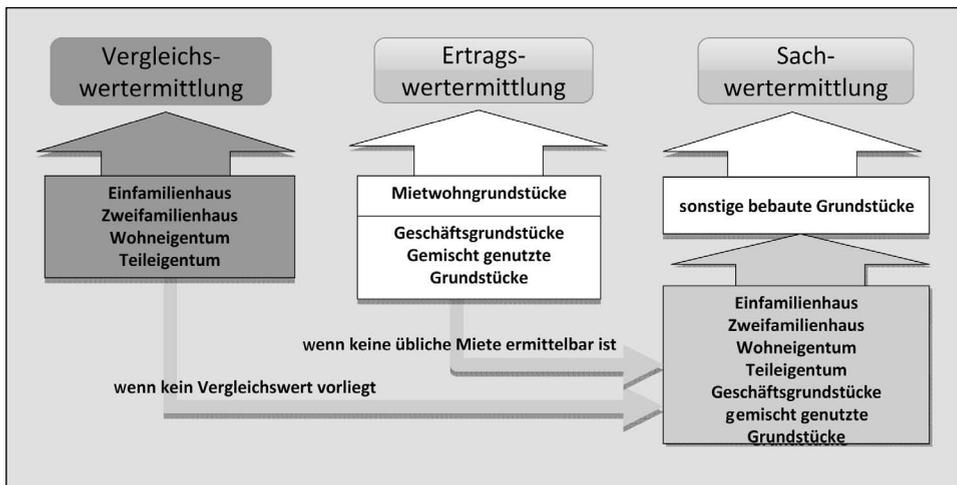


Abb. 2: § 183 BewG – Vergleichswertverfahren

Die Bewertung im steuerlichen Ertragswertverfahren

Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, werden im Ertragswertverfahren bewertet.¹⁾ Das Ertragswertverfahren wird somit bei den typischen Renditeobjekten angewandt, d.h. bei solchen Objekten, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung entscheidend ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln, wobei der Bodenwert wie ein unbebautes Grundstück zu bewerten ist.²⁾

Als Ertragswert (Grundbesitzwert) ist mindestens der Bodenwert anzusetzen.

1) § 182 Abs. 3 BewG

2) § 184 BewG

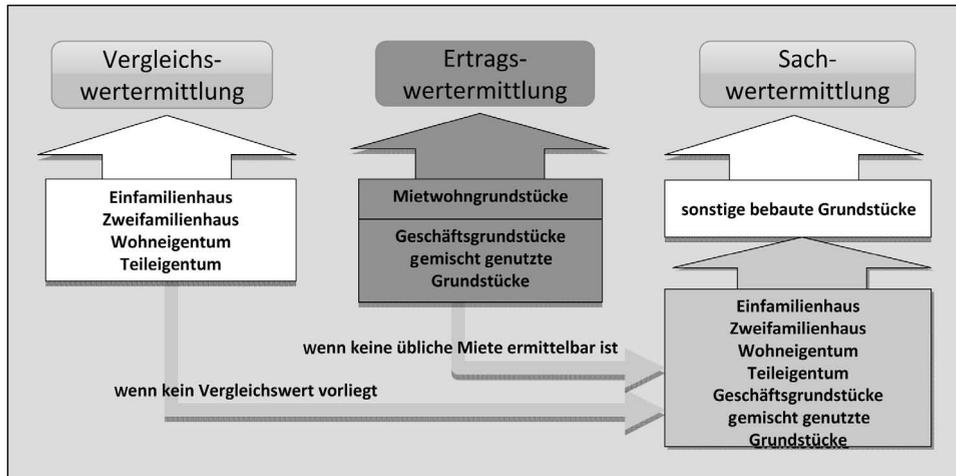


Abb. 3: §§ 184 ff. BewG – Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt im Wesentlichen in vier Rechenschritten:

1. Rechenschritt:

Um den Reinertrag des Grundstücks zu ermitteln, werden vom Rohertrag¹⁾ die Bewirtschaftungskosten²⁾ abgezogen.

- Der **Rohertrag** ist das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den zum Bewertungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht anzusetzen. Eigengenutzte, ungenutzte, zum vorübergehenden Gebrauch überlassene sowie unentgeltlich überlassene Grundstücke bzw. Grundstücksteile, deren Miete zu mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweicht, sind mit der marktüblichen Miete anzusetzen. Der Steuerpflichtige kann die übliche Miete durch ein Mietgutachten nachweisen. Das Mietgutachten ist von einem Sachverständigen oder dem zuständigen Gutachterausschuss zu erstellen. **Die Entscheidung des Steuerpflichtigen, ein Mietwertgutachten oder den niedrigeren gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit erstellen zu lassen, kann den zu ermittelnden Wert entscheidend beeinflussen.**

1) § 186 BewG – Rohertrag des Grundstücks

2) § 187 BewG – Bewirtschaftungskosten

- Die **Bewirtschaftungskosten** sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen der Gutachterausschüsse anzusetzen. Sollten die Gutachterausschüsse keine Erfahrungssätze bereitstellen, so sind die pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 23 zum BewG heranzuziehen.

2. Rechenschritt:

Der so ermittelte **Reinertrag** des Grundstücks ist um die Bodenverzinsung zu vermindern. Das Ergebnis ist der sogenannte Gebäudereinertrag.

Die Bodenverzinsung ist dabei eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung des Bodenwerts ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz¹⁾ maßgebend. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. In den Fällen, in denen der zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet hat, gelten die Liegenschaftszinssätze des § 188 BewG. Hinsichtlich des Bodenwerts ist lediglich der Teil des Grundstückes anzusetzen, der für eine angemessene Nutzung notwendig ist.

3. Rechenschritt:

Der Reinertrag wird anschließend mithilfe eines Vervielfältigers kapitalisiert. Daraus ergibt sich der sogenannte Gebäudeertragswert²⁾.

- Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Formel zur Ermittlung des Vervielfältigers lautet:

$$V (\text{Vervielfältiger}) = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n}{(q-1)}$$

p = Liegenschaftszinssatz

$$q = \text{Zinsfaktor} = \frac{(1+p)}{100}$$

n = Restnutzungsdauer/Restlaufzeit

1) § 188 BewG – Liegenschaftszinssatz

2) § 185 BewG – Ermittlung des Gebäudeertrags

Für die typischen Liegenschaftszinssätze sind in Anlage 21 zum BewG die wichtigsten Vervielfältiger abgedruckt.

Die Restnutzungsdauer muss mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer betragen, da auch ältere Gebäude bei laufender Instandhaltung im Allgemeinen nicht wertlos sind (vgl. § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG). Die Mindestrestnutzungsdauer kann in besonderen Fällen unterschritten werden (z.B. bei Abbruchverpflichtung).

4. Rechenschritt:

Zum Gebäudeertragswert wird der Bodenwert addiert. Die Summe ist der Grundbesitzwert.

Ansatz des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist neben der Restnutzungsdauer des Gebäudes für den Vervielfältiger maßgebend. Hierbei werden künftige Jahreserträge auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert. Je höher der Liegenschaftszinssatz ist, desto geringer fällt der Gebäudeertragswert aus. Die Auswirkung auf den Ertragswert kann bei einer langen Restnutzungsdauer erheblich sein, denn bei einer Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um lediglich 0,5 % verändert sich der Gebäudeertragswert bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren um rund 10 %. Je länger die Restnutzungsdauer, umso höher der Vervielfältiger und somit der Gebäudeertragswert.

Im Interesse einer möglichst einheitlichen und gleichmäßigen Besteuerung sind in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse konkrete Liegenschaftszinssätze anzustreben. Dagegen wäre die Angabe von Spannen wenig hilfreich. Sofern Bandbreiten oder Spannen angegeben sind, stellt sich für die Finanzverwaltung die Frage, welcher Liegenschaftszinssatz innerhalb der Spanne für das einzelne Grundstück anzusetzen ist. Entsprechend der Anwendungserlasse soll der für das zu bewertende Grundstück anzuwendende Liegenschaftszinssatz beim Gutachterausschuss erfragt werden. Bei nicht erfolgreicher Anfrage gilt nachfolgende Vereinfachungsregel:

- Liegt der gesetzliche Liegenschaftszinssatz innerhalb der Spanne: Ansatz des gesetzlichen Liegenschaftszinssatzes
- Liegt der gesetzliche Liegenschaftszinssatz außerhalb der Spanne: Ansatz des Spannenwerts, der dem gesetzlichen Liegenschaftszinssatz am nächsten liegt

Um kontroverse Diskussionen hinsichtlich der einzelnen Ansätze bei vergleichbaren Objekten zu vermeiden, sollten die Gutachterausschüsse eine möglichst konkrete Benennung von Liegenschaftszinssätzen anstreben.

Die Verpflichtung der Gutachterausschüsse, Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren abzuleiten und mitzuteilen, kann z.Z. offenbar nicht flächendeckend erfüllt werden. Sofern keine geeigneten Zinssätze des Gutachterausschusses vorliegen, gelten die folgenden Liegenschaftszinssätze:¹⁾

- 5 % für Mietwohngrundstücke
- 5,5 % für gemischt genutzte Grundstücke (mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche)
- 6 % für gemischt genutzte Grundstücke (mit einem gewerblichen Anteil, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, von mehr als 50 %)
- 6,5 % für Geschäftsgrundstücke

Ansatz des sogenannten Liquidationswerts

Im Einzelfall kann bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Fall eintreten, dass der Bodenverzinsungsbetrag eine Größenordnung einnimmt, die den gesamten Reinertrag des Grundstücks übersteigt. Das bedeutet, dass die Verzinsung des im Bodenwert gebundenen Kapitals höher ist als der entsprechend der baulichen Nutzung ermittelte Reinertrag des Gebäudes. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht. In diesen Fällen der sogenannten »Kummernutzung« wird bei der Grundbesitzbewertung der Bodenwert als Mindestwert angesetzt.

Im Gegensatz hierzu sieht der § 16 Abs. 3 ImmoWertV einen Liquidationswert vor, der dem Ansatz des Bodenwerts abzüglich der Freilegungskosten entspricht. In diesen Fällen kann es daher im Rahmen der Grundbesitzbewertung des Bewertungsgesetzes zu einer Überbewertung kommen, die aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Pauschalierungen nicht zu vermeiden ist.

Jedoch ist es hierbei wesentlich, dass bei der Bodenwertermittlung selbstständige Teilflächen gesondert bewertet werden.

Relative Auswirkung des Bodenwerts

Bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren ist der Einfluss des Bodenwerts auf den gemeinen Wert nur gering. Denn die Minderung des Rohertrags um die Bodenverzinsung wird im Ergebnis durch die anschließende Addition des Bodenwerts

1) § 188 BewG

kompensiert. Das relativiert die Bedeutung des Bodenwerts, so dass bei der Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz häufig keine erheblichen Streitpunkte hinsichtlich des Bodenwerts zu erwarten sein dürften.

Beispiel:

Ein Mietwohngrundstück wurde auf einer Fläche errichtet, die für das Ertragswertobjekt in vollem Umfang notwendigerweise erforderlich ist. Von dem Grund und Boden ist keine Teilfläche selbstständig nutzbar, da insoweit eine separate Bebauung ausgeschlossen ist. Bei der Berechnung der Bodenwertverzinsung ist daher der vollständige Bodenwert anzusetzen. Durch die Bodenwertverzinsung und die anschließende Addition des Bodenwerts verzehrt sich der Bodenwert nahezu gegen null. Dies gilt jedenfalls regelmäßig bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren.

Bodenwert

Bei Grundstücken, die wesentlich größer sind, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und bei denen eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung von Teilflächen zulässig ist, darf der Bodenwert bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags nicht vollständig angesetzt werden. Denn auch hier würde sich – bei einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren – durch die Bodenwertverzinsung und die anschließende Addition des Bodenwerts der Bodenwert nahezu kompensieren. Wegen der selbstständigen Nutzbarkeit der Teilfläche wäre dies jedoch im Ergebnis unzutreffend.

Deshalb ist bei der Ermittlung des Betrags der Bodenwertverzinsung nur die der jeweiligen Bebauung zurechenbare Grundstücksfläche anzusetzen. Diese zurechenbare Grundstücksfläche entspricht regelmäßig der bebauten Fläche einschließlich der sogenannten Umgriffsfläche. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks dürfen bei der Bodenverzinsung nicht angesetzt werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob die selbstständig nutzbaren Teilflächen baulich nutzbar sind. Vielmehr ist unter einer selbstständig nutzbaren Teilfläche jede sinnvolle Nutzung gemeint (Lagerfläche, Abstellfläche, Gartenfläche, Schrebergarten usw.). Die selbstständig nutzbare Teilfläche muss hinreichend groß und so gestaltet sein, dass eine entsprechende Nutzung möglich ist. Regelmäßig muss eine gesonderte Zuwegung vorhanden sein. Zwingend ist dies jedoch nicht.

Die gesonderte Behandlung der selbstständig nutzbaren Teilflächen bei der Bodenwertverzinsung führt zu Grundbesitzwerten, die höher sind als bei vollständig in Ansatz gebrachter Bodenwertverzinsung. Denn der Rohertrag wird einerseits nur bezüglich einer Teilfläche um die Bodenwertverzinsung gekürzt. Andererseits wird zum Gebäudeertragswert der Bodenwert für die Gesamtfläche hinzugerechnet.

Die Abgrenzung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit hat im Übrigen unverändert Vorrang gegenüber einer gesonderten Behandlung selbstständig nutzbarer Teilflächen bei der Bodenwertverzinsung. Das bedeutet, dass eine Teilfläche, die bereits nach § 2 BewG als gesonderte wirtschaftliche Einheit zu bewerten ist, nicht gemeinsam mit dem Ertragswertobjekt bewertet wird.

Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, sind regelmäßig mit dem Ertragswert abgegolten.

Die Bewertung im Sachwertverfahren¹⁾

Sofern keine Vergleichswerte vorliegen, werden Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren bewertet. Für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ist ebenfalls das Sachwertverfahren anzuwenden, sofern auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete zu ermitteln ist. Sonstige bebaute Grundstücke werden grundsätzlich im Sachwertverfahren bewertet.²⁾

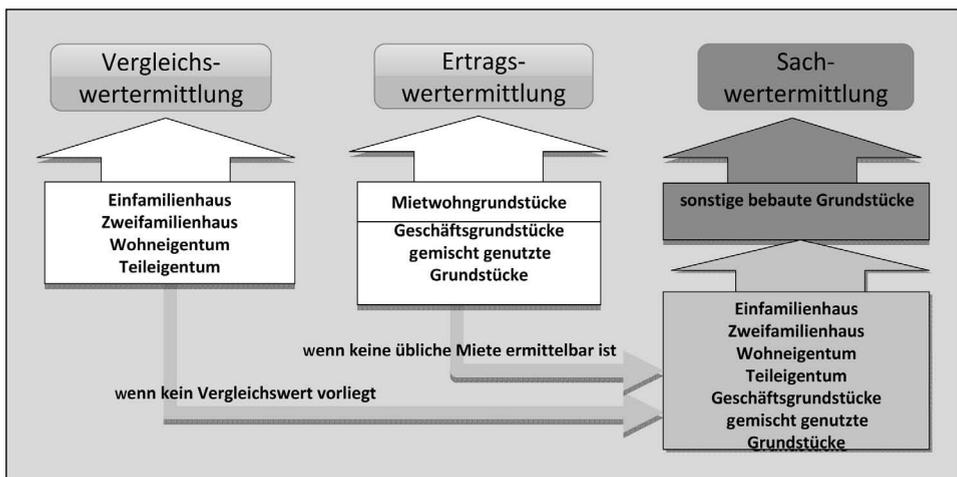


Abb. 4: §§ 189 ff. BewG – Bewertung im Sachwertverfahren

1) § 189 BewG – Bewertung im Sachwertverfahren; § 190 BewG – Ermittlung des Gebäudesachwerts;
§ 191 BewG – Wertzahlen

2) § 182 Abs. 4 BewG

Die Ermittlung im Sachwertverfahren vollzieht sich im Wesentlichen in vier Rechenschritten:¹⁾

1. Rechenschritt:

Zunächst ist der Gebäuderegelerstellungswert zu ermitteln. Er ergibt sich durch Multiplikation der Regelerstellungskosten (RHK) des jeweiligen Gebäudetyps und der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist im Sachwertverfahren die maßgebende Flächeneinheit.

Regelerstellungskosten sind die typisierten üblichen Herstellungskosten. Sie sind in rund 40 verschiedene Gebäudeklassen und sechs Baujahrsgruppen sowie jeweils drei Ausstattungsstandards (einfach, mittel und gehoben) unterteilt. Bei der Grundbesitzbewertung werden Sachwerte, wie auch regelmäßig bei der Verkehrswertermittlung, nicht als tatsächliche Herstellungskosten angesetzt, sondern als »übliche Herstellungskosten« ermittelt²⁾.

Die üblichen Herstellungskosten werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechend der WertR 2006 mithilfe der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt, sofern keine zutreffenderen Daten vorhanden sind. Da die Normalherstellungskosten 2000 jedoch für ein typisierendes Verfahren nicht geeignet sind, wurden aus den Normalherstellungskosten 2000 die Regelerstellungskosten abgeleitet.

Hierzu wurden Gebäudetypen zusammengefasst und anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex zum IV. Quartal 2010 indiziert. Die RHK stellen somit Bundesmittelwerte dar, d.h., es handelt sich um Durchschnittswerte für das gesamte Bundesgebiet. Eine Regionalisierung der Regelerstellungskosten mittels sogenannter Regionalisierungs- und Ortsgrößenfaktoren erfolgt nicht. Sofern lediglich Raummeterpreise vorlagen, wurden die Werte in Flächenpreise umgerechnet. Da keine Regelerstellungskosten für Wohnungseigentum vorlagen, wurden hierzu die Normalherstellungskosten des Geschosswohnungsbaus herangezogen. Dies dürfte unbedenklich sein, da die Herstellungskosten identisch sind.

Des Weiteren wurden die Ausstattungsstandards auf drei Standards reduziert. Das bedeutet, dass die in der WertR ausgewiesenen Beträge für eine »stark gehobene Ausstattung« in den Regelerstellungskosten des Bewertungsgesetzes nicht enthalten sind.

1) § 189 BewG – Bewertung im Sachwertverfahren

2) vgl. Anlage 24 zum BewG

Das Bewertungsgesetz begnügt sich mit dem Ansatz einer »gehobenen Ausstattung«. Dabei sind die höheren Wertansätze für die stark gehobene Ausstattung auch nicht rechnerisch in die gehobene Ausstattung der Regelherstellungskosten einbezogen worden.

Die Bruttogrundfläche (BGF)¹⁾ ist die Summe der Nettogrundflächen (sämtliche Nutzflächen) und der Konstruktionsgrundflächen (Wände). Die Bruttogrundfläche ist somit die Summe aus den Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei unberücksichtigt.

2. Rechenschritt:

Der Gebäuderegelherstellungswert ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Aus der Differenz ergibt sich der Gebäudesachwert.²⁾

Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear. Dabei wird das Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ins Verhältnis gesetzt³⁾.

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert oder verkürzt haben, ist von einem entsprechenden früheren oder späteren Baujahr auszugehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 40 % des Gebäuderegelherstellungswerts anzusetzen.

3. Rechenschritt:

Zum Gebäudesachwert ist der Bodenwert hinzuzurechnen. Das Ergebnis ist der vorläufige Sachwert.

Sonstige bauliche Anlagen sind in dem typisierenden Sachwertverfahren mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten. Dazu gehören insbesondere Außenanlagen. Nur in Ausnahmefällen mit besonders werthaltigen Außenanlagen (wie z.B. ein größerer Swimmingpool) und sonstigen Anlagen werden hierfür gesonderte Wertansätze nach gewöhnlichen Herstellungskosten berücksichtigt⁴⁾.

1) DIN 277

2) § 190 BewG – Ermittlung des Gebäudesachwerts

3) vgl. Anlage 22 zum BewG

4) vgl. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts (Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 – ErbStR 2011); R B 190.5

4. Rechenschritt:

Zur Ermittlung des Grundbesitzwertes erfolgt abschließend eine Anpassung an den örtlichen Markt durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einer Wertzahl.¹⁾

Der Sachwert muss zur Ermittlung des Grundbesitzwertes an den allgemeinen Marktwert angepasst werden. Hierzu sind die Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen als Grundlage für die Verkehrswertermittlung abgeleitet wurden.²⁾ Sofern keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren vorliegen, sind die Wertzahlen entsprechend der Anlage 25 zum Bewertungsgesetz anzuwenden.

Eingruppierung in die jeweiligen Ausstattungsstufen

Die Eingruppierung in die jeweiligen Ausstattungsstufen soll mithilfe einer in der Anlage 24 III zum BewG veröffentlichten Tabelle erleichtert werden. Die einzelnen Ausstattungsstufen (einfach, mittel, gehoben) werden dabei den insgesamt zehn Bauteilen zugeordnet.

Beispiel:

Bei der Bewertung eines Einfamilienhauses (Gebäudeklasse 1.13, Baujahr 2007) liegen bei den einzelnen Bauwerksteilen folgende Ausstattungen vor:

Anzahl der Bauwerksteile	Maßgebende Ausstattungsstufe
2	einfach
3	mittel
5	gehoben

Die Anzahl der Bauwerksteile eines Ausstattungsstandards ist mit dem jeweiligen Wert der Regelherstellungskosten³⁾ zu multiplizieren und die Gesamtsumme durch die Anzahl der Bauwerksteile zu dividieren:

	1	2	3	4
	Anzahl der Bauwerksteile	Maßgebende Ausstattungsstufe	Wert der Regelherstellungskosten	Spalte 1 x Spalte 3
	2	einfach	800 €/m ²	1.600 €/m ²
	3	mittel	870 €/m ²	2.610 €/m ²
	5	gehoben	1.010 €/m ²	5.050 €/m ²
Summe	10			9.260 €/m ²
Quadratmeterpreis				926 €/m²

1) § 191 Abs. 1 BewG

2) §§ 192 ff. BauGB

3) Anlage 24 II zum BewG

Ist ein Bauwerksteil bei einem Gebäude überhaupt nicht vorhanden, wird dieses Bauwerksteil nicht weiter berücksichtigt und die Anzahl der Bauwerksteile entsprechend reduziert. Dies wäre beispielsweise bei einer fensterlosen Lagerhalle der Fall, bei der wegen der fehlenden Fenster insgesamt nur neun Bauwerksteile zu berücksichtigen sind und somit eine Division durch neun erforderlich wäre.

Wertzahlen von Gutachterausschüssen

Nach § 191 sind Sachwertfaktoren als Wertzahlen anzuwenden. Die Gutachterausschüsse leiten diese Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren bei der Verkehrswertermittlung ab. Hierzu berechnet der Gutachterausschuss den Sachwert eines Objektes und setzt diesen Wert ins Verhältnis zum Kaufpreis. Die Berechnung der Sachwertfaktoren muss zwingend auf den Normalherstellungskosten 2000 (Regelherstellungskosten) ohne Regionalisierungsfaktoren o.Ä. beruhen. Nur so kann eine Berechnung »im gleichen Modell« gewährleistet werden.

Gesamtnutzungsdauer

Sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren kann sich die Gesamtnutzungsdauer bzw. die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern oder verkürzen, wenn nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten sind. Eine genaue Definition dieser Veränderungen erfolgte durch die Finanzverwaltung analog des allgemein anerkannten Modells »Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden«¹⁾ der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen). Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist nur anzunehmen, wenn in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die entsprechend des mit dem Punktesystem der AGVGA vergleichbaren Modells gemäß der ErbStR 2011 eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben. Hinsichtlich der durchgeführten Modernisierungsarbeiten ist auf die überwiegende Erneuerung bzw. Verbesserung der jeweiligen einzelnen Bauteile abzustellen.

Durch die Regelung eines Mindestrestwerts bzw. einer Mindestrestnutzungsdauer, wonach mindestens 40 % des Gebäuderegelherstellungswerts²⁾ bzw. 30 % der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer³⁾ angenommen werden muss, dürfte sich die Problematik bei sehr alten Objekten entschärfen.

1) vgl. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), Anlage III zum Sachwertmodell in der Fassung vom 09.09.2008, www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

2) § 190 Abs. 2 Satz 4 BewG

3) § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG

Besonderheiten bei verschiedenen Gebäudeteilen

Wird ein Gebäude für unterschiedliche Zwecke genutzt, stellt sich die Frage, welche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für die Alterswertminderung maßgeblich ist. Weisen bei einer wirtschaftlichen Einheit ein oder mehrere Gebäudeteile eine Mischnutzung auf, ist diejenige typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzusetzen, die dem durch die Hauptnutzung des Gebäudes bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht.

Beispiel:

In einem Gebäude in der Innenstadt einer Großstadt befindet sich in dem 1. und 2. Untergeschoss eine Tiefgarage. Vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss befinden sich die Geschäftsräume einer Bank. Im 5. und 6. Obergeschoss befinden sich Wohnungen.

Das gesamte Gebäude ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer als »Bank« zu bewerten, da die Bank das Gepräge des Gebäudes bestimmt.

Bei Geschäftsgrundstücken, die aus einem Gebäude mit nicht selbstständigen Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder Nutzung (z.B. geschossweise unterschiedliche Bauart, Tiefgarage unter Bankgebäude) bestehen, ist von einer einheitlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist hierbei für das gesamte Gebäude die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer maßgeblich, die dem durch die Hauptnutzung bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht. Ist keine der Nutzungen des Gebäudes prägend, ist für dieses Gebäude bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauern der jeweiligen Gebäudeklassen der Anlage 22 BewG auszugehen.

Formel zur Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer:

$$RND_{\text{gewogen}} = \frac{RoG_1 \cdot RND_1 + RoG_n \cdot RND_n}{RoG_1 + RoG_n}$$

RND = Restnutzungsdauer

RoG = Rohertrag des Gebäudes/Gebäudeteils

Formel zur Ermittlung der gewichteten Restnutzungsdauer:

$$RND_{\text{gewichtet}} = \frac{WF/NF_1 \cdot RND_1 + WF/NF_n \cdot RND_n}{WF/NF_1 + WF/NF_n}$$

RND = Restnutzungsdauer

WF/NF = Wohn- bzw. Nutzfläche des Gebäudes/Gebäudeteils

Die Bewertung in Fällen des Erbbaurechts¹⁾

Die Bewertung von Erbbaurechtsfällen gilt für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind. Hierbei sind die Grundbesitzwerte für die wirtschaftliche Einheit »Erbbaurecht« und für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert zu ermitteln.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Erbbaurecht«²⁾

Der Wert des Erbbaurechts soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Vergleichsgrundstücke sind möglichst innerhalb der gleichen Grundstücksart, mit etwa gleich hohen Erbbauzinsen, in Gebieten mit etwa gleichem Bodenniveau, mit etwa gleichen Restlaufzeiten und etwa gleichen Möglichkeiten der Anpassung zu wählen. Dabei ist jedoch festzustellen, dass es in der Praxis kaum entsprechende Vergleichsfälle geben dürfte. Daher wird es i.d.R. zur Anwendung der finanzmathematischen Methode kommen. Dabei setzt sich der Grundbesitzwert des Erbbaurechts aus dem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil zusammen. Der Bodenwertanteil setzt sich aus dem kapitalisierten Differenzbetrag zwischen dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins zusammen. Hinsichtlich der angemessenen Verzinsung wird dabei der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz angewandt. Der so ermittelte Unterschiedsbetrag ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem maßgeblichen Vervielfältiger zu kapitalisieren.

Der Gebäudewertanteil ist für Ertragswertobjekte im Gebäudeertragswert- und für Sachwertobjekte im Sachwertverfahren zu ermitteln. Sofern beim Ablauf des Erbbaurechts der verbleibende Gebäudewert nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, wird der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts noch um den Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks gemindert.

1) § 192 BewG – Bewertung in Erbbaurechtsfällen

2) § 193 BewG – Bewertung des Erbbaurechts

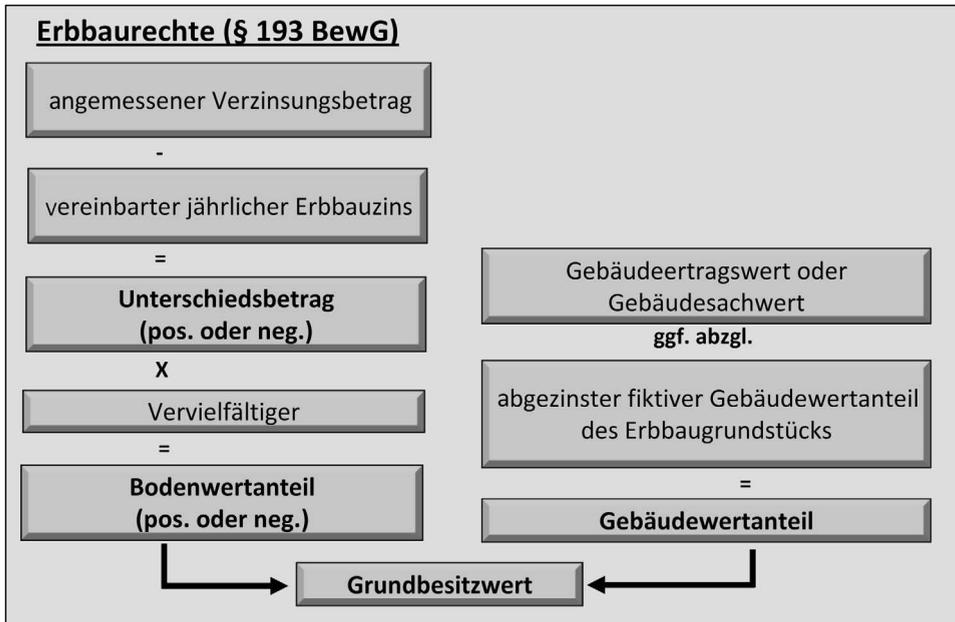


Abb. 5: § 193 BewG – Erbaurechte

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit des belasteten Grundstücks¹⁾

Auch der Wert von Erbbaugrundstücken soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Wie bei der Bewertung der Erbaurechte dürften auch hier für das zu bewertende Grundstück keine Vergleichskaufpreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren vorliegen. Daher wird überwiegend in der Praxis die finanzmathematische Methode angewandt werden.

Als Grundbesitzwert ist der Bodenwertanteil als Wert des Erbbaugrundstücks festzustellen. Der Bodenwertanteil entspricht der Summe des über die Restlaufzeit des Erbaurechts abgezinster Bodenwerts und der über diesen Zeitraum kapitalisierten Erbbauzinsen. Sofern der Wert des Gebäudes vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Ablauf des Erbaurechts nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, wird der Bodenwertanteil um den abgezinster Gebäudewertanteil erhöht, der dem Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Beendigung des Erbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos zufällt.

1) § 194 BewG – Bewertung des Erbbaugrundstücks

Der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert ermittelt sich, indem auf den Bodenwert nach § 179 BewG der nach Grundstücksarten differenzierte Abzinsungsfaktor nach Anlage 26 zum BewG angewandt wird. Der Abzinsungsfaktor richtet sich nach der Restlaufzeit des Erbbaurechts im Bewertungszeitpunkt und dem Liegenschaftzinssatz nach § 193 BewG.

Die kapitalisierten Erbbauzinsen sind die am Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen, die mit dem maßgeblichen Vervielfältiger der Anlage 21 zum BewG zu multiplizieren sind.

Sofern der Wert des Gebäudes vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Ablauf des Erbbaurechts nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, wird der Bodenwertanteil um den abgezinsten Gebäudewertanteil, der dem Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos zufällt, erhöht. Die Abzinsung des Gebäudewertanteils erfolgt in der Weise, dass der anteilige, entschädigungsfreie Anteil, Gebäudewert mit dem Abzinsungsfaktor der Anlage 26 unter Berücksichtigung der Restlaufzeit zum BewG zu multiplizieren ist. Dabei ergibt sich der Zinssatz in Abhängigkeit von der Grundstücksart aus § 193 Abs. 4 BewG.

Die Summe des Bodenwertanteils und des abgezinsten Gebäudewertanteils ist als Grundbesitzwert festzustellen.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden¹⁾

In Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert zu ermitteln. Die Grundbesitzbewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ergibt sich im Ertragswertverfahren aus dem Gebäudeertragswert. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, ist der Vervielfältiger nach Anlage 21 BewG anzuwenden, der sich für die am Bewertungsstichtag verbleibende Nutzungsdauer ergibt. Die Regelung zur Mindestrestnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG ist in diesen Fällen nicht anzuwenden. Bei der Bewertung des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden im Sachwertverfahren ergibt sich der Grundbesitzwert aus dem Gebäudesachwert. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, bemisst sich die Alterswertminderung nach dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag und nach der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer.

1) § 195 BewG – Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Die Regelung zum Mindestrestwert nach § 190 Abs. 2 Satz 4 BewG ist in diesen Fällen nicht anzuwenden. Ein Bodenwertanteil ist bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung von mit fremden Gebäuden belasteten Grundstücken erfolgt durch die Abzinsung des Bodenwerts und die Kapitalisierung des Nutzungsentgelts in Abhängigkeit der Restlaufzeit des Nutzungsrechts. Die Restlaufzeit ist auf volle Jahre abzurunden. Ein Gebäudewertanteil ist nicht zu berücksichtigen.

Grundstücke im Zustand der Bebauung¹⁾

Ein Grundstück im Zustand der Bebauung liegt vor, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde und Gebäude und Gebäudeteile noch nicht bezugsfertig sind. Die Gebäude oder Gebäudeteile im Zustand der Bebauung sind mit den bereits am Bewertungsstichtag entstandenen Herstellungskosten dem Wert des bislang unbebauten oder bereits bebauten Grundstücks hinzuzurechnen.

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts²⁾

Durch die typisierende Betrachtungsweise kann es zu einer gewissen Streuung um den Verkehrswert kommen, sodass es in Einzelfällen auch zu erheblicher Überbewertung kommen wird. Daher lässt das Gesetz zum Schutz des Steuerpflichtigen den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts zu (§ 198 BewG). Dabei ist der niedrigere gemeine Wert nicht lediglich darzulegen, vielmehr ist der Verkehrswert nachzuweisen. Hierzu ist regelmäßig ein Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erforderlich. Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann als Nachweis dienen. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Besteuerungszeitpunkt unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen (vgl. BFH-Urteil vom 02.07.2004, BStBl II S. 703).

Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Nach Maßgabe dieser Vorschriften sind sämtliche wertbeeinflussenden Umstände zur Ermittlung des gemeinen Werts

1) § 196 BewG – Grundstücke im Zustand der Bebauung

2) § 198 BewG – Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

(Verkehrswerts) von Grundstücken zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie z.B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte.

Mit Ausnahme des Nachweises der üblichen Miete (Abschnitt 18 Abs. 5 des Erlasses vom 05.05.2009 [BStBl. 2009 I S. 590 ff.]) kommt ein Einzelnachweis zu Bewertungsgrundlagen nach § 179 und §§ 182 bis 196 BewG, z.B. hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten, nicht in Betracht.

Die Finanzverwaltung kann jedoch nicht gleichermaßen einen höheren gemeinen Wert nachweisen. Auch dann nicht, wenn der Finanzverwaltung der höhere Verkehrswert, beispielsweise durch ein vom Steuerpflichtigen vorgelegtes Gutachten, bekannt ist. Es gilt in diesen Fällen der typisiert ermittelte Grundbesitzwert.

Ein Nachweis mithilfe eines Gutachtens, in dem einzelne Parameter der Verfahren fehlerhaft gewählt wären, ist nicht zulässig. So ist es nicht möglich, dass die von einem Gutachter ermittelten tatsächlichen Herstellungskosten anstelle der Regelherstellungskosten herangezogen werden. Auch in diesen Fällen ist ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts auf Grundlage der mit dem Baugesetzbuch erlassenen Vorschriften erforderlich.

Die Finanzverwaltung ist nicht an ein vorgelegtes Gutachten gebunden. Vielmehr prüft die Finanzverwaltung das Gutachten. Zu diesem Zweck kann die Finanzverwaltung auf eigene Sachverständige zurückgreifen. Von qualifizierten Gutachten wird die Finanzverwaltung nur in begründeten Fällen abweichen, wenn der Gutachter Bewertungsregeln in grober Weise missachtet hat. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts kann auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreis für das belastete Grundstück erfolgen, wenn dieser innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt vereinbart worden ist. Wertkorrekturen sind in diesem Falle regelmäßig nicht vorzunehmen. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Besteuerungszeitpunkt unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen (vgl. BFH-Urteil vom 02.07.2004, BStBl II S. 703).

Die Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts müssen sich auf den Bewertungszeitpunkt beziehen. Der Wertermittlungszeitpunkt ist somit mit dem Besteuerungszeitpunkt identisch.

Die Kosten des Gutachtens sind durch den Steuerpflichtigen zu tragen. Ein Nachweis wird sich nur in den Fällen lohnen, in denen der Steuerpflichtige die Kosten für das Gutachten aus der reduzierten Erbschaft-/Schenkungsteuer finanzieren kann.

Eine Checkliste zur Plausibilitätsprüfung des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts, so wie sie in ähnlicher Form auch teilweise von der Finanzverwaltung angewandt wird, ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Checkliste zur Plausibilitätsprüfung des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts – Seite 1		
Objekt: _____	ja bzw. plausibel	nein bzw. nicht plausibel
Allgemeines zum Gutachten und Gutachtenverfasser		
Ist das Gutachten unterschrieben?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> **
Hat der Verfasser seine Sachkunde für das Fachgebiet der Immobilienbewertung durch eine öffentliche Bestellung, Zertifizierung, o.Ä. belegt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> **
Wurde der Zweck der Wertermittlung benannt und wurde hinsichtlich des Verkehrswertes auf § 194 BauGB verwiesen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> **
Hat der Sachverständige das Objekt persönlich besichtigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> **
Ist das zutreffende Objekt (mit allen dazugehörenden Grundstücken u. Gebäuden) bewertet worden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> **
Ist das Objekt zum zutreffenden Bewertungsstichtag bewertet worden? (Geringfügige Abweichungen zum Bewertungsstichtag können nur im Einzelfall als zutreffender Bewertungsstichtag angesehen werden.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> **
Beschreibung des Wertermittlungsobjekts		
Wurde das Grundbuch eingesehen und wurde es nachvollziehbar gewürdigt? (Angabe zum Eigentümer, Rechte und Belastungen aus Abteilung II)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> *
Wurde das Liegenschaftskataster eingesehen und wurde es nachvollziehbar gewürdigt (z.B. hinsichtlich der vollständigen Berücksichtigung sämtlicher Grundstücke des zu bewertenden Objekts)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> *
Wurde das Planungs- und Baurecht nachvollziehbar dargelegt und gewürdigt? (z.B. Bebaubarkeit, Kennziffern der Bebaubarkeit, Rechtsgrundlagen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> *
Wurden das Baulastenverzeichnis, die Denkmalliste und das Altlastenverzeichnis eingesehen und wurden diese nachvollziehbar gewürdigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit nachvollziehbar gewürdigt? (z.B. Anbindung an Straßen, den Personennahverkehr, Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks (z.B. Nutzung, Lärm) nachvollziehbar gewürdigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden Angaben zur Gestalt des Grundstücks (z.B. Schnitt, Höhengestalt, Hanglage, Erreichbarkeit) nachvollziehbar gewürdigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ist eine Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden, die die wertrelevanten Inhalte darstellt, und wurde diese nachvollziehbar gewürdigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen erbracht und deren Nachweis belegt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden Angaben zur Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, Umbauten, Raumaufteilung, zu Bauschäden und -mängeln dargestellt, und wurden diese nachvollziehbar gewürdigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden die Ausstattungsmerkmale beschrieben (Fenster, Türen, Fußböden, Leitungen, Wände, Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Besonderes)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* Bei den mit * gekennzeichneten Bewertungsfeldern bestehen im Falle der Wahl Zweifel an der Qualität des Gutachtens.

** Bei den mit ** gekennzeichneten Bewertungsfeldern bestehen im Falle der Wahl erhebliche Zweifel an der Qualität des Gutachtens.

Tabelle 1: Plausibilitätsprüfung des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts

Checkliste zur Plausibilitätsprüfung des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts – Seite 2		
Objekt: _____	ja bzw. plausibel	nein bzw. nicht plausibel
Plausibilität der Wertermittlung		
Wurde die Auswahl des oder der Wertermittlungsverfahren mit nachvollziehbarer Begründung dargestellt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden die genutzten Parameter zu den Wertermittlungsverfahren nachvollziehbar erläutert?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden die Parameter* zu den Wertermittlungsverfahren plausibel gewählt?		
realistischer Ansatz »Bodenwert«	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurde die Datenquelle von Vergleichswertfaktoren dokumentiert und erläutert?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
realistischer Ansatz »Bauwert« (in Bezug auf Objektart, Ausstattung/Bauweise, Alterswertminderung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plausibilität der ortsüblichen Mietansätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plausibilität der Ansätze von Wohn-/Nutzfläche und umbauter Raum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
realistische Bewirtschaftungskosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plausibilität des Liegenschaftszinssatzes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plausibilität der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sind die Berechnungen mathematisch richtig?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurden die Kriterien für die Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit vollständig berücksichtigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Liegt eine widerspruchsfreie, nachvollziehbare Herleitung und Schlussfolgerung vor?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anlagen und Informationen		
Sind alle erforderlichen Informationen in den Anlagen enthalten (z.B. Karten, Lagepläne, Grundrisse, Berechnungen, Fotos)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fazit		
<input type="radio"/> Die Bewertung ist plausibel. Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts wurde erbracht; <input type="radio"/> Die Bewertung ist nicht plausibel, der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts wurde nicht erbracht. Begründung zusätzlich zur ausgefüllten Checkliste (ggf. mit Anmerkungen zu möglichen Nachbesserungen):		

Tabelle 1.1: Plausibilitätsprüfung des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts

Fazit

Die Neuregelungen der Grundbesitzbewertung des Grundbesitzes gelten lediglich für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungsteuer. Für Zwecke der Grunderwerbsteuer erfolgt die Grundbesitzbewertung weiterhin nach den §§ 138 ff. BewG.

Die neue Grundbesitzbewertung lehnt sich stark an die Wertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinien an. Somit darf erwartet werden, dass die Ergebnisse den gemeinen Wert durchaus in akzeptabler Weise widerspiegeln. Da der Gesetzgeber von dieser Annahme zwingend ausgehen muss, damit die gesetzlichen Neuregelungen den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts standhalten, ist zu vermuten, dass unter Umständen sich sowohl die Finanzverwaltung als auch die Steuerzahler künftig in anderen steuerlichen Bereichen aus Vereinfachungsgründen auf die Regelungen der neuen Grundbesitzbewertung beziehen.