



Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Helmut Schmalgemeier Wird die „Amtliche Grundstückswertermittlung den aktuellen Herausforderungen gerecht?“

Christina Brandt Domänenbewertung

Ingo Gerloff Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau unter besonderer Berücksichtigung der neuen Regelung in der Bodenordnung

Hartmut Kompart,
Frank Stoffers, Günter Volle Ableitung von Bodenrichtwerten aus Geschäftsraummieten

Heiko Rödenbeek Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren

Gerd Ruzyzka-Schwob Bewertung von Resthofstellen – Ermittlung von Teilwerten landwirtschaftlicher Betriebsgebäude



Niedersachsen

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 3 und 4 · 54. Jahrgang
Hannover, September 2004

Inhaltsverzeichnis der NaVKV
– von 1951 an bis heute –
finden Sie im Internet unter
www.vkv-ni.de in der
Rubrik „Druckschriften“
zum Ansehen und kostenlosen
Download.

Schriftleitung:
Dr. Hartmut Sellge,
Niedersächsisches Ministerium für
Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Wegweiser

2

Aufsätze

Helmut Schmalgemeier

Wird die „Amtliche Grundstückswertermittlung“
den aktuellen Herausforderungen gerecht? 3

Christina Brandt

Domänenbewertung 8

Ingo Gerloff

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau
unter besonderer Berücksichtigung der
neuen Regelung in der Bodenordnung 16

Hartmut Kompart, Frank Stoffers, Günter Volle

Ableitung von Bodenrichtwerten aus
Geschäftsraummieten 21

Heiko Rödenbeek

Verkehrswertermittlung in
Zwangsversteigerungsverfahren 30

Gerd Ruzyzka-Schwob

Bewertung von Resthofstellen – Ermittlung von
Teilwerten landwirtschaftlicher Betriebsgebäude 37

Berichte

Ernst Aumann

Aus der Arbeit des Oberen Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte 48

Sandra Leggewie

Aktuelle Fragen und Probleme der
Wertermittlung und Bodenordnung 53

Peter Schütz

Änderung der Niedersächsischen Verordnung
zur Durchführung des Baugesetzbuchs 58

Holger Seifert

Rechtsprechung zur Sanierungsbewertung 61

Uta Stühff

„Modell Niedersachsen“ Erfahrungen und
aktuelle Entwicklungen 65

Liebe Leserinnen und Leser,

in unregelmäßigen Abständen widmen sich die Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung in Schwerpunktheften auch dem Themenbereich Grundstückswertermittlung. In diesem Heft behandeln die Autoren unterschiedliche Themen, die überwiegend aus aktuellen Problem- und Fragestellungen erwachsen sind. Die Abhandlungen waren zum Teil Gegenstand von Fortbildungsveranstaltungen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

In Kürze werde ich aus dem aktiven Dienst der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ausscheiden. Neben den klassischen Bereichen unserer Verwaltung war die Grundstückswertermittlung und Bodenordnung immer ein besonderer Schwerpunkt meines Engagements. Mit dem gebotenen Abstand werde ich die Entwicklungen in diesen Gebieten auch künftig interessiert verfolgen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung haben hier über Jahrzehnte Vorbildliches geleistet und waren von der Führung der Kaufpreissammlung über die Kaufpreisanalysen bis zu den Bodenrichtwerten und Marktinformationen im Internet bundesweit die Taktgeber. Ich bin davon überzeugt, dass dies mit dem engagierten und kompetenten „Nachwuchs“ auch künftig der Fall sein wird.

Helmut Schmalgemeier

Wird die „Amtliche Grundstückswertermittlung“ den aktuellen Herausforderungen gerecht?

Von Helmut Schmalgemeier

1 Die Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden 1960 als behördliche Einrichtung der „amtlichen Wertermittlung“ mit dem damaligen Bundesbaugesetz ins Leben gerufen. Rund 45 Jahre existiert diese Institution nunmehr, dies sollte Anlass für eine aktuelle Situationsbeschreibung sein.

Die historische und mehr denn je auch aktuelle Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Erzeugung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Im Vordergrund steht dabei heute die Markttransparenz durch Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte mit den zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Die einzelfallbezogenen Wertermittlung (Verkehrswertgutachten) rundet das Aufgabenspektrum ab. Die politische Forderung der Konzentration des Staates auf seine Kernaufgaben findet auch hier ihren Niederschlag.

Gleichwohl muss deutlich betont werden, dass die Gutachterausschüsse ihrer Aufgabe der Markttransparenz durch die Ermittlung von Daten zur Wertermittlung nur dann kompetent und nah am Nutzer gerecht werden können, wenn sie in einem Mindestumfang auch

selbst Wertermittlung betreiben. Dazu gehören nicht nur Verkehrswertgutachten im behördlichen Bereich, sondern das gesamte Spektrum, d. h. Wertermittlungen auch für Gerichte und Privatpersonen. Es sollte auch keinem privaten Auftraggeber verwehrt sein, den Gutachterausschuss zu beauftragen, wenn er diesem Sachverständigengremium besonders vertraut. Im übrigen sind die Gutachterausschüsse aufgrund des – gemessen am Gesamtvolumen – relativ geringen Anteils an Wertermittlungen für die freiberuflichen Sachverständigen kein signifikanter „Wettbewerber“.

Mit der „Institution Gutachterausschüsse“ ist dem Gesetzgeber ein Glücksgriff gelungen, da hier behördliche Aufgabenwahrnehmung (Vorsitzender, Geschäftsstelle) mit ehrenamtlich tätigen Sachverständigen gepaart in einem Kollegialgremium in einer äußerst fruchtbaren Symbiose zusammenwirken. Gerade die Bandbreite der im Gutachterausschuss vorhandenen Disziplinen und damit die umfassende Kompetenz hat eine große Akzeptanz erzeugt.

Für Niedersachsen kann festgestellt werden, dass die Gutachterausschüsse über Jahrzehnte hinweg für Behörden, Wirtschaft und Bürger segensreich gewirkt haben. Dabei wurden und werden sie vorwiegend mit besonders komplexen und anspruchsvollen Wertermittlungsaufgaben betraut. Auch die Rechtsprechung zeigt, welch hohes Ansehen die „amtliche Wertermittlung“ in Niedersachsen genießt. Als Beispiel mag hier der Hinweis auf die umfangreiche Rechtsprechung zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen nach dem „Modell Niedersachsen“ dienen.

2 Aktuelle Herausforderungen

2.1 (An)Forderungen der Nutzer

Das klassische (herkömmliche) Nutzerspektrum für Grundstücksmarktinformationen ist z. B.

- Bürger, die punktuell Einzelinformationen für verschiedene Zwecke benötigen (z. B. Bodenrichtwerte),
- Sachverständige, die qualifizierte Daten für Wertermittlungen heranziehen,
- Verwaltung und Politik, die auf Marktdaten z. B. für Planungen, Bodenordnungen oder Flächeninanspruchnahme für öffentliche Zwecke angewiesen sind sowie
- Gerichte im Rahmen von „grundstückswertrelevanten“ Rechtsstreitigkeiten verschiedenster Art.

Daneben gibt es in jüngster Zeit einen rasant steigenden Bedarf an Informationen aus dem Bereich der Wirtschaft. Zu nennen sind hier Banken und Sparkassen sowie Versicherungen und Immobilienunternehmen. Besonderes Kennzeichen dieser Institute ist der überregionale bis bundesweite Aktionsradius und die Verwendung der Informationen gemeinsam mit weiteren Daten z. B. zur Wirtschaftskraft. Hintergrund sind u. a. höhere Anforderungen an die Finanzwirtschaft (Stichworte Basel II, IFRS/IAS). Nachweis und Offenlegung der Risikoprüfung im Rahmen eines Rating erfordern eine

regelmäßige Portfolioanalyse und Objektbewertungen der Bestandsimmobilien. Marktinformationen sind folglich immer mehr gefragt.

Zu nennen sind ferner zunehmende Wertermittlungen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen und Projektentwicklungen. Auch die Reform des Gemeindehaushaltsrechts mit Einführung des neuen kommunalen Finanzmanagements erfordert umfangreiche Wertermittlungen.

Verschiedene Firmen und Institutionen sehen hier zu Recht ein Marktpotential als „Geodatenmakler“ für online-Geoinformationsdienste. Die Gutachterausschüsse sind gefordert, ihren Schatz an Daten und Informationen kooperativ einzubringen und auch über externe Portale ihre Produkte gemeinsam mit weiteren Geobasis- und -fachdaten zu vermarkten.

2.2 Technische Entwicklungen

Aus Sicht der Vermessungs- und Katasterverwaltungen handelt es sich bei den Grundstücksmarktinformationen der Gutachterausschüsse um Geo(fach)daten, die im Gesamtkontext der Geodateninfrastruktur eine wesentliche und für den Immobilienbereich eine zentrale Rolle spielen.

Die LuK-Technologie eröffnet fast unbegrenzte Möglichkeiten der Weitergabe von Daten und Informationen. Gleichzeitig mit den Möglichkeiten wachsen zwangsläufig auch die Begehrlichkeiten. Die Forderung an die Gutachterausschüsse lautet:

Bereitstellung aller wesentlichen Grundstücksmarktinformationen auf Knopfdruck und dies flächendeckend, aktuell, in einheitlichem Duktus und mit dem Qualitätsmerkmal „amtlich“.

Für die Bodenrichtwerte bedeutet dies beispielsweise Internetfähigkeit mit einheitlichen Datenstrukturen und Schnittstellen zu den Geobasisdaten.

3 Die Reaktion auf die Herausforderungen

3.1 Ausgangslage

Betrachtet man die Situation der Gutachterausschüsse, wie sie sich noch vor wenigen Jahren und z. T. auch heute noch darstellt, so können Defizite nicht übersehen werden:

- Keine Einheitlichkeit bezüglich inhaltlicher Kriterien und der Darstellung (z. B. der Bodenrichtwerte).
- Keine länderübergreifenden Abstimmungen.
- Unterschiedliche Ressortzuständigkeiten in den Ländern.
- Unterschiedliche fachliche Zuordnungen der Geschäftsstellen in den Verwaltungen.
- Stark differierende Größenordnungen der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in den Ländern.
- Teilweise ausgeprägte „Individualität“ der Gutachterausschüsse (Überbetonung der Unabhängigkeit).
- Zum Teil keine Flächendeckung der Bodenrichtwerte und Daten.
- Keine zeitgemäße Bereitstellung der Informationen.

Wenngleich es in einigen Punkten Fortschritte gegeben hat, besteht auch im organisatorischen Bereich in verschiedenen Bundesländern noch deutlicher Handlungsbedarf. Die qualifizierte und effiziente Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse ist u. a. von folgenden Voraussetzungen abhängig:

- Optimale Zuständigkeitsbereiche sind Regionen (absolute Mindestgröße: Kreise und kreisfreie Städte, jedoch nicht kreisangehörige Städte). In Niedersachsen sind seit dem 1. Januar 2005 die Bereiche der Gutachterausschüsse mit den Bezirken der 14 Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) identisch, d.h. im Durchschnitt umfasst der Bereich eines Gutachterausschusses knapp 600.000 Einwohner. Nur in hinreichend großen Einheiten steht Vergleichsmaterial zur sachgerechten und auch wirtschaftlichen Aufgabenwahrnehmung zur Verfügung.
- Sachgerecht angesiedelte und personell sowie technisch hinreichend ausgestattete Geschäftsstellen. Dazu gehört die optimale Verbindung zu den bodenbezogenen Informationen und der direkte Zugriff zu den für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen. Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte zeigen eindeutig, dass die Funktionsfähigkeit einschließlich der zeitgemäßen automatisierten Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung dort gegeben ist, wo die Geschäftsstellen den Vermessungs- und Katasterbehörden angegliedert sind. Die unmittelbare Verbindung zum Liegenschaftswesen und die Verknüpfungsmöglichkeiten zu anderen Registern bieten optimale Voraussetzungen.

Hinsichtlich dieser Rahmenbedingungen besteht in verschiedenen Ländern noch Handlungsbedarf. Gutachterausschüsse für den Bereich kleiner und mittlerer Gemeinden sind ein Anachronismus. Sie können die Aufgaben nach dem BauGB und der Wertermittlungsverordnung nicht qualifiziert wahrnehmen.

Es ist nicht nachvollziehbar, wenn zum Beispiel die Heranziehung der Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke (Grundsteuer) mit dem Argument abgelehnt wird, diese seien nicht geeignet, andererseits jedoch die Rahmenbedingungen für eine sachgerechte

Ermittlung nicht geschaffen werden. Es ist auch nicht akzeptabel, wenn die Gutachterausschüsse dadurch insgesamt, und damit auch dort, wo sie optimal arbeiten, in Misskredit geraten. Die betreffenden Länder und ggf. auch der Bund sind gefordert, hier durch entsprechende Regelungen Abhilfe zu schaffen.

Ein Meilenstein zur Verbesserung und Vereinheitlichung der Transparenz des Grundstücksmarktes war die Erarbeitung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte durch eine Arbeitsgruppe der für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder unter Mitwirkung des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesministers der Finanzen im Jahre 2000. Die Richtlinie enthält Hinweise zur Flächendeckung, zum Verfahren der Ableitung, zu Sonderfällen bis hin zur einheitlichen Darstellung der Bodenrichtwerte. Sie ist, wie auch in anderen Ländern, in Niedersachsen fast eins zu eins umgesetzt worden.

3.2 Aktivitäten in Niedersachsen

Niedersachsen hat sich bezüglich der Bodenrichtwerte seit 1998 konsequent der digitalen Welt geöffnet. Nach Pilotierungen zunächst im früheren Regierungsbezirk Weser-Ems konnten zum 01.01.2001 die Bodenrichtwerte sowohl für Bauland als auch für landwirtschaftliche Nutzflächen für das gesamte Landesgebiet auf CD-ROM und im Internet präsentiert werden. Seitdem erfreut sich diese Bereitstellungsform wachsender Beliebtheit mit stetig steigenden Zugriffszahlen.

Der Zugriff wurde zunächst nur über einjährige Zugriffsberechtigungen ermöglicht und war folglich auf „Großkunden“ eingeeengt. Seit 2004 wurde zusätzlich die e-Commerce-Lösung eines ePayment eingeführt. Damit ist die Nutzung auch für Einzel- oder Gelegenheitskunden interessant und dabei auch preiswert. Eine kostenfreie Bereitstellung der Bodenrichtwerte wird in Niedersachsen wegen ihres hohen Informationswertes nicht als sachgerecht angesehen.

Hinsichtlich der in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Marktdaten können die Gutachterausschüsse auf die Anforderungen der Nutzer grundsätzlich unterschiedlich reagieren:

1. Die Ausschüsse bestehen darauf, unabhängig und autonom zu sein, und dies auch hinsichtlich der Frage, welche Daten nach welchen Modellen ermittelt und in welcher Form sie veröffentlicht werden. Dies führt zu einem Flickenteppich unterschiedlichster Art für Inhalte und Darstellungen. Von Nutzerorientierung kann dann nicht mehr die Rede sein.

oder

2. Die Gutachterausschüsse (bzw. Geschäftsstellen) verständigen sich auf ein Grundgerüst einer einheitlichen Vorgehensweise mit folgenden Rahmenbedingungen:

- Bodenrichtwerte werden landeseinheitlich präsentiert.
- Statistische Angaben zum Grundstücksmarkt werden ebenfalls in einem einheitlichen Duktus (Selektionsansätze, Darstellung) herausgegeben.
- Zur Wertermittlung erforderliche Daten werden nach einem einheitlichen Modell ermittelt.

Nur wenn die Gutachterausschüsse sich über die Grenzen des eigenen Bereiches hinaus auf diese Standardisierung verständigen und dabei auch „über den

eigenen Schatten springen“, sind sie den an sie gestellten Anforderungen gewachsen und können ihre Aufgaben zukunftsorientiert wahrnehmen.

Niedersachsen hat den Weg der Standardisierung der in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Informationen seit 2002 konsequent verfolgt. Standardisiert sind:

- Der Umfang / Mindestinhalt
- Die Methode der Ermittlung (Modell)
- Die Darstellung / Präsentation

Im Oktober 2002 wurden Hinweise zur Harmonisierung und Standardisierung der Grundstücksmarktberichte landesweit verbindlich eingeführt. Sie erstrecken sich derzeit auf folgende Daten und Informationen:

- Übersicht über die Umsätze
- Preisniveau
- Preisentwicklungen, Indexzahlen
- Umrechnungskoeffizienten
- Sachwert-Marktanpassungsfaktoren
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren
- Mietübersichten

Die Hinweise enthalten jeweils Muster und Beispiele für die einheitliche Darstellung im Grundstücksmarktbericht. Sie sind kontinuierlich weiter zu entwickeln. Nach anfänglichen Bedenken wird die Systematik inzwischen von allen Ausschüssen sehr positiv aufgenommen. Dazu trägt auch der weitgehende Automationsfluss der Ableitung mit einheitlicher Software bei. Tiefe und Differenziertheit der Analysen sind naturgemäß von den Gegebenheiten des jeweiligen Marktes und dem Datenmaterial abhängig.

Die genannten Basisinformationen liegen in Niedersachsen inzwischen weitgehend vor. Darüber hinaus steht es jedem Gutachterausschuss frei, weitere Untersuchungen zu örtlichen Spezialmärkten (z. B. Abbauflächen) durchzuführen und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktberichte können insgesamt oder in Teilen aus dem Internet heruntergeladen werden; reine Überblicks- und Mengendaten sind kostenfrei. Nur die konsequente Umsetzung des Zieles „Standardisierung“ hat es möglich gemacht, die „Basisgrundstücksmarktdaten Niedersachsen“ (BasisGMD-NI) quasi als Grunddatenbestand dem Kunden im Internet bereit zu stellen.

Die Entwicklung der Nutzer-LOGIN's für Bodenrichtwerte und Marktdaten bestätigt die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges in vollem Umfang. Mit Abstand an erster Stelle der Nutzung liegen die Banken. Damit zeigt sich die besondere Bedeutung der Marktinformationen für die Akteure der Immobilienwirtschaft.

3.3 Der Blick über Niedersachsen hinaus

Entwicklungen zur digitalen Führung und online-Bereitstellung von Daten und Informationen des Grundstücksmarktes gibt es inzwischen in einer Reihe von Bundesländern wie z. B. Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen, Brandenburg, Sachsen-Anhalt sowie den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. Dabei ist das Angebot nach Inhalt und Form noch sehr heterogen und reicht von Bodenpreisübersichten (Hessen, Rheinland-Pfalz) über die vollständige Bodenrichtwertpräsentation (NI, NRW, Hamburg) bis hin zu Daten der Wertermittlung (NI) und Auskünften aus der Kaufpreissammlung (Berlin).

Neben Niedersachsen ist es als Flächenland derzeit besonders Nordrhein-Westfalen, das mit dem Projekt BORIS.NRW alle Bodenrichtwerte über ein Portal anbietet. Nordrhein-Westfalen hat da-

bei die niedersächsische Lösung in modifizierter Form übernommen. Weitere Länder stehen in den Startlöchern und warten auf Vorschläge zu einer abgestimmten Lösung.

Die landesweit harmonisierte Bereitstellung von Bodenrichtwerten und Marktdaten erfordert vorab die fachlich-inhaltliche Abstimmung. Als fachlich geeignetes Gremium erweist sich hier die Institution Oberer Gutachterausschuss mit einer kompetenten Geschäftsstelle. Der Obere Gutachterausschuss hat sich in Niedersachsen als unentbehrliche Institution für überregionale Auswertungen und für Hilfestellungen bei den Analysen der örtlichen Ausschüsse erwiesen. Dies dient den Nutzern, führt darüber hinaus aber auch zu einer deutlichen Steigerung der Wirtschaftlichkeit. Die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen mit kompetenten Geschäftsstellen kann als „Motor für Kundenorientierung und Wirtschaftlichkeit“ nur empfohlen werden. Nach Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt erkennen dies zunehmend weitere Flächenländer wie Rheinland-Pfalz und Thüringen.

3.4 Die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder – AdV –

Im Juni 2002 hat die Expertengruppe „Bodenrichtwerte“ des Arbeitskreises Liegenschaftskataster der AdV unter Federführung von Niedersachsen ein

Papier zur zukunftsorientierten Bereitstellung der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten erarbeitet. Im Zentrum dieser Abhandlung steht die Bereitstellung im Internet und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Dabei wird die Führung auf der Grundlage der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens als zukunftsweisend herausgestellt.

Vom Plenum der AdV ist auf der Basis des Papiers ein Beschluss gefasst worden, der u. a. folgende Aussagen beinhaltet:

„Von den Nutzern der Daten der Gutachterausschüsse (Wertermittlungsinformationen) wird die georeferenzierte, zeitnahe und kostengünstige Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten erwartet. Zur Deckung dieses Bedarfs ist die offensive Vermarktung der Wertermittlungsinformationen im Internet und über andere Medien geboten.“

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus 2002 hat die AdV in 2003 die Projektgruppe „Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS)“ damit beauftragt, ein bundesweit einheitliches Bodenrichtwertinformationssystem zu konzipieren und dabei auf vorhandene Lösungen aufzusetzen. In der Gruppe arbeiten unter Leitung von Nordrhein-Westfalen insgesamt sieben Bundesländer mit. Es wird eine Modelllösung beschrieben, die Grundlage für die Realisierung von Länderportalen und deren Vernetzung ist. Hierzu gehört auch eine einheitliche Datenstruktur. Ein gemeinsames Linkportal ist realisiert, es bietet einen zentralen Zugang zu den Ländern und ihren Realisierungen. Die Arbeit der Projektgruppe steht kurz vor ihrem Abschluss.

4 Der Blick nach Vorne

Die Gutachterausschüsse haben nicht nur in Niedersachsen die zwingende Notwendigkeit der standardisierten Ermittlung und der offensiven Bereitstellung und Vermarktung der Grundstücksmarktdaten erkannt. Die Präsentation im Internet ist angelaufen; in Niedersachsen hat sie bereits ein hohes Niveau erreicht. Gleichwohl gilt es, die Produktpalette zu vervollständigen und zu konsolidieren. Dabei ist auch zu analysieren, inwieweit Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für die online-Nutzung bereitgestellt werden können.

Auch die Entwicklungen in anderen Bundesländern und insbesondere die Anstrengungen der AdV lassen es nicht mehr utopisch erscheinen, in absehbarer Zeit ein bundesweites Netz von Wertermittlungsinformationen aus dem Internet herunterladen zu können.

Das Marktpotenzial für Informationen zum Grundstücksmarkt geht jedoch auch über die Daten der Gutachterausschüsse hinaus.

In der Kombination mit weiteren Daten aus Wirtschaft, Statistik und Planung liegen noch erhebliche Potentiale einer Wertschöpfungskette. Die gemeinsame Vermarktung durch Drittanbieter (Geodatenmakler) erfolgt bereits und ist sicherlich noch ausbaufähig. Dieser Entwicklung sollten sich die Gutachterausschüsse nicht verschließen, sondern sie offensiv begleiten und fördern. Dies entspricht der gesetzlichen Intention „Schaffung von Markttransparenz“.

Die gesellschaftspolitische Relevanz von Daten zum Immobilienmarkt ist den Insidern der Immobilienwirtschaft bewusst. Für die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung trifft dies nicht immer zu. Sie sollten wissen: Grundstücksmarkttransparenz ist auch Standortvorteil. Auch innerhalb der Sparte der Geodaten besteht hier durchaus noch Bedarf an „Aufklärung“, um dem Aufgabenbereich seinen angemessenen Stellenwert zukommen zu lassen.

Immer engere Ressourcen für die Verwaltung sind Anlass, alle Möglichkeiten der Effizienzsteigerung zu nutzen. Gleichzeitig gilt es, notwendige Informationen nutzergerecht bereit zu stellen. Hierzu bedarf es eines Wertermittlungsinformationssystems mit folgenden Randbedingungen:

- Ableitung im automatisierten Datenfluss.
- Weitgehende fachliche Standardisierung.
- Qualitätssiegel „Amtlichkeit“.
- Flächendeckung (möglichst bundesweit).
- Bereitstellung mit zukunftsweisender Technologie.

Dies mag in Gänze zzt. noch visionär erscheinen. Aber auch hier gilt: „Visionen sind der Motor des Fortschritts“.

Die Gutachterausschüsse jedenfalls sind auf einem guten Wege, sich nicht nur den Herausforderungen zu stellen, sondern sie auch zu meistern. Sie sollten dabei ihr Licht nicht unter den Scheffel stellen und die Aussage von KLEIBER widerlegen, der meint, die „Gutachterausschüsse müssten erst einmal von den Hühnern lernen, denn die sollen gackern, wenn sie ein Ei legen“.

Literaturhinweise

Fachkommission Städtebau der ARGEBAU: Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte, 2000

Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV): Konzeption einer zukunftsorientierten Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten, 2002

AdV-Plenumsbeschluss 111/11, 2002

Kleiber, W.; GuG-aktuell, 6/2003

Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport: Hinweise zur Harmonisierung und Standardisierung der Grundstücksmarktberichte (unveröffentlichter Erlass vom 24.10.2003)

Domänenbewertung

Bewertung großer landwirtschaftlicher Hofstellen

Von Christina Brandt

Aufgabenstellung

Von neun Gutachterausschüssen in den Bereichen der Regierungsbezirke Braunschweig und Hannover wurden zu Beginn des Jahres 2004 insgesamt 21 landeseigene Domänen zu aktuellen Stichtagen bewertet.

Der nachfolgende Bericht soll Lösungsansätze auf Grundlage von Untersuchungen der örtlichen Gutachterausschüsse und einer landesweiten Auswertung der Kaufpreissammlung durch den Oberen Gutachterausschuss zur Wertfindung aufzeigen.

Wertermittlungsobjekte

Bei den bewerteten Domänen handelt es sich um 21 landwirtschaftliche Betriebe mit einer Betriebsfläche von jeweils über 50 ha Fläche, die sich im Besitz des Landes Niedersachsen befinden. Die Verkehrswertgutachten wurden für Verkaufsverhandlungen benötigt. Insgesamt wurde eine Betriebsfläche von ca. 5.300 ha bewertet. Dies entspricht etwa 1/6 der gesamten landwirtschaftlichen Fläche die im Jahr 2003 im Land Niedersachsen veräußert wurde.

Im Eigentum des Landes Niedersachsen befinden sich insgesamt 101 Domänen mit einer Betriebsfläche von ca. 13.000 ha. Die Domänen werden in der Regel für jeweils 18 Jahre verpachtet. Da das Land pächtertreu ist, werden manche Domänen schon über mehrere Generationen von einer Familie bewirtschaftet.

Bis Anfang des 19. Jahrhunderts wurde durch Domänenpachteinnahmen ein wesentlicher Anteil der Staatsausgaben finanziert, heute hingegen steht eine an ökologische Belange angepasste Flächenbewirtschaftung im Vordergrund.

Arbeitsgruppe

Da die Bewertung derartig großer landwirtschaftlicher Betriebe eher selten vorkommt und die vom Auftraggeber vorgegebene Bearbeitungszeit mit 14 Wochen recht kurz war, wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern der betroffenen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gebildet.

Die Arbeitsgruppe hat sich unter dem Gesichtspunkt, dass die 21 Verkehrswertgutachten letztendlich an einer Stelle im Landwirtschaftsministerium zusammen laufen würden, auf die Anwendung eines einheitlichen Wertermittlungsverfahrens und die Verwendung eines einheitlichen Mustergutachtens verständigt. Als Vorlage für das Mustergutachten hat ein Domänengutachten des Gutachterausschusses Aurich gedient.

Die von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Leitlinien hatten keine bindende Wirkung für die selbstständigen und unabhängigen Gutachterausschüsse.

Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlungsverordnung (§7 WertV) nennt als Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten das Vergleichswertverfahren (§§ 13 ff. WertV), das Ertragswertverfahren (§§ 15 ff. WertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 WertV). Die Wahl des Verfahrens soll auf das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten abgestimmt sein (§ 7 Abs. 2 WertV).

In der landwirtschaftlichen Taxationslehre werden für die Bewertung ganzer landwirtschaftlicher Höfe vergleichbare Methoden angewandt. So entspricht die Gesamttaxe dem Vergleichswertverfahren, die Sachwerttaxe dem Sach-

wertverfahren und die Ertragstaxe dem Ertragswertverfahren.

Die *Ertragstaxe* ist aufgrund der Unsicherheiten bei der Ermittlung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nur eingeschränkt anwendbar.

Bei der *Gesamttaxe* ist der Wert der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Wohn- und Wirtschaftsgebäude durch direkten oder indirekten Vergleich mit zeitnahen Vergleichspreisen zu ermitteln. Die Gesamttaxe konnte aufgrund von fehlenden Vergleichspreisen nicht angewendet werden.

Die *Sachwerttaxe* untergliedert sich in die *Zusammensetzungstaxe* und die *Zerlegungstaxe* (Abbildung 1).

Bei der *Zerlegungstaxe* wird davon ausgegangen, dass die betriebliche Einheit aufgelöst wird. Sie ist anwendbar, wenn die getrennte Veräußerung der einzelnen Komponenten des Betriebes marktgerecht und rechtlich zulässig ist. Bei der Bewertung ist dann wie bei Einzelgrundstücken vorzugehen. Da nach Vorgabe des Verkäufers bei der Bewertung der Domänen von der bisherigen Nutzung als ganzer landwirtschaftlicher Betrieb ausgegangen werden sollte, wurde die *Zusammensetzungstaxe* angewandt.

Die *Zusammensetzungstaxe* entspricht dem klassischen Sachwertverfahren. Boden, Gebäude und Außenanlage werden einzeln bewertet und zu einem hypothetischen Verkehrswert zusammengefasst. Dieser hypothetische Verkehrswert wird mittels vorhandener Kaufpreise an den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Sachwerttaxe	
Zerlegungstaxe	Zusammensetzungstaxe
Denkansatz: Auflösung des landwirtschaftlichen Betriebes, alternative Nutzung Wertermittlungsansatz: Zerschlagung in die einzelnen Flächen und die Hofstelle. Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der Einzelteile.	Denkansatz: Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebs, landwirtschaftliche Nutzung Wertermittlungsansatz: Vergleichende Bewertung mit den Daten anderer ganzer Höfe. Verkehrswert ergibt sich aus dem Sachwert der Komponenten des Betriebes unter Berücksichtigung einer Marktanpassung.

Abbildung 1: Sachwerttaxe

Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden folgenden Bodenqualitäten differenziert betrachtet:

- Hofraumflächen,
- Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen,
- Wegeflächen,
- Gewässerflächen,
- Sonstige Flächen.

Bodenwerte werden nach § 13 und § 14 WertV aus Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke oder aus Bodenrichtwerten ermittelt.

Hofraumflächen:

Die Hofstellen der zu bewertenden Domänen lagen sowohl im beplanten bzw. nichtbeplanten Innenbereich nach § 30 und § 34 BauGB als auch im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke (bebaute Hofraumflächen im Innen- bzw. im Außenbereich) lagen den betroffenen Gutachterausschüssen nur vereinzelt vor.

Bei Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen sind solche Abweichungen insbesondere durch die Übergröße der Grundstücke und eine überwiegend bestehende Außenbereichslage gegeben.

Die Bodenwerte der im Außenbereich liegenden Hofstellen sind im Wesentlichen von der Lage und der Beschaffenheit (z. B. Größe, Erschließungszustand) abhängig und werden aus Bodenrichtwerten benachbarter Baugebiete abgeleitet.

Gutachterausschüsse im Bereich der Regierungsbezirke Hannover und Braunschweig haben die Abhängigkeit zwischen dem Bodenwert von im Innen- und Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und den Bodenrichtwerten benachbarter Dorflagen (MD) untersucht. Die Untersuchungen zeigen, dass die Bodenwerte von im Innenbereich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ca. 40–60 % des Bodenrichtwertes benachbarter Dorflagen entsprechen. Im Außenbereich liegen sie in der Größenordnung von ca. 20–40 % des Bodenwertniveaus, dies entspricht in etwa dem zwei- bis vierfachen des Bodenrichtwertniveaus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Aus den Verkehrswertgutachten lassen sich Abhängigkeiten zwischen dem ermittelten Bodenwert der Hofraumfläche im Außenbereich und dem Ackerland-Bodenrichtwert ableiten. Diese sind in Abbildung 2 dargestellt.

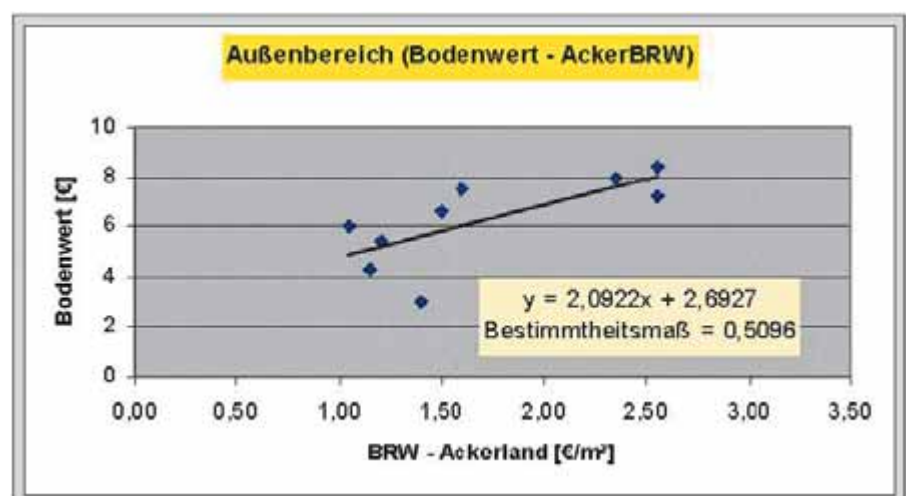


Abbildung 2: Abhängigkeit zwischen den ermittelten Bodenwerten von Hofraumflächen im Außenbereich und dem Bodenrichtwert für Ackerland

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen:

Als land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden Ackerland, Grünland und Waldflächen bewertet.

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen Ackerland und Grünland wurde der Bodenwert aus Vergleichspreisen und dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Abweichungen zum typischen Grundstück, aus dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, vor allem durch eine abweichende Bodengüte und eine abweichende Grundstücksgröße gegeben.

Landwirtschaftlichen Nutzflächen die in Bereichen eines einheitlichen Wertniveaus lagen, wurden zu Blöcken zusammengefasst. Für jeden Block wurde die Gesamtfläche und die gewichtete Ackerzahl bzw. Grünlandzahl berechnet.

Bei Abweichungen der Bodengüte der Bewertungsblöcke von der Bodengüte des Bodenrichtwertes, wurde der Bodenrichtwert mit Umrechnungskoeffizienten auf die gewichtete Bodengüte der Bewertungsblöcke umgerechnet. Die Umrechnungskoeffizienten lagen den Gutachterausschüssen aus regionalen Untersuchungen vor.

Für die Ermittlung der Bodenwerte der Waldflächen haben die Gutachterausschüsse eigene Untersuchungen des regionalen Grundstücksmarktes verwandt. Die regionalen Untersuchungen zeigen, dass Waldboden ohne Bestand zu Kaufpreisen zwischen 0,10 €/m² und 1,79 €/m² veräußert werden.

Wegeflächen:

Bei Verkäufen landwirtschaftlicher Nutzflächen mit privaten Wegeflächen, haben Wegeflächen aufgrund ihrer geringen Größe eine so untergeordnete Bedeutung, dass für sie häufig kein gesonderter Kaufpreis ausgehandelt wird.

Die Gutachterausschüsse haben sich bei der Bewertung der Wegeflächen auf eigene Untersuchungen des regionalen Grundstücksmarktes bezogen. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass Wegeflächen zu Kaufpreisen zwischen 0 €/m² und 1,15 €/m² gehandelt werden.

Gewässerflächen:

Bei den zu bewertenden Gewässerflächen wurde zwischen Grabenflächen, die der Entwässerung und somit der Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen, und Teichflächen differenziert.

Für Graben- und Teichflächen lassen sich nach Auswertung des örtlichen Grundstücksmarktes unterschiedliche Wertniveaus ableiten. Die Gutachterausschüsse haben sich bei der Wertfindung auf eigene Untersuchungen gestützt.

Die von den Gutachterausschüssen durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass Grabenflächen zu Preisen zwischen 0,21 €/m² und 1,72 €/m² und Teichflächen zu Preisen zwischen 0,20 €/m² und 2,38 €/m² gehandelt werden.

Sonstige Flächen:

Die Nutzungsarten Unland, Hutung, Ödland, Heide und Gehölzflächen werden auf dem Grundstücksmarkt auf nahezu gleichem Wertniveau gehandelt. Regionale Untersuchungen zeigen, dass für diese Flächen Kaufpreise zwischen 0,10 €/m² und 0,70 €/m² gezahlt werden.

Bei der Bewertung der „Sonstigen Flächen“ wurde berücksichtigt, dass die jeweiligen Flächen nicht als „begünstigtes Agrarland“ entsprechend § 4 WertV in Anspruch genommen werden können.

Gebäudewert

Der Zeitwert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurde unter Berücksichtigung der Herstellungskosten ermittelt.

Die Herstellungskosten eines Gebäudes sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbauzustand. Die Gebäudesachwerte der Domänen sind auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) bezogen auf die Bruttogrundfläche €/m² unter Berücksichtigung des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag, eines Regionalfaktors und unter Berücksichtigung von Baunebenkosten berechnet worden.

Entscheidend für die Höhe der Normalherstellungskosten sind die Ersatzbeschaffungskosten am Wertermittlungstichtag (Baukosten bei Errichtung des Gebäudes in neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise) und nicht die Rekonstruktionskosten (Baukosten im Falle eines detailgenauen Wiederaufbaus eines Gebäudes).

Eine detaillierte Darstellung der Sachwertermittlung der baulichen Anlagen kann der Abbildung 3 entnommen werden.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 25 WertV), hierzu zählen insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand oder ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgebenden Nutzung.

Wert der baulichen Anlagen	
BGF (landwirt. Betriebsgebäude = Grundfläche EG)	
x NHK 2000 (Ersatzbeschaffungskosten)	
x Regionalfaktor (Landesmarktbericht 2004)	
+ Baunebenkosten: 12/13% für Wohn- 10% für Nebengebäude	
x Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes	
- Alterswertminderung nach Ross	
- Wirtschaftliche Wertminderung (Ersatzwertverfahren)	
- ggf. Baumängel und Bauschäden	
= Wert der baulichen Anlage	

Abbildung 3: Schema der Gebäudesachwertermittlung

Die wirtschaftliche Überalterung des größten Teils der zu bewertenden Wirtschaftsgebäude wurde durch das sogenannte Ersatzwertverfahren abgeschätzt und in der Sachwertberechnung berücksichtigt.

Im Ersatzwertverfahren wird die tatsächlich vorhandene Bruttogrundfläche eines Wirtschaftsgebäudes ins Verhältnis gesetzt zur Bruttogrundfläche eines nach den heutigen Anforderungen der Landwirtschaft errichteten Gebäudes der gleichen Funktion.

Da aus heutiger landwirtschaftlicher Sicht Wirtschaftsgebäude mit mehreren Geschossen unwirtschaftlich sind, wurde bei der Berechnung der Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude nur die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt.

Wirtschaftliche Gesichtspunkte in der Sachwertberechnung wurden dement-

sprechend schon im Ansatz der Berechnung berücksichtigt. Der Herstellungswert 2000 wird aus der wirtschaftlich zu nutzenden Grundfläche des Wirtschaftsgebäudes und den Baukosten in neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise berechnet.

Weitere wirtschaftliche Wertminderungen ergeben sich beispielsweise aus:

- Teilnutzungen aufgrund von Übergrößen,
- Gebäude sind nicht freitragend (z. B. Scheunen),
- Niedrige Einfahrts- und Durchfahrtsmöglichkeiten.

Die Ermittlung dieser wirtschaftlichen Einschränkungen erfolgt ebenfalls mittels Ersatzwertverfahren: Die tatsächlich genutzte Grundfläche wird zur Grundfläche des Gebäudes ins Verhältnis gesetzt. Aus dem Verhältnis lässt sich ein prozentualer Abschlag bzw. eine wirtschaftliche Wertminderung berechnen. Ein Berechnungsbeispiel ist in Abbildung 4 aufgeführt.

Denkmalschutz:

Bei den zu bewertenden Hofstellen der Domänen handelte es sich zum Teil um ehemalige Klosteranlagen, welche als Kulturdenkmal nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingestuft sind.

Eine Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale ist gemäß § 4 NDSchG eine öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

Nach § 6 NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu Pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen. Sie dürfen nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Nach § 9 NDSchG ist eine Nutzung für Baudenkmale anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet.

Für einen Eigentümer kann es zu wirtschaftlichen Einschränkungen kommen, wenn er über eine denkmalgeschützte Gruppe (Ensemble) von Gebäuden verfügt, wie z. B. bei historischen Klosteranlagen.

Der vorhandene Gebäudebestand ist auf Grund der Entwicklungen in der Landwirtschaft nur noch eingeschränkt nutzbar, bzw. steht leer. Teilnutzungen für den eigenen Betrieb sind ohne Ertrag; Erträge aus Vermietungen decken erfahrungsgemäß nur einen Teil der normalen Instandhaltungskosten. Zusätzliche denkmalpflegerische Aufwendungen



- Das Gebäude ist nicht freitragend

BGF (Grundfläche)	750	m ²
NHK 2000	210	€/m ²
Regionalfaktor (Hildesheim)	0,89	
Baunebenkosten	10	%
Herstellungswert 2000	154.275	€
Baupreisindex (Mai 2004)	100,2	%
Herstellungswert (Stichtag)	154.584	€
Alterswertminderung (Ross)	- 56	%
	68.017	€
Wirtschaftliche Wertminderung	- 80	%
Sachwert	13.603	€

Abbildung 4: Sachwertberechnung bei Wirtschaftsgebäuden

sind deshalb als Kostenbelastungen für den jeweiligen Eigentümer zu sehen.

Die Argumentation der Förderung (EU, Bund, Land, Städte und Gemeinden) und der steuerlichen Abschreibung greifen nur bedingt. Zu bedenken ist, dass Fördermittel zumindest zur Zeit praktisch nicht zur Verfügung stehen und

die mögliche Abschreibung von denkmalpflegerischen Mehraufwendungen einen steuerlichen Gewinn voraussetzt.

Erwerber größerer landwirtschaftlicher Flächen bzw. Höfe sind daher nicht am Erwerb überwiegend unwirtschaftlicher denkmalgeschützter Gebäude, sondern an den zum Hof gehörenden Nutzflächen interessiert. Im Käuferdenken stellt damit das Baudenkmal einen Nachteil

dar, der bei Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden muss.

Die Gutachterausschüsse haben in der Regel mit prozentualen Abschlägen von 5–10 % am Gebäudesachwert den Denkmalschutz berücksichtigt.

Außenanlagen

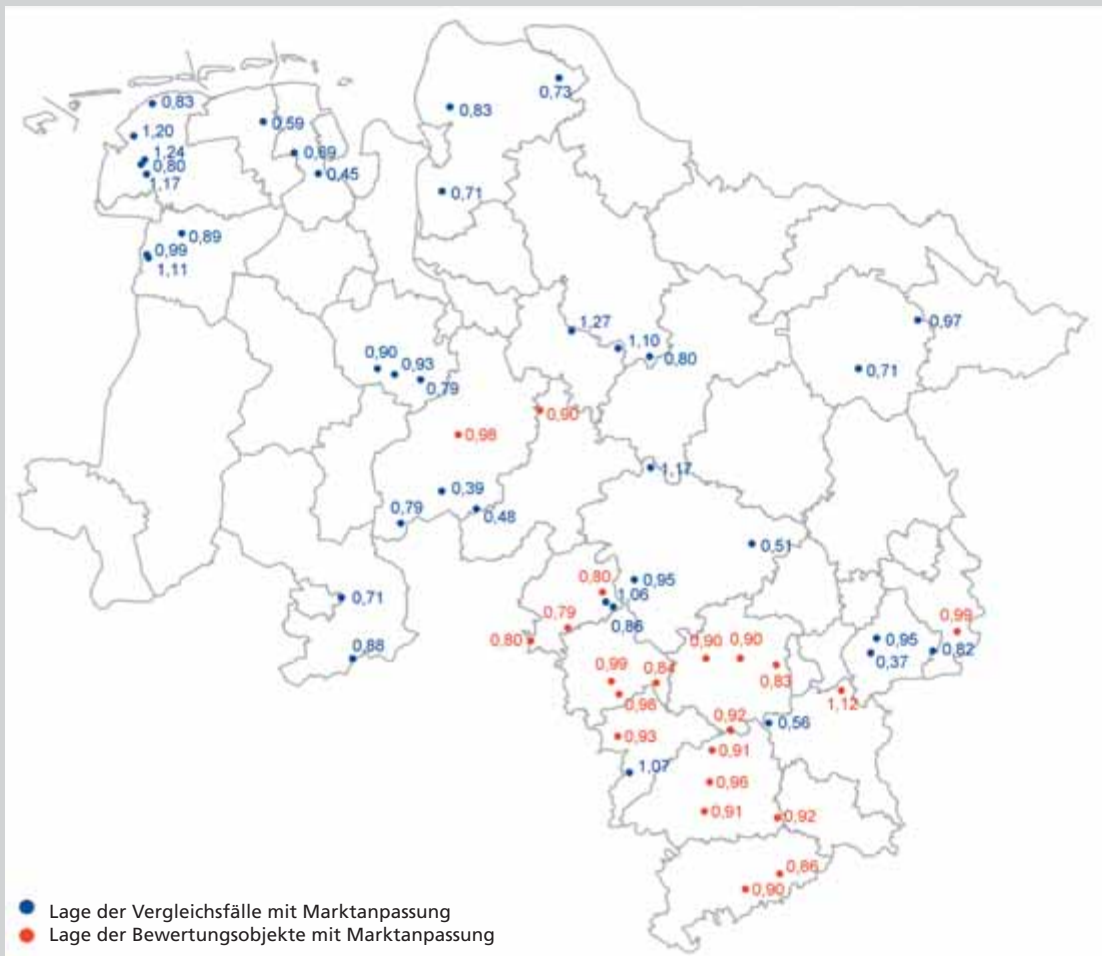
Die Zeitwerte der Außenanlagen wurden von den Gutachterausschüssen entsprechend der individuellen Gegebenheiten ermittelt. Die Ermittelten Zeitwerte können der Abbildung 6 entnommen werden.

Marktanpassung

Der Obere Gutachterausschuss für das Land Niedersachsen hat die seit dem 01.11.1997 vorliegenden Kauffälle für ganze Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden ab 30 ha Flächengröße in Niedersachsen untersucht. Für die Untersuchung standen landesweit 37 Kauffälle zur Verfügung, die auf das Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert untersucht werden konnten.

Aufgrund der geringen Anzahl konnte bei der Untersuchung des Vergleichsmaßstabes keine Regressionsanalyse durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung und die Lage der untersuchten Kauffällen sind der Abbildung 5 zu entnehmen.


Auswertung der 37 Kauffälle:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.abweichung
Sachwert (Mio. €)	0,551	13,008	1,698	
Kaufpreis (Mio. €)	0,275	12,308	1,479	
KP/SW	0,37	1,27	0,84	0,24

Auswertung der 18 Ackerbaubetriebe:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.abweichung
Sachwert (Mio. €)	0,766	13,008	2,398	
Kaufpreis (Mio. €)	0,603	12,308	2,132	
KP/SW	0,37	1,27	0,90	0,24

Auswertung der 10 Futterbaubetriebe:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.abweichung
Sachwert (Mio. €)	0,590	2,696	0,902	
Kaufpreis (Mio. €)	0,275	2,413	0,669	
KP/SW	0,39	1,17	0,70	0,24

Abbildung 5: Untersuchung der Marktanpassung durch den Oberen Gutachterausschuss

	Verkehrswert [€]	Sachwert [€]	MA [€]	Bodenwert [€]	Gebäude- wert [€]	Außen- anlagen [€]	Fläche [ha]
1	5.680.000	6.278.894	0,90	5.502.922	649.972	¹⁾ 126.000	271
2	4.820.000	5.834.844	0,83	5.121.359	661.485	52.000	250
3	1.361.000	1.478.483	0,92	1.201.758	246.725	30.000	122
4	11.170.000	12.383.485	0,90	11.912.764	383.721	87.000	478
5	2.750.000	2.988.216	0,92	2.387.648	568.568	32.000	217
6	1.300.000	1.432.597	0,91	1.131.382	283.215	18.000	155
7	6.100.000	6.347.682	0,96	5.921.270	393.412	33.000	298
8	3.750.000	4.139.649	0,91	3.531.807	562.842	45.000	270
9	3.081.000	3.431.000	0,90	3.081.000	315.000	35.000	192
10	7.500.000	6.718.400	²⁾ 1,12	6.245.000	473.400	³⁾	281
11	2.330.000	2.385.315	0,98	1.707.007	581.608	96.700	120
12	3.850.000	4.262.693	0,90	3.928.814	333.879	³⁾	216
13	2.200.000	2.558.103	0,86	1.928.439	629.664	³⁾	111
14	8.784.000	8.885.000	0,99	8.101.000	659.000	¹⁾ 125.000	253
15	4.600.000	5.798.266	0,79	5.160.273	582.993	55.000	224
16	6.300.000	7.860.201	0,80	6.941.389	873.812	45.000	351
17	4.000.000	5.018.410	0,80	4.278.891	694.519	45.000	166
18	9.430.000	9.532.396	0,99	8.887.358	626.538	18.500	389
19	10.500.000	10.693.269	0,98	10.578.157	115.112	³⁾	396
20	3.810.000	4.529.536	0,84	3.874.408	637.628	17.500	228
21	3.545.000	3.826.791	0,93	3.661.791	150.000	15.000	257

¹⁾umfangreiche Außenanlage
²⁾hohe Ertragsfähigkeit der Hofstelle
³⁾im Bodenwert enthalten

Abbildung 6: Bewertungsergebnisse

Verkehrswert

Die ermittelten Verkehrswerte der 21 Wertermittlungsobjekte sind in der Abbildung 6 aufgeführt.

Schlussbetrachtung

Für den Vergleich der Ergebnisse der Verkehrswertermittlungen mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen Vergleichsfälle wurde jeweils die Abhängigkeit zwischen Verkehrswert bzw. Kaufpreis und dem Bodenwert untersucht.

Die Untersuchungen zeigen, dass auf dem Grundstücksmarkt die Kaufpreise für landwirtschaftliche Betriebe mit einem Bodenwert bis 1,2 Mio. Euro et-

wa 29 % über dem Bodenwert liegen (Abbildung 7). Die Auswertung der Verkehrswertgutachten zeigen, dass die Gutachterausschüsse für die Domänen Verkehrswerte von ca. 2,6 % über dem Bodenwert ermittelt haben.

Beide Untersuchungen weisen einen konstanten Faktor auf, welcher auf Resteinflüsse weiterer Einflussfaktoren hinweist.

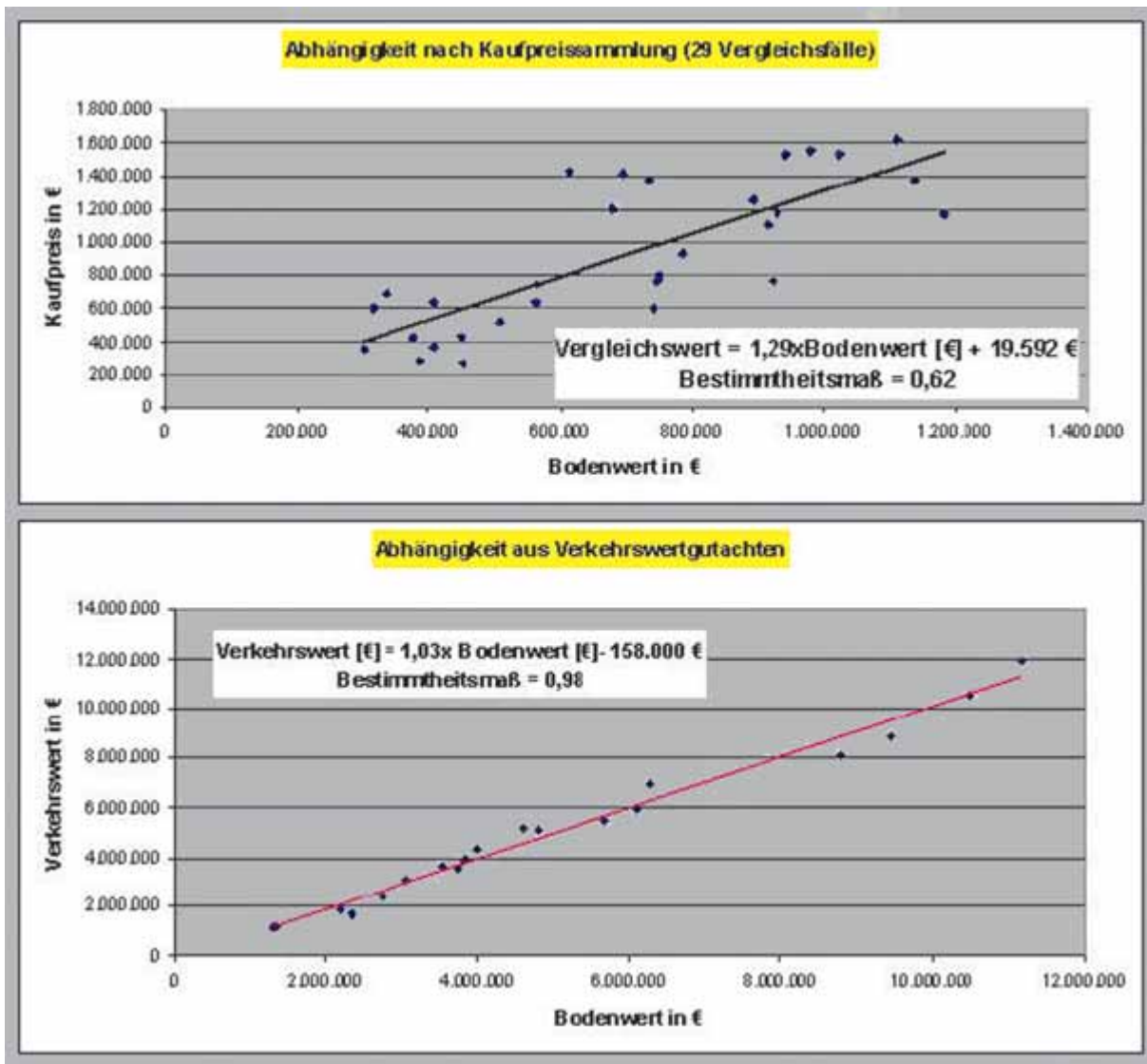


Abbildung 7: Untersuchung der Abhängigkeit zwischen Kaufpreis bzw. Verkehrswert und Bodenwert

Literaturhinweise

Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag moderne industrie

Landesgrundstücksmarktbericht 2004

Gartung, Gütter, Müller, Scholz, Wiederhold, Bertz, Kleiber: Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, GuG 6/2001

Gütter, K; Stock, K-D: Gebäudebewertung nach den NHK 2000, Seminar des HLBS

Friedrichs, Strotkamp u.a.: Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, Heft 164, HLBS-Verlag

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau unter besonderer Berücksichtigung der neuen Regelungen in der Bodenordnung

Von Ingo Gerloff

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Hauptanlass und Schwerpunkt der mit dem EAG Bau eingeführten Änderungen des BauGB ist die am 27.06.2001 vom Europäischen Parlament verabschiedete Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen in Plänen und Programmen (Plan-UP-Richtlinie), die in nationales Recht umgesetzt werden musste. Dieses Erfordernis wurde gleichzeitig genutzt für weitere Novellierungen. So wurden mit dem EAG Bau neue Instrumente der Stadterneuerung, Vereinfachungen im Planungsrecht und eine Vielzahl anstehender Aktualisierungen in das BauGB eingearbeitet.

In diesem Beitrag sollen einige dieser Neuerungen vorgestellt werden. Im Mittelpunkt stehen die mit dem EAG Bau in Kraft getretenen Änderungen im Bodenordnungsrecht.

1 Änderungen zur Umsetzung der europäischen Plan-UP-Richtlinie

Als wichtige Konsequenz der nach europäischem Recht geforderten Umweltprüfung wurden die Grundsätze der Bauleitplanung (§§ 1 und 1a) neu gefasst. Der Katalog der bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange wurde aktualisiert und in § 1 (6) Nr. 7 durch umfangreiche, die Aspekte des Umweltschutzes betreffende Forderungen ergänzt. Die Regelungen über die Aufstellung der Bauleitpläne in den §§ 2 bis 4c wurden an die Grundsätze der europarechtlich geforderten Umweltprüfung angepasst. Grundsätzlich muss künftig für alle Bau-

leitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden. (Ausnahme: vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB). Geprüft wird der Katalog nach § 1 BauGB, wobei zur Vermeidung komplexer, sich überschneidender Einzelprüfungen ein sog. Trägerverfahren durchgeführt wird, in dem die verschiedenen Umweltbereiche gebündelt behandelt werden. Die bisherigen Regelungen im Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne enthalten mit dem Abwägungsgebot für Umweltbelange, der mehrstufigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Begründung der Bauleitpläne bereits die wichtigsten nach Europarecht geforderten Grundsätze der Umweltprüfung. Das EAG Bau beinhaltet eine neue Ausgestaltung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Umweltprüfung, eine entsprechende Strukturierung der Behördenbeteiligung und als Resümee der Umweltprüfung den sog. Umweltbericht mit einer Beschreibung und Bewertung der durch den Bauleitplan verursachten Umweltauswirkungen. Neu ist auch die mit § 4c erstmalig eingeführte Regelung zur Überwachung der durch einen Bauleitplan entstehenden Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“). Zweck dieser Überwachung ist es, unvorhergesehene, ungünstige Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

2 Aufnahme neuer Instrumente im Städtebau

Mit dem EAG Bau werden zwei bisher nicht gesetzlich verankerte aber bereits eingesetzte Verfahren der Stadterneuerung in das BauGB eingearbeitet. Es handelt sich um das Verfahren der Stadtumbaumaßnahmen und das Verfahren der sozialen Stadt. Die herkömmlichen Mittel des Städtebaurechts, nämlich die Aufstellung von Bauleitplänen oder die Einleitung von Entwicklungs- und

Sanierungsmaßnahmen werden den aktuellen Problemen im Städtebau nicht mehr in vollem Umfang gerecht.

Mit der Einführung des Verfahrens der Stadtumbaumaßnahmen werden für Gebiete mit erheblichen Funktionsverlusten Instrumente zur Wiederherstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen zur Verfügung gestellt. Dieses Verfahren kann z. B. für den Abriss von Plattenbauten bei dauerhaftem Wohnungsüberangebot eingesetzt werden.

Das bisher in einem Bund-Länder Programm geförderte Verfahren „Soziale Stadt“ dient der Beseitigung sozialer Missstände in durch Arbeitslosigkeit, einkommensschwache Haushalte oder mangelnde Integration von Menschen verschiedener Herkunft benachteiligten Stadtquartieren.

3 Abschaffung der Teilungsgenehmigung

Der ursprüngliche Referentenentwurf sah eine ersatzlose Streichung des § 19 vor. Dagegen vorgebrachte Einwände haben zu einer Neufassung mit Beibehaltung der Legaldefinition einer Grundstücksteilung und Untersagung bauplanungsrechtswidriger Teilungen geführt. Die Teilungsgenehmigung in seiner bisherigen Form wird im Zuge der im EAG Bau umgesetzten Vereinfachungen abgeschafft. Lediglich als Sicherungsinstrument in Umlegungs-, Sanierungs-, und Enteignungsverfahren bleibt sie erhalten. Damit entfällt auch die bisher mit der Teilungsgenehmigung ausgeübte Präventivkontrolle.

Unangetastet bleibt die baurechtliche Teilungsgenehmigung nach § 94 NBauO.

4 Weitere wichtige Neuerungen

Von der Vielzahl der übrigen durch das EAG Bau eingeführten Änderungen des BauGB sind besonders hervorzuheben:

- Nach § 5 (1) wird eine Pflicht zur Überprüfung sämtlicher Flächennutzungspläne nach spätestens 15 Jahren eingeführt.
- Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 wird hinsichtlich baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) erweitert und es wird die Möglichkeit geschaffen, bestimmte Nutzungen nur zeitlich begrenzt zuzulassen.
- Die bisherige 7-Jahres-Frist zur Geltendmachung von Mängeln in der Abwägung entfällt. Für beachtliche Form- und Verfahrensfehler gilt eine 2-jährige Rügefrist.
- Biogasanlagen werden in den Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 aufgenommen.
- Für Vorhaben im Außenbereich (Ausnahme: Landwirtschaft) gibt es künftig eine Rückbauverpflichtung.

5 Änderungen im Bodenordnungsrecht

Da sich nach allgemein vorherrschender Auffassung das Umlegungsrecht nach dem BauGB grundsätzlich bewährt hat, standen die Umlegung betreffend keine grundlegenden Neuerungen an. Bezogen auf die Bodenordnung beinhaltet das EAG Bau notwendig gewordene Aktualisierungen, Vereinfachungen und Änderungen zur Erhöhung der Praxis-tauglichkeit. Als wichtigste Novellierung im Bereich der Bodenordnung wird das bisherige Grenzregelungsverfahren zur vereinfachten Umlegung weiterentwickelt.

5.1 Umlegung

5.1.1 Anhörung der Eigentümer vor dem Umlegungsbeschluss

Als Folge eines Urteils des Bundesgerichtshofes vom 10.01.2002 (vgl. BGH III ZR 212/01) wird in § 47 (1) die Anhörung der Eigentümer vor dem Umlegungsbeschluss verbindlich vorgeschrieben. Der BGH hatte im zu entscheidenden Fall den Verzicht auf Anhörung als unzulässig eingestuft, weil schon bei Einleitung des Verfahrens ein erheblicher Eingriff in die Rechte des Beteiligten absehbar war. Die nunmehr im BauGB eingeführte „vorbeugende“ Anhörung mag in der Praxis ebenso unkompliziert wie uneffektiv sein. Man wird diese Anhörung sicherlich nicht in Einzelgesprächen, sondern in Bürgerversammlungen o. ä. abhalten und damit den Aufwand gering halten. Zweifelhaft ist allerdings, ob das Informationsbedürfnis der Eigentümer vor Einleitung des Verfahrens und damit ohne konkrete Kenntnisse über im Verfahren zu regelnde Einzelheiten in ausreichender Weise befriedigt werden kann.

5.1.2 Streichung überflüssiger Verfahrensbestimmungen

Die bisher in § 50 formulierte Möglichkeit, bei Einverständnis der Beteiligten auf eine öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses zu verzichten, wird ebenso wie die Regelung in § 53 (2), nach der bei Einverständnis der Beteiligten auf die Auslegung des Bestandsverzeichnisses verzichtet werden kann, gestrichen. Beide Regelungen wurden in der Praxis kaum angewandt und sind als überflüssig anzusehen.

5.1.3 Aufwertung der Umlegung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Mit dem Investitionserleichterungsgesetz wurde die Durchführung von Bodenordnungsverfahren auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ermöglicht. Bisher fehlte eine Regelung zur Anordnung derartiger Umlegungsverfahren. Eine Gleichrangigkeit mit

Umlegungsverfahren in Bebauungsplangebieten war außerdem wegen Fehlen der Vorwegabzugregelung gem. § 55 (2) nicht gegeben. Mit dem EAG Bau werden diese bisher fehlenden Bestimmungen auf Gebiete im unbeplanten Innenbereich übertragen.

5.1.4 Vorteilsabschöpfung bei Flächenumlegungen

In der Flächenumlegung war der Flächenbeitrag in Neuerschließungsgebieten bisher auf 30 % begrenzt. Da eine wirkungsgleiche Einschränkung in der Wertumlegung nicht besteht, mussten die Umlegungsausschüsse, wenn sie den anfallenden Wertzuwachs abschöpfen wollten, die sonst mögliche Flächenumlegung durch die Wertumlegung ersetzen. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern, wurde durch Ergänzung des § 58 (1) die Möglichkeit geschaffen, umlegungsbedingte Wertsteigerungen, die über den 30%igen Flächenbeitrag hinausgehen, in Geld (aber weiterhin nicht in Fläche) abzuschöpfen. Damit werden die beiden Verteilungsmaßstäbe wieder gleichgestellt.

5.1.5 Wegfall der aufschiebenden Wirkung bei Rechtsbehelfen

Eine Ergänzung von § 212 und § 224 beinhaltet für die im Umlegungsverfahren zu setzenden Verwaltungsakte

- Umlegungsbeschluss und
- Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes

den Wegfall der aufschiebenden Wirkung im Widerspruchsverfahren und bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Diese Regelungen dienen der Verfahrensbeschleunigung und verhindern langwierige fast immer aussichtslose Rechtsmittelverfahren, die meistens nicht gegen die konkret angefochtenen Verwaltungsakte sondern gegen Regelungen im Umlegungsplan oder im Bebauungsplan gerichtet sind.

5.2 Weiterentwicklung des Grenzregelungsverfahrens zum vereinfachten Umlegungsverfahren

Neben dem Umlegungsverfahren gab es nach bisherigem Recht ein zweites, weniger aufwendiges Bodenordnungsverfahren, das in den §§ 80 bis 84 fixierte Grenzregelungsverfahren. Dieses Verfahren war vom Gesetzgeber in erster Linie für den Grenzausgleich zwischen benachbarten Grundstücken vorgesehen und sollte in einfach gelagerten Fällen das Umlegungsverfahren ersetzen. Der Verfahrensablauf für die Durchführung eines Grenzregelungsverfahrens ist entsprechend einfach gestaltet und sieht mit Ausnahme der zum Abschluss des Verfahrens zu setzenden Verwaltungsakte „Grenzregelungsbeschluss“ und „Bekanntgabe der Unanfechtbarkeit“ keine verbindlich vorgeschriebene Verfahrensschritte vor. Eine formelle Einleitung des Verfahrens ist nicht erforderlich; auch bezüglich der übrigen den beiden Verwaltungsakten vorausgehenden Verfahrensschritte gibt es keine gesetzlich festgelegten Vorschriften.

Regelungsabsicht für die Zulässigkeit des Grenzregelungsverfahrens musste gem. § 80 entweder

- die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich Erschließung oder
- die Beseitigung baurechtswidriger Zustände

sein. Grenzregelungen mit anderen Zielsetzungen, insbesondere auch zur Herbeiführung einer wirtschaftlicheren oder zweckmäßigeren Bebauung, waren nicht zulässig.

Die Anwendungsmöglichkeiten des Grenzregelungsverfahrens wurden eingeschränkt durch weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- Neben dem privaten war auch ein überwiegend öffentliches Interesse erforderlich.
- Die auszutauschenden Grundstücksteile durften nicht selbständig bebaubar sein.

- Es durfte nur unerhebliche Wertminderungen verursacht werden.
- Der Grundstückstausch durfte jeweils nur direkt benachbarte Grundstücke oder Grundstücksteile einbeziehen.

Diese zahlreichen, tlw. unübersichtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen haben die Anwendungsmöglichkeiten des Grenzregelungsverfahrens stark eingeschränkt und zu der Forderung nach einem praxisgerechteren zweiten Bodenordnungsverfahren geführt. Dieses Verfahren sollte als echte Alternative zum klassischen Umlegungsverfahren als einfaches bodenordnerisches Instrument mit größerem Anwendungsbereich die bisherige Grenzregelung ablösen. Als Konsequenz aus diesem Bedürfnis wird mit dem EAG Bau das sog. vereinfachte Umlegungsverfahren eingeführt.

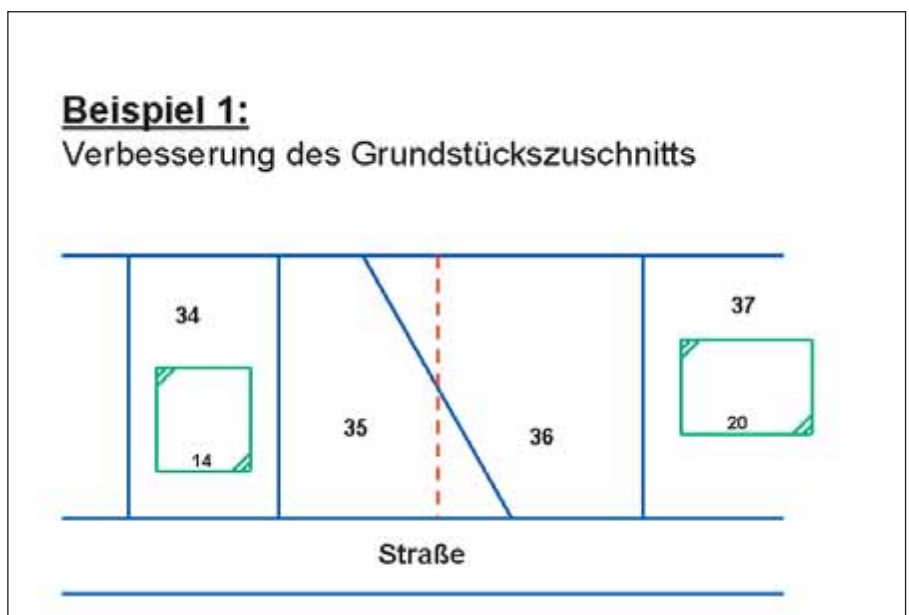
Gegenüber dem Grenzregelungsverfahren werden die Anwendungsmöglichkeiten für das vereinfachte Umlegungsverfahren deutlich erweitert:

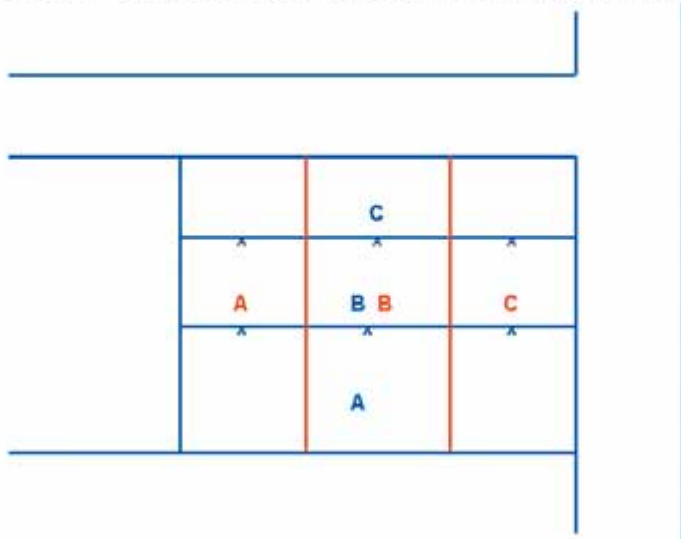
- Die Neuordnung von Grundstücken ist auch aus Gründen der Zweckmäßigkeit möglich. Zweck und Anwendungsbereich werden in § 45 für beide Bodenordnungsverfahren gleich definiert.
- Es können unmittelbar aneinander angrenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Grundstücksteile gegeneinander ausgetauscht werden.
- Mit Zustimmung der Eigentümer kann von dem Grundsatz, dass die durch die Neuordnung bewirkte Grundstückswertminderungen nur unerheblich sein dürfen, abgewichen werden.

Einschränkungen gegenüber dem klassischen Umlegungsverfahren bleiben nur in zweierlei Hinsicht:

- Die auszutauschenden Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.
- Eine einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.

Die mit dem vereinfachten Grenzregelungsverfahren geschaffenen zusätzlichen Anwendungsmöglichkeiten sollen im Folgenden anhand einiger Beispiele veranschaulicht werden:



Beispiel 2:**Austausch von nicht benachbarten Grundstücksteilen**

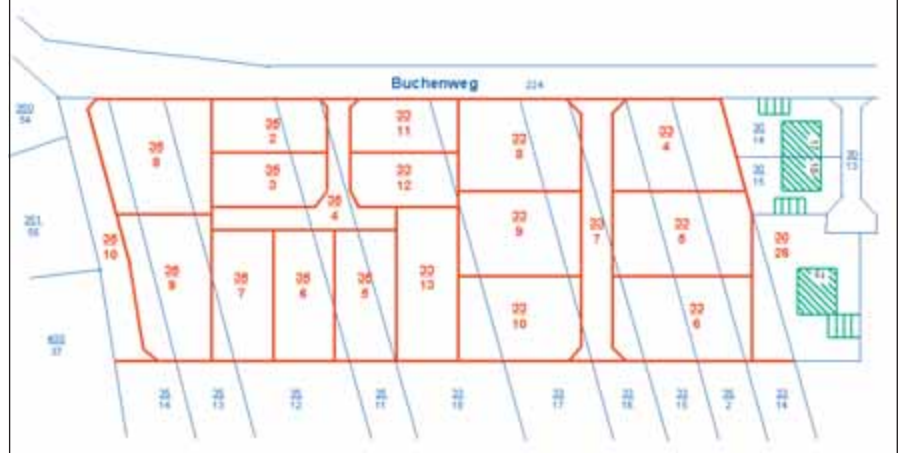
Sogar die in Beispiel 3 skizzierte umfangreiche Neuordnungsmaßnahme kann mit dem Instrument „vereinfachte Umlegung“ umgesetzt werden. Eine wichtige Einschränkung gegenüber dem klassischen Verfahren besteht allerdings darin, dass die auszutauschenden Flächen nicht selbständig bebaubar sein dürfen.

Im Beispiel 4 muss der Beteiligte C einen erheblichen Flächenbeitrag für die neu zu schaffende öffentliche Straße aufbringen. Ein Wertausgleich kann wegen fehlender Zuteilungsmöglichkeiten nicht erfolgen. Die erhebliche Grundstückswertminderung machte die Durchführung eines Grenzregelungsverfahrens unmöglich. Ein vereinfachtes Umlegungsverfahren kann bei Zustimmung des Beteiligten C durchgeführt werden.

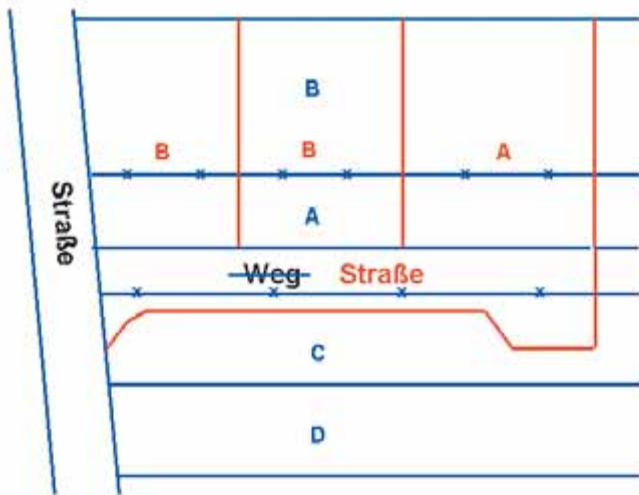
Der ungünstige Zuschnitt der beiden benachbarten Grundstücke in Beispiel 1 konnte im Wege der Grenzregelung nicht geordnet werden, weil eine Bebauung auf beiden Grundstücken möglich ist und es hier lediglich um eine zweckmäßigere Grundstücksgestaltung geht. Durch die Erweiterung des Anwendungsbereiches ist eine vereinfachte Umlegung möglich.

Mit dem vereinfachten Umlegungsverfahren kann der erforderliche Flächenaustausch problemlos geregelt werden.

Auch die in Beispiel 2 dargestellte Konstellation konnte im Wege der Grenzregelung nicht neu geordnet werden. Der Einsatz des Grenzregelungsverfahrens scheiterte an der Forderung, dass nur unmittelbar aneinander angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile gegeneinander ausgetauscht werden dürfen. Darüber hinaus ist das Altgrundstück A auch ohne Neuordnung bebaubar, d. h. für dieses Grundstück konnte die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht geltend gemacht werden; es durfte nicht in den Flächenaustausch einbezogen werden.

Beispiel 3:**Umfangreiche Bodenordnungsmaßnahme**

Beispiel 4: Erhebliche Wertminderung



Die mit dem EAG Bau eingeführten Anwendungserweiterungen für die vereinfachte Umlegung gehen einher mit einigen gegenüber dem Grenzregelungsverfahren zusätzlich eingebauten Verfahrensregelungen:

- Vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung muss eine Erörterung mit den Eigentümern stattfinden.
- Für das vereinfachte Umlegungsverfahren werden in § 81 (3) Zuteilungsgrundsätze festgelegt (Zuteilung nach dem Verhältnis der Werte in gleicher oder gleichwertiger Lage).
- Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung muss eingesehen werden können.

Die vereinfachte Umlegung bleibt dennoch ein gegenüber dem klassischen Umlegungsverfahren stark gestrafftes Instrument mit insgesamt nur drei verbindlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten. Auf

- die Anordnung des Verfahrens durch die Gemeinde
 - den Einleitungsbeschluss
 - die Verfügungs- und Veränderungssperre
 - die Eintragung eines Umlegungsvermerkes
 - die Erstellung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis
 - die Bekanntmachung über die Aufstellung des Umlegungsplanes
- wird im vereinfachten Umlegungsverfahren verzichtet.

Damit wird das vereinfachte Umlegungsverfahren der Forderung nach einem „kleinen Umlegungsverfahren“ mit gegenüber dem Grenzregelungsverfahren deutlich erweiterten

Anwendungsbereich bei unverändert einfachem Verfahrensablauf gerecht. Bezüglich der Anzahl der beteiligten Eigentümer oder Grundstücke gibt es im vereinfachten Umlegungsverfahren keine gesetzlichen Einschränkungen. Grenzen werden diesem Verfahren lediglich durch die gegenüber dem klassischen Umlegungsverfahren geringere Rechtssicherheit (kein Umlegungsvermerk, keine Verfügungs- und Veränderungssperre usw.) gesetzt. Damit ist das vereinfachte Umlegungsverfahren für Fälle, in denen nicht in stärkerem Maße in vorhandene Strukturen und Bestände eingegriffen werden soll, eine taugliche Alternative zum klassischen Verfahren. Inwieweit in größeren Verfahren auf die rechtssichernden Instrumente der Umlegung verzichtet werden kann, wird die Praxis zeigen.

Ableitung von Bodenrichtwerten aus Geschäftsraummieten

– Mietanalyse in der Göttinger Innenstadt –

Von Helmut Kompart, Frank Stoffers, Günter Volle



Zusammenfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstücks-werte für das Stadtgebiet Göttingen hat im Januar 2003 seine im Katasteramt ansässige Geschäftsstelle beauftragt, die vorhandenen Bodenrichtwerte in der Göttinger Kernstadt durch eine Mietanalyse der Geschäftsraummieten zu überprüfen. Grund dafür waren die fehlenden Verkäufe unbebauter Grundstücke. Somit konnten Wertanpassungen in den letzten Jahren nur entsprechend allgemeiner Trends erfolgen.

Für die Durchführung der Mietanalyse wurden etwa 700 Fragebögen an Einzelhändler verschickt. Nach dem Rücklauf von fast 400 ausgefüllten Exemplaren, wurde die Göttinger Kernstadt intensiv besichtigt, um an Hand von Fotos und eines eigens dafür entworfenen Bewertungsbogen ein typisches Göttinger Geschäft zu definieren. Dafür wurde für jeden Straßenzug eine typische Geschäftsklasse gebildet. Anhand einer externen Passantenzählung wurde gleichzeitig die gesamte Kernstadt in

Einzelhandelslagen unterteilt. Mit Hilfe einer Datenbank (Automatisierte Kaufpreissammlung)¹ wurde für jeden Straßenzug eine auf das typische Geschäft bezogene normierte Geschäftsmiete berechnet. Aus dem damit berechenbaren Ertragswert des Geschäftshauses konnte ein korrigierter Bodenwert abgeleitet werden.

Summary

In January 2003, the expert committee for values of premises within the urban area of Göttingen has assigned the administrative office within the land register agency to analyse the "standard land-value" in central Göttingen by a review of rents being paid for business buildings. The reason for this was the lack of sales of untitled premises. Consequently, the adaptation of values could only be made by usage of general trends.

In order to accomplish the review, 700 questionnaires were sent to retail traders. After a feedback of almost 400 questionnaires, the central area of Göttingen was visited in order to define a typical Göttingen business by means of photographs and questionnaires. Additionally, for every street, a typical business unit was created, and the town centre was divided into several retail units by an external count of the number of people passing by. Using a database, a normalised business rent was calculated for every typical business. A corrected land-value could then be derived from the yield of the business building.

¹ AKS - Die automatisierte Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse beinhaltet u.a. Daten über Verkäufe von Grundstücken und Wohneigentum (§192 und §195 (1) BauGB). Kaufverträge über Grundstücke und Wohneigentum bedürfen einer notariellen Beurkundung und jeder Notar ist verpflichtet, eine Kopie der Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übermitteln (§ 193 (1) BauGB).

1 Einleitung

Bodenrichtwertkarten sind zur Darstellung des Bodenpreisniveaus ein in der Praxis flächendeckend erzeugtes und sehr stark genutztes Produkt. Sie präsentieren in übersichtlicher Art und Weise Bodenrichtwerte einer Region und sind sowohl in analoger Form als Karte, als auch digital auf CD-ROM oder direkt im Internet ein absatzstarkes Produkt bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG).

Die Bodenrichtwerte werden jährlich von den Gutachterausschüssen in einer Bodenrichtwertsitzung beraten und beschlossen. Hierbei werden alle Kauffälle des zurückliegenden Jahres analysiert und bei der Entscheidung berücksichtigt. Der Idealfall wäre ein reger Grundstücksverkehr, der in allen Zonen ausreichend Kauffälle liefert und somit eine solide Entscheidungshilfe für die Gutachter zur Ableitung der Bodenrichtwerte darstellt.

1.1 Problemstellung

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen stellt die Gutachterausschüsse seit jeher vor ein Problem – die fehlenden Kauffälle unbebauter Grundstücke. Auch der Transfer bebauter Grundstücke ist auf dem Immobilienmarkt selten, wenn das Objekt in der Kernstadt liegt. Die Kaufpreise solcher Transfers repräsentieren zudem im Allgemeinen nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Um aussagekräftige und zuverlässige Bodenrichtwerte in solchen Gebieten zu liefern, ist mittelfristig die jährliche Anpassung an einen allgemeinen Trend durch die Gutachter in den Gutachterausschüssen nicht ausreichend, da die Gefahr besteht sich so Jahr für Jahr weiter von gesicherten Erkenntnissen zu entfernen.

Auch in der Göttinger Innenstadt sind schon immer sehr selten Kauffälle zu verzeichnen. Diesen Umstand kann man zum einen mit der bereits oben aufgeführten Problematik und zum anderen mit der homogenen Gebäudestruktur der Göttinger Innenstadt begründen, die mit meist kleinen Geschäftshäusern um die 100 m² Geschäftsfläche wenig Raum für Spekulationen bietet.

1.2 Lösungsansatz – eine Mietanalyse

Eine aufwendige aber durchaus verbreitete Methode zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen ist die Untersuchung der Ertragsindikatoren des ansässigen Einzelhandels. Die Geschäftsraummieten in Erdgeschossen als Haupteinnahmequelle bilden die Basis des Jahresrohertrages einer Immobilie und spiegeln unter Berücksichtigung anderer Faktoren den Wert des Gebäudes wieder.

In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrfach insbesondere in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen Untersuchungen durchgeführt, die den funktionalen Zusammenhang zwischen Mieterlös und Bodenwert bei der Bodenrichtwertermittlung zum Grundsatz hatten. Einen sehr detaillierten Überblick gewährt ELLEN GÜNTHER in ihrer Diplomarbeit.²

Während der Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses Göttingen-Stadt im Januar 2003 wurde erneut über die Bodenrichtwerte in der Innenstadtlage sehr lebhaft diskutiert und der Wunsch geäußert, nach 1997 eine erneute Mietuntersuchung anzustreben, um die Entscheidungen der Gutachter zu verifizieren.

Fragebogen zur Erfassung gewerblicher Mieten
in der Göttinger Innenstadt

Lage des Mietobjektes z.B. Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1., 2., ... Obergeschoss, Dachgeschoss	Nutz- fläche [m ²]	Nutzungsart z.B. Wohnen, Geschäft, Büro/Praxis, Gewerbe, Lager, Gastronomie	Monatliche Nettokalt- miete [€] d.h. Miete ohne MW-Steuer, Heizung, Wassergeld, Kanal, Müllabfuhr, etc.	Letzte Mietan- passung [Jahr]	Beginn der Ver- mietung [Jahr]	Ende der Ver- mietung [Jahr] oder unbefristet
Erdgeschoss	40	Datenschutz	800,-		01.10.01	
"	100	Datenschutz	1.400,-		01.01.01	
1. Obergeschoss	44	Datenschutz	260,-		01.01.93	
"	107	Datenschutz	777,-		01.06.88	

Abbildung 1: Fragebogen zur Erfassung gewerblicher Mieten in der Göttinger Innenstadt

² ELLEN GÜNTHER, Diplomarbeit 2001 „Bodenrichtwerte bei mangelnden Kaufpreisen unbebauter Grundstücke“

2 Die Datenerhebung

Will man Bodenrichtwerte aus Geschäftsmieten ableiten, so muss im Vorfeld eine Umfrage durchgeführt werden, um genügend gesicherte und aktuelle Mieten zur Verfügung zu haben. Mit Hilfe eines gezielt entwickelten und an die Geschäftsinhaber gerichteten Fragebogens wurden so etwa 700 Adressen angeschrieben. Der Einzelhandelsverband Göttingen unterstützte das Vorhaben, indem er eine Adressenliste der Göttinger Einzelhändler zur Verfügung stellte. Um eine potentielle Resonanz seitens der Einzelhändler zu verstärken, wurde im Vorfeld eine Pressekonferenz im Göttinger Katasteramt veranstaltet und so über die regional erscheinenden Zeitungen die Öffentlichkeit informiert.

Die an die Geschäftsinhaber gesendeten Schreiben beinhalteten ein Anschreiben, einen Fragebogen und einen

Freiumschlag für die Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens. In dem Anschreiben wurden kurz die Aufgaben der Geschäftsstelle vorgestellt und auf das Vorhaben verwiesen, mit der Bitte, an der Umfrage teilzunehmen, um die Transparenz des Grundstücksmarktes zu verbessern. Abschließend wurde ausdrücklich auf die Berücksichtigung des Datenschutzes hingewiesen, um diesbezüglichem Misstrauen vorzubeugen.

Der Fragebogen gestaltete sich sehr übersichtlich. Es galt nur wenige Spalten auszufüllen, dessen Inhalt im Prinzip jeder Geschäftsinhaber ad hoc parat hat. Die Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt aus solch einem Fragebogen.

2.1 Die Ortsbesichtigung – Das „typische Göttinger Geschäft“

Nach Eingang und Sichtung der Fragebögen wurden die an der Umfrage beteiligten Geschäftshäuser vor Ort

besichtigt. Hierbei wurde für die spätere Bewertung der Ausstattung ein Bewertungsbogen konzipiert, der unterschiedliche Eigenschaften der Geschäfte und deren Ausstattung berücksichtigte. Mit Hilfe einer Übersichtskarte, in der alle Mieten eindeutig den Gebäuden zugeordnet werden konnten, wurde die Besichtigung der Objekte systematisch durchgeführt. Zur besseren Orientierung und anschließenden Klassifizierung wurden zusätzlich alle Geschäftshäuser fotografiert.

Der Bewertungsbogen beinhaltete die folgenden Aspekte:

- Deckenhöhe,
- Schaufensterfront in % der gesamten Fassade,
- Technische Ausstattung,
- Optischer Eindruck und
- Eingangssituation (Anzahl der Stufen).

Im Anschluss erfolgte die Klassifizierung in fünf Werteklassen. Das „typische Göttinger Geschäft“, als mittlere Klasse, also ein Geschäft mit einer mittleren Ausstattung, diente dann zur Orientierung bei der Bewertung der oben erhobenen Daten.

Das „Typische Göttinger Geschäft“ (mittlere Klasse 3):

- mittlere Schaufensterfläche (50-70% der Fassade),
- Tageslicht,
- Eingang: ebenerdig bis eine Stufe,
- Geschäftsfläche 80 m² bis 110 m²,
- mittlere Deckenhöhe (2,30 – 2,80 m) und
- mittlere technische Ausstattung.



Abbildung 2: Geschäftshäuser in der Göttinger Innenstadt

Die mittlere Klasse wurde mit der Schulnote 3 bewertet, somit ergab sich ein Spektrum von eins bis fünf. Die Klassen über dem „typischen Göttinger Geschäft“ waren in allen Merkmalen gut bzw. besser ausgeprägt, die Klassen vier und fünf waren bezüglich ihrer Merkmale weniger oder gar nicht ausgeprägt. Bei einer abschließenden Verteilung konnte die Definition der mittleren Klasse bestätigt werden, das Gros der Geschäfte bekam die Note 3.

2.2 Die Einzelhandelslagen

Dank eines Frequenzberichtes aus dem Jahre 2001 eines in Göttingen ansässigen Immobilienmaklers³ konnte eine sehr aktuelle Einteilung der Innenstadt in Einzelhandelslagen zu den Untersuchungen hinzugezogen werden. Die Untersuchung wurde an markanten Punkten zu einer normalen Geschäftszeit durchgeführt und nach den gängigen Methoden ausgewertet. Die abgeleiteten Ergebnisse entsprachen den Vorstellungen der Geschäftstelle des Gutachterausschusses, so dass die Einteilung des Untersuchungsgebietes in 1A- bis 2B-Lagen der Untersuchung mit freundlicher Genehmigung der Urheber dienen konnte.

2.3 Zusammenstellung und Pflege der Daten – AKS

Die gesamten Ergebnisse der Datenerfassung, die bislang beschrieben wurden, mussten nun zur statistischen Weiterverarbeitung und Analyse in die automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) eingegeben werden. Die AKS erlaubt neben den klassischen Daten der erfassten Kaufverträge, auch die Eingabe zusätzlicher Erhebungsdaten und Parameter die in der Datenbank unter „weitere Angaben/Merkmale lokaler Art“ gespeichert werden können (siehe Abb. 3). So wurden bei dieser Untersuchung alle Mieten der Mietumfrage

mit den zusätzlichen Ergebnissen der Mietuntersuchung eingegeben und ergänzt.

Zur eindeutigen Identifizierung wurden Aktenzeichen vergeben, die systematisch fortlaufend nach Eingang des Kaufvertrags und des laufenden Jahres nummeriert werden. Diese Vergabe erlaubt bei der späteren Analyse den Bezug zum einzelnen Objekt um so eventuelle Sachverhalte zu interpretieren und zu klären. Die zusätzlichen Parameter waren die

- Klassifizierung der Ausstattung,
- Lagekennzahl „Blocknummer“ und
- Einzelhandelslage.

Die Lagekennzahl „Blocknummer“ diente lediglich der Orientierung.

Mit dem Einpflegen der Daten aus den Fragebögen besaß jeder „Kauffall“ (gemeint ist hier jeder Mietfall) einen Datensatz mit folgender Minimalbelegung:

Objekt: Kauffall-Nr. in der AKS, Gebäudeart, Nutzfläche, Nettokaltmiete, Miete/m²

Lage: Gemarkung, Flur, Koordinaten, Adresse, Bodenrichtwertzone, Bodenrichtwert

Bezug: Baujahr, Beginn der Vermietung, Datum der Erhebung

Analyse: Aktenzeichen aus Umfrage*, Block*, Klassifizierung*, Einzelhandelslage*

* : Keine AKS Standardangabe

Objekte, die mit früheren Kauffällen identisch waren, besaßen natürlich noch umfangreichere Daten. Diese wurden jedoch hier nicht weiter verwendet.

3 Die Auswertung der Daten

3.1 Auswertestrategie

Obwohl der Bodenwert von Geschäftsgrundstücken in der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB im Verkehrswert enthalten ist, kann er bei den Berechnungsmethoden nach dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren separat abgeleitet werden.

Abbildung 3: Eingabemaske der AKS/Niedersachsen

³ Larsen & Frels Immobilien GmbH

⁴ WertV: Wertermittlungsverordnung

Der Wert von Grund und Boden soll bei diesen Wertermittlungsmethoden aus Vergleichswerten berechnet und dem jeweiligen Gebäudewert zugeschlagen werden (§ 15(2) und § 21(2) WertV⁴). Da aus den bekannten Gründen Vergleichswerte nicht vorliegen, ist hier die Strategie zu wechseln.

Sollte es nämlich möglich sein, von einem bekannten Verkehrswert den Gebäudeertragswert abzuziehen, so wäre das Resultat der Wert des Bodens.

Bei der vorliegenden Mietanalyse wurde, auf Grundlage der erfragten Mieten und eines daraus resultierenden Jahresrohertrags, ein theoretischer Verkehrswert eines typischen Geschäftsgrundstücks berechnet. Dabei wurde ein aus einer Vergleichsauswertung ermittelter Rohertragsfaktor verwendet. Außerdem wurde ein Gebäudeertragswert mit Hilfe von ebenfalls aus der Vergleichsanalyse abgeleiteten Marktfaktoren berechnet. Der durch Subtraktion von Verkehrs- und Gebäudeertragswert ermittelte Bodenwert wurde schließlich aus Gründen der Abdämpfung mit dem bestehenden Bodenrichtwert abgeglichen. Der bisherige Bodenrichtwert fließt damit sowohl in dieser Dämpfung, als auch bei der Ertragswertberechnung ein. Ohne diesen Anfangswert ist das vorgestellte Verfahren nicht durchführbar.

3.2 Bestimmung wertbeeinflussender Merkmale

In einer ersten Untersuchung wurde festgestellt, dass Baujahr, Blockeinteilung und Vertragsdauer keinerlei signifikante Auswirkungen auf die Zielgröße haben.

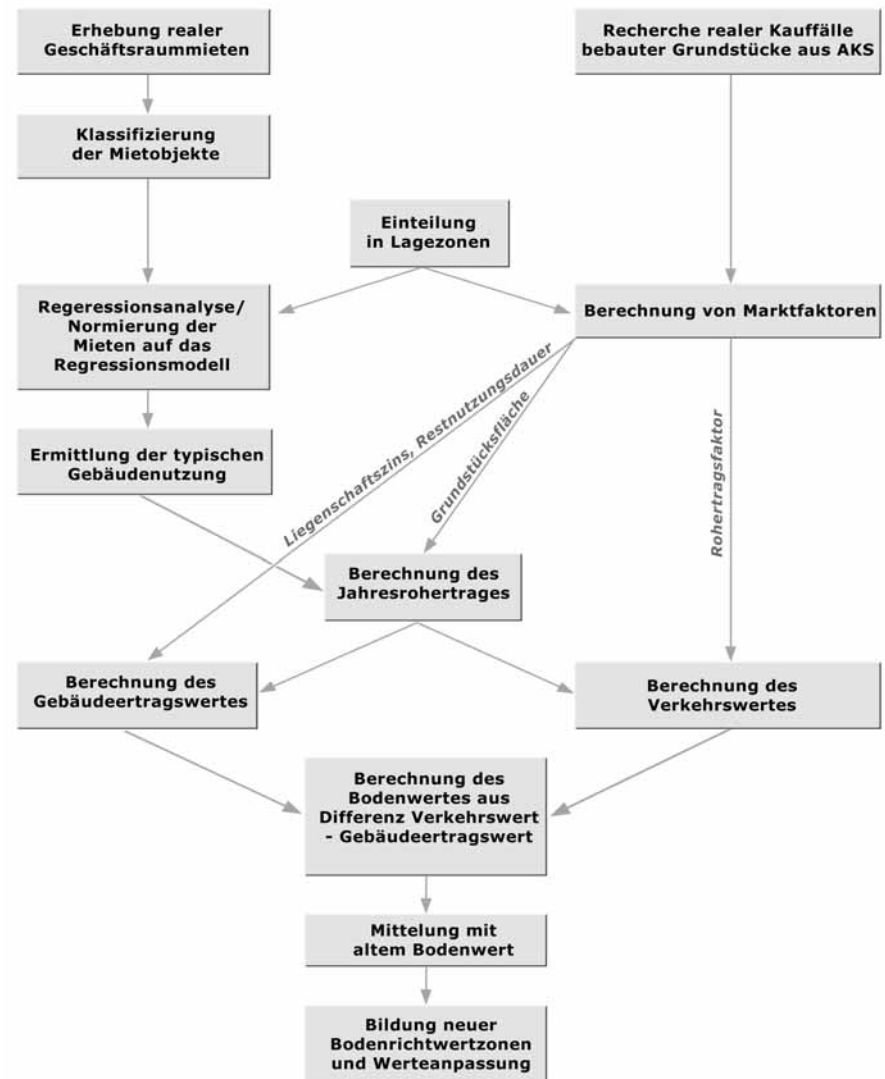


Abbildung 4: Ablaufplan der Auswertestrategie

Die für die weitere Datenaufbereitung verwendete Regressionsanalyse wurde mit folgenden Ziel- und Einflussgrößen formuliert:

Zielgröße: – Miete/m² (vgmp)
Einflussgröße: – Nutzfläche (nfl)
– Handelslage (hl)
– Klassifizierung (kl)

$$vgmp = b_0 + b_1 \times nfl + b_2 \times hl + b_3 \times kl$$

	min.	max.	Mittel
Nutzfläche	14 m ²	405 m ²	108 m ²
Handelslage	1	5	3
Klassifizierung	1	5	3

Tab. 1: Minimal-, Maximal- und Mittelwerte der Einflussgrößen

Die Untersuchung ergab eine hohe Signifikanz der drei oben beschriebenen Einflussgrößen. Aus dem Datenmaterial konnten jeweils die durchschnittlichen Größen der Variablen ermittelt werden. Diese lagen bei: siehe Tab. 1.

Mit der ermittelten Regressionsfunktion wurden mit den obigen Einflussgrößen Schätzreihen ermittelt und in Mietübersichten graphisch dargestellt.

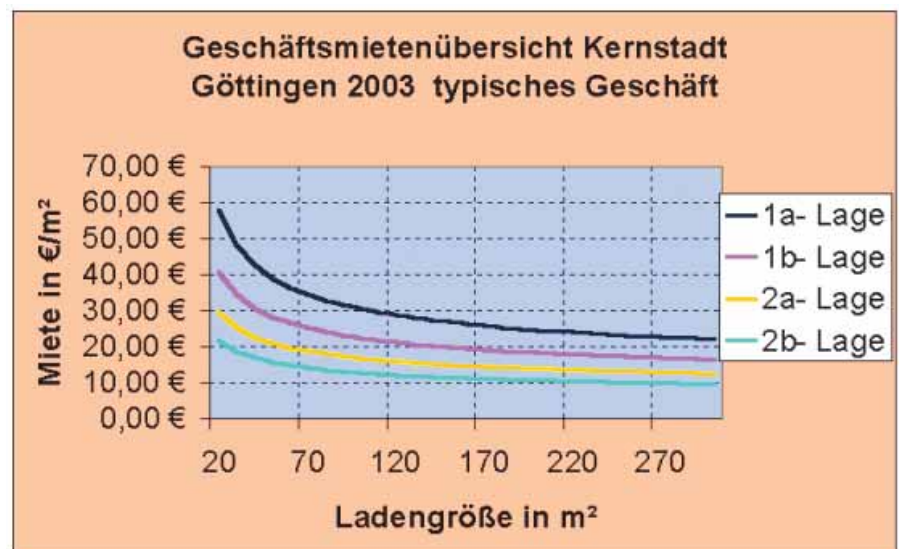
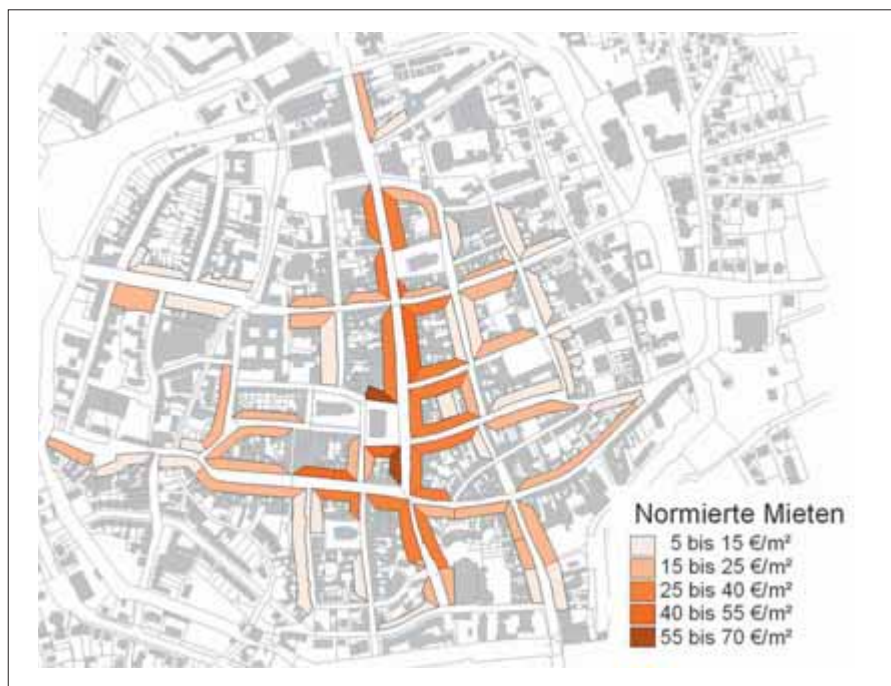


Abbildung 5: Geschäftsmietenübersicht für ein typisches Geschäft der Göttinger Kernstadt



3.3 Berechnung normierter Mieten für einzelne Straßenzüge

Will man nach der oben beschriebenen Auswertestrategie arbeiten, so muss man für die Berechnung des Jahresrohertrages alle speziellen Merkmale der einzelnen Geschäftsmieten eliminieren, da diese zu Verfälschungen der Ergebnisse führen.

Mit Hilfe der berechneten Regressionskoeffizienten, konnte für jeden Datensatz eine normierte Miete gerechnet werden.

Abbildung 6: Normierte Mieten in der Göttinger Innenstadt

Anschließend wurden die so normierten Mieten für jeden Straßenzug, getrennt für jede Straßenseite, gemittelt. Es konnten somit 86 Straßenzüge in der Göttinger Kernstadt mit jeweils einer „normierten“ Miete versehen werden.

3.4 Klassifizierung einer straßentypischen Objektstruktur

Jeder dieser Straßenzüge wurde eingehend nach seiner Objektstruktur untersucht. Dabei wurde festgelegt, wie sich die typische Vermietungssituation des Straßenzuges darstellt. So findet man Bereiche mit Geschäftsvermietung im Erdgeschoss und Wohnraumvermietung im 1. und 2. OG oder auch Bereiche mit Geschäftsraumvermietung im Erdgeschoss und 1. OG sowie Büovermietung im 2. und 3. OG und Wohnraumvermietung im 4. OG und andere Kombinationen.

Diese typische Vermietungssituation ist zum einen durch die Einzelhandelslagen begründet, besonders aber durch städtebauliche Entwicklungen entstanden. Von großem Vorteil ist hier sicherlich der Umstand, dass Göttingen während des zweiten Weltkrieges weitgehend unzerstört blieb, und somit eine nahezu originäre Gebäudestruktur anzutreffen ist.

3.5 Ermittlung von Marktfaktoren für die Göttinger Kernstadt

Für die Ermittlung von Marktfaktoren wurden die in der AKS gespeicherten Kauffälle der letzten zehn Jahre innerhalb der Göttinger Kernstadt untersucht.

Die vorliegenden Kauffälle wurden nach den oben vorgestellten Einzelhandelslagen sortiert und getrennt ausgewertet. Durch die mit dem Eigentumsübergang erfassten Mieterträge sowie Wohn- und Geschäftsflächen konnte jeweils der reale Jahresrohertrag, Grundfläche und Geschossflächenzahl des Objektes berechnet werden.

Es gilt:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Jahresrohertrag} \times \text{Rohrertragsfaktor}$$

Für die Ermittlung des Liegenschaftszins gilt die iterative Formel:

$$p_1 = \text{REIN} / \text{PREI}$$

$$p_2 = \frac{\text{REIN} - \frac{(\text{PREI} - \text{BOWE}) \times p_1}{(1 + p_1)^{\text{RNDA}} - 1}}{\text{PREI}}$$

REIN: Jahresreinertrag

PREI: Kaufpreis

BOWE: Bodenwertanteil

RNDA: Restnutzungsdauer

Die Abschätzung der Restnutzungsdauer erfolgte mittels langjähriger Erfahrungen und dem Zeitpunkt der letzten grundlegenden Renovierung. Der Reinertrag wurde durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag berechnet, für die folgende auch später verwendete Annahmen gemacht wurden:

Die Instandhaltung wurde mit 1% pro anno des Nutzflächenherstellungswertes von etwa 1500,- EUR/m², die Ver-

waltungskosten aufgrund langjähriger Erfahrungen mit 3,- EUR/m² pro anno angenommen. Das Mietausfallwagnis wurde gemäß WertR⁵ für gemischt genutzte Grundstücke auf 2% festgelegt.

Die Untersuchung ergab, dass seit 1995 eine relativ gleichbleibende Entwicklung der Marktfaktoren zu verzeichnen ist. Aus den oben genannten Berechnungsmethoden konnten schließlich die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Marktfaktoren abgeleitet werden.

Die Abnahme der Grundstücksfläche in der 2b-Lage hängt mit der zunehmenden originären städtischen Baustruktur des 19. Jahrhunderts in den Randlagen der Innenstadt zusammen.

3.6 Berechnung des Jahresrohertrags typischer Objekte

Durch die rechnerische Verbindung von in der Bodenrichtwertkarte festgelegten Geschossflächenzahlen, mittlerer Grundfläche und Anzahl der vermieteten Geschosse konnten mit den vorhandenen normierten Mieten jährliche Mieterträge berechnet werden.

Dabei galt:

$$\text{NFL} = \text{GRFL} \times \text{GFZ} \times 0,75$$

Lage	Grundstücksfläche (GFI)	Restnutzungsdauer (Rnd)	Liegenschaftszins (Lizi)	Rohrertragsfaktor (RoF)
1a,1b	Ca . 300 m ²	50 Jahre	6,5 %	13
2a	Ca . 400 m ²	45 Jahre	7,0 %	11
2b, sonstige	Ca . 250 m ²	40 Jahre	7,5 %	10

Tab. 2 : Marktfaktoren in der Göttinger Kernstadt

Geschoss	Nutzung	Miete
Erdgeschoss	Geschäft	100 % der Ladenmiete
1. OG	Geschäft	50 % der Ladenmiete
	<i>oder</i>	
	Büro	10,- EUR/m²
	<i>oder</i>	
	Wohnen	5,- EUR/m²
2. OG	Büro	10,- EUR/m²
	<i>oder</i>	
	Wohnen	5,- EUR/m²
3. OG	Wohnen	5,- EUR/m²
4. OG	<i>eventuell</i>	Wohnen 5,- EUR/m²
5. OG	<i>eventuell</i>	Wohnen 5,- EUR/m²

Tab. 3: Typische Vermietungssituation in der Göttinger Innenstadt

Für die jeweilige Vermietungssituation wurde folgendes (siehe Tabelle 3) angenommen:

Hieraus resultierte für jeden Straßenzug ein normierter Jahresrohertrag eines typischen Objektes.

3.7 Berechnung eines theoretischen Bodenwertes

Durch die Multiplikation des Jahresrohertrags mit dem Rohertragsfaktor erhält man den Verkehrswert für das normierte Objekt, während die Berechnung des Gebäudeertrags den allgemein bekannten Grundsätzen des Ertragswertverfahren folgt. Gemäß den oben genannten Marktfaktoren, wurde ein theoretischer Gebäudeertrag auf Grundlage der ermittelten normierten Miete berechnet.

Anhand der Differenz zwischen Verkehrswert und Gebäudeertrag des normierten Objektes konnte für jeden belegten Straßenzug ein Bodenwert aus Mieterträgen errechnet werden. Dieser Bodenwert wurde aus Gründen der Dämpfung mit dem vorhandenen Bodenrichtwert gemittelt. Hierdurch wird gewürdigt, dass der vorhandene Bodenrichtwert schon bei der Bestimmung der Liegenschaftszinses und bei dem Abzug des Bodenertragsanteils verwendet wurde. Die durchgeführte Mittelung ersetzt eine Iteration, die sich über sämtliche Auswertungen erstrecken müsste.

Die Bodenrichtwerte der Göttinger Kernstadt sind nicht nach Straßenzügen aufgeteilt. Eine derart kleingliedrige Aufteilung würde auch den Rahmen

einer Bodenrichtwertkarte sprengen. Folglich mussten unter Würdigung bestehender Richtwertgrenzen und bisheriger Richtwertniveaus die neu berechneten Bodenwerte in größere Zonen zusammengefasst werden. Dabei wurden bisherige Strukturen bestätigt aber auch neue Strukturen geschaffen.

4 Ergebnisse

4.1 Bodenrichtwerte

Das Ergebnis der Mietanalyse wurde dem Gutachterausschuss graphisch in Form einer Innenstadt-Bodenrichtwertkarte vorgelegt. Bei der vorliegenden Karte fallen vor allem die feinere Struktur in den östlich der Haupteinkaufsstrasse abgehenden Nebenstrassen auf.

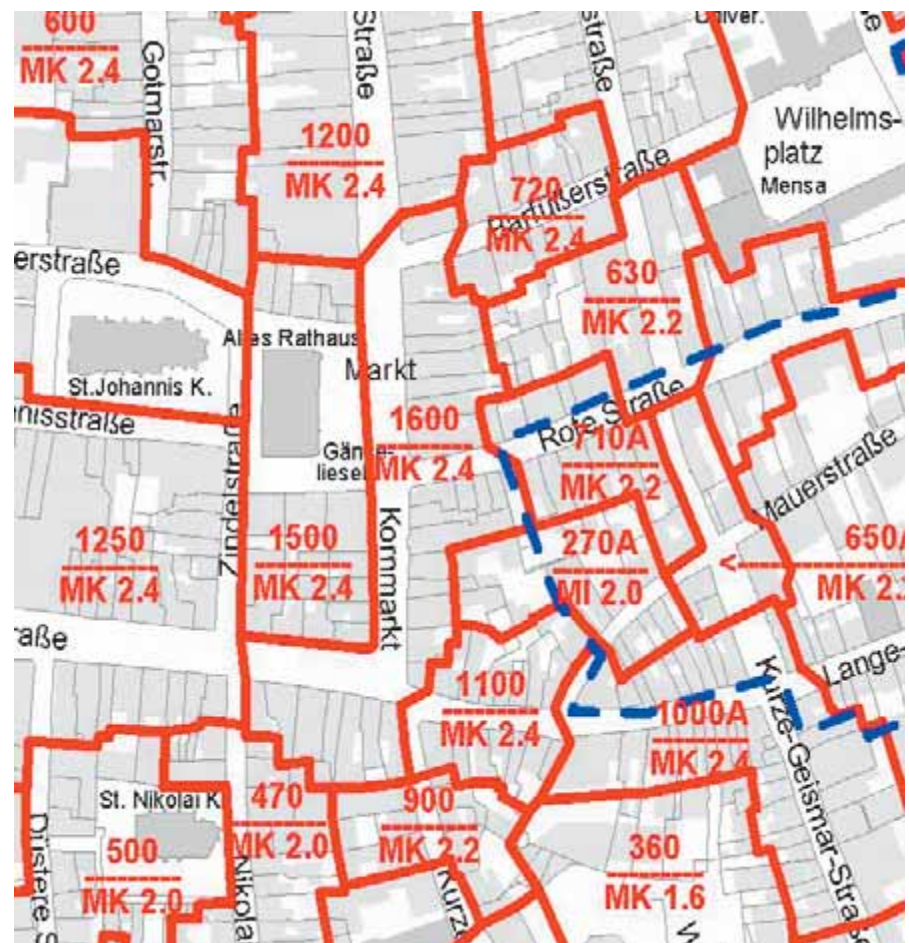


Abbildung 7: Bodenrichtwerte 2004 Göttinger Innenstadt – Ausschnitt Kornmarkt/Weender Straße

Hier ist ein wertmäßiger Aufwärtstrend zu verzeichnen, während die dahinter liegenden Straßen einem Abwärtstrend folgen der in allen Randbereichen ähnlich ist. Die Top-Lagen bleiben bis auf eine Ausnahme auf Ihrem Wertniveau. Südlich des historischen Alten Rathaus ist ein Block zu finden, der wegen einer geringen Ausnutzung an Geschäfts- und Ladenflächen sein Bodenwertniveau nicht halten kann. Eine Abwertung von etwa 6% ist die Folge.

4.2 Mietübersicht

Aufgrund der hohen Anzahl von erfassten Mieten konnte eine Mietübersicht für den gesamten Innenstadtbereich aufgestellt werden. Es wurden dabei die Spannen der normierten Mieten auf die vier Einzelhandelslagen übertragen. Es zeigte sich gegenüber der letzten Umfrage eine Stagnation der Mieten in den Randlagen und ein Anstieg der Geschäftsmieten in den Top-Lagen. Dieses wird besonders mit der Beseitigung städtebaulicher Missstände begründet. Diese Investitionen wurden demnach an die Mieter weitergegeben.

4.3 Anpassung der GFZ

Als Nebenprodukt der umfangreichen Begutachtung der Innenstadtläden wurde festgestellt, dass die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen typischen Geschossflächenzahlen der Kernstadt gerade in den Top-Lagen überholt sind.

Hier sind ebenfalls im Zuge der Investitionen die Geschäftsflächen vergrößert worden. Einige Geschossflächenzahlen liegen hier nun um 1.0 höher als zuvor. Auf eine Anpassung dieser Bezugsgröße der Bodenrichtwerte wurde wegen dem Wunsch nach einer kontinuierlichen Darstellung und Vergleichbarkeit mit den Vorjahren verzichtet. Dieser Schritt kann im nächsten Jahr erfolgen.

5 Resümee und Ausblick

Mit dem Beschluss der Bodenrichtwerte für die Göttinger Kernstadt liegen erstmals seit Jahren wieder statistisch abgesicherte Bodenwerte vor. Basierend auf die durch zahlreiche echte Kauffälle gestützte Ableitung realer Marktfaktoren konnten Gebäudeerträge typischer Geschäftsgrundstücke einzelner Straßenzüge berechnet werden. Diese theoretischen Gebäudeerträge sind eine temporäre Darstellung der in der Kernstadt vorhandenen Wertklassen. Da in die Berechnungen die vorhandenen Bodenrichtwerte sowohl bei der Ableitung der Marktfaktoren, als auch während der in der Ertragswertberechnung vorgenommenen Abspaltung der Boden erträge einfließen, ist die Berechnung der neuen Bodenrichtwerte nicht losgelöst vom bisherigen Richtwertniveau durchzuführen. Letztlich wird ein durch den Mietertrag erzeugte, aber von den Marktfaktoren abhängige Korrektur des bisherigen Wertes durchgeführt.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte in City-Lagen mittels der Untersuchung von Geschäftsraummiets ist ein geeignetes Instrument zur Verifizierung der

vorhanden Bodenrichtwertniveaus und Bodenrichtwertzonen. Durch die hohe Anzahl der ausgefüllten Umfragebögen konnten mittels statistischer Auswertungen gesicherte Ergebnisse erreicht werden. Eine erneute, iterative Berechnung des Liegenschaftszinssatzes mit Hilfe der ermittelten Bodenwerte aus den in der AKS zur Verfügung stehenden realen Kauffällen und eine anschließende wiederholte Ertragswertberechnung der einzelnen Straßenzüge hätte zu einer weiteren Genauigkeitssteigerung der Ergebnisse geführt. Sie konnte jedoch aus zeitlichen Gründen nicht mehr durchgeführt werden. Die Durchführung insbesondere der Datenerhebung vor Ort und der Beschaffung der Adressen der Geschäfte ist sehr aufwendig und dürfte nicht immer so glücklich verlaufen, wie in diesem Beispiel beschrieben. Die Personalkapazitäten in den Geschäftsstellen bieten im Normalfall keine Möglichkeit eine solche über ein Jahr andauernde Untersuchung durchzuführen. Andere Beispiele aus der Literatur zeigen auch weniger aufwendige Methoden mit weniger Daten.

6 Dank

Die Autoren danken der Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen – Katasteramt Göttingen, insbesondere der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Dank gilt auch dem Einzelhandelsverband Göttingen und den Einzelhändlern die sich an der Umfrageaktion beteiligt haben.

Literaturhinweise

- GÜNTHER, ELLEN (2001); Diplomarbeit: „Bodenrichtwertermittlung bei mangelnden Kaufpreisen unbebauter Grundstücke“
- KERTSCHER, DIETER & VOLLE, GÜNTER (1983); „Marktgerechte Grundstückswertermittlung mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens“
- KOHLENBERG, FRIEDRICH (1999); „Geschäftsraummiets in niedersächsischen Städten“ VR 61/4+5
- SCHMALGEMEIER, HELMUT (1977); „Bodenpreisanalyse für den Innenbereich einer Großstadt“, VR 39/8
- TROFF, HERBERT (2001); „Bodenbewertung in Citylagen“ Skript
- ZIEGENBEIN, WERNER (1999); „Bodenrichtwerte für die Innenstadt Hannover“ VR 61/6+7
- BauGB (1997) - Baugesetzbuch
- WertV; 2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Vom 06. Dezember 1988, geändert durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18.08.1989
- WertR; 3. Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, In der Fassung vom 19. Juli 2002

Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachterseminar des Instituts für Kommunalberatung, Bernburg am 24. 4. 2004 in Hannover

Von Heiko Rödenbeek

Vorbemerkungen

Die Grundstücksbewertung in Zwangsversteigerungsverfahren erfordert spezielle Kenntnisse des Immobilienvollstreckungsrechtes. Fragen des Umfangs der Beschlagnahme und damit des Umfangs des Gutachtenauftrages, besondere Kenntnisse zur Bewertung beschränkter dinglicher Rechte, zur Rechtslage beim Überbau und zur Rechtsstellung von Mietern und Pächtern werden für den Gutachter ebenso von Bedeutung sein, wie Fragen zum Umgang mit nicht kooperationswilligen Schuldnern.

Das Institut für Kommunalberatung hat zu dieser Thematik ein Gutachterseminar durchgeführt. Referent des Seminars war Dipl.-Rechtspfleger Berend-Peter Schäfer, Justizoberamtsrat am Amtsgericht Quedlinburg. Im Folgenden werden die wichtigsten Seminarinhalte zusammengefasst:

Bedeutung der Wertermittlung

Das Vollstreckungsgericht hat in jedem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 des Zwangsversteigerungsgesetzes ZVG). Dies geschieht innerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem besonderen Verfahren mit eigenem Rechtsmittelzug. Die Beteiligten können auf die Wertfestsetzung nicht verzichten. Obgleich es in § 74 ZVG heißt, die Wertfestsetzung geschieht „nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen“ ist die Beiziehung eines Gutachters der Regelfall und nicht die Ausnahme. Das

Festsetzungsverfahren beginnt mit der Beauftragung des Sachverständigen. Es soll so rechtzeitig erfolgen, dass der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Versteigerungstermins rechtskräftig ist. Die Wertermittlung dient der Vorbereitung des Versteigerungstermins. Eine fehlerhafte Festsetzung des Grundstückswertes hat auf die Wirksamkeit des Zuschlagsbeschlusses keinen Einfluss.

Der festgesetzte Wert bestimmt jedoch nicht die Höhe des gesetzlichen Mindestgebotes (geringstes Gebot, § 44 ZVG), sondern ist in erster Linie von Bedeutung als Maßstab für Schutzvorschriften (50%- und 70%-Schutzgrenze, § 85 a, 74 a ZVG) sowie als Grundlage für die Verfahrenskostenberechnung. Darüber hinaus ist der Verkehrswert natürlich für die Verfahrensbeteiligten von besonderem Interesse. Sie sind im Regelfall an einem hohen Grundstückswert interessiert. Gelegentlich ist aber auch zu beobachten, dass der Schuldner die Festsetzung eines niedrigen Wertes anstrebt, in der Hoffnung für ein „marodes“ Grundstück fände sich kein Bietinteressent bzw. mit der Absicht, das Grundstück selbst zu erwerben.

Geringstes Gebot

Für alle Beteiligten ist es von erheblicher Bedeutung, zu wissen, welches Gebot mindestens abgegeben werden muss, um eine Erteilung des Zuschlages zu ermöglichen. Im Gegensatz zu sonstigen Auktionen oder Versteigerungen durch den Gerichtsvollzieher richtet sich das geringste Gebot in der Immobilienvollstreckung weder nach dem Wert des Objektes noch nach dem mutmaßlichen Interesse am Grundstück oder nach der Höhe der Forderungen der Gläubiger. Das geringste Gebot wird nach formalen Gesichtspunkten bestimmt und richtet sich ausschließlich nach dem Rang des bestrangig betreibenden Gläubigers.

Die Ansprüche der aus dem Versteigerungserlös zu befriedigenden Berechtigten werden in § 10 ZVG in verschiedene Rangklassen eingeteilt. Alle Ansprüche, die dem Recht des bestrangig betreibenden Gläubigers vorgehen, dürfen durch das Verfahren nicht beeinträchtigt werden und sind deshalb durch das geringste Gebot in bar zu zahlen oder, soweit die Ansprüche nicht durch Barzahlung zu decken sind, in Form bestehen bleibender Rechte zu übernehmen (Deckungsgrundsatz).

Gemäß § 10 ZVG gibt es u.a. folgende Rangklassen:

- Rangklasse 1: Kosten für die Bestandserhaltung bzw. -verbesserung in der Zwangsverwaltung
- Rangklasse 2: Rückständige Lohnforderungen in der Land- und Forstwirtschaft
- Rangklasse 3: Öffentliche Grundstückslasten wie z. B. Erschließungskostenbeiträge und Grundsteuern

Aus dem geringsten Gebot sind neben den Gerichts- und Verfahrenskosten die Ansprüche der Rangklassen 1 - 3 sowie sonstige Kosten und Zinsen aus den vorgehenden Rechten durch Barzahlung zu decken.

Der Gläubiger, der die Zwangsversteigerung betreibt, trägt das Prozesskostenrisiko. Kann der Schuldner die Verfahrenskosten nicht bezahlen, haftet der Gläubiger. Erkennt der Sachverständige nach erster Recherche, dass der Verkehrswert des Grundstücks nahe 0 € liegt, so sollte er dieses dem Gericht in einer Stellungnahme zum Schutz des Gläubigers frühzeitig mitteilen.

Die 70%-Schutzgrenze

Wird durch das Meistgebot einschl. des Kapitalwertes der bestehen bleibenden Rechte 70 % des festgesetzten Grundstückswertes nicht erreicht, so kann ein Berechtigter, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch dieses Gebot nicht gedeckt ist, die Versagung des Zuschlages beantragen. Entscheidend hierfür ist, dass der Berechtigte sich bei einem Meistgebot in der genannten Höhe besser steht als vorher.

Kapitalwerte der bestehen bleibenden Rechte sind:

- bei Hypotheken und Grundschulden der Nennbetrag und nicht der noch valutierende Betrag,
- bei der Rentenschuld die Ablösesumme und
- bei anderen Rechten der festgesetzte Zuzahlungsbetrag gem. § 51 Abs. 2 ZVG.

Der Antrag auf Versagung des Zuschlages kann nur im Versteigerungstermin bis zum Schluss der Verhandlung gestellt werden. Für den Antrag gilt der Grundsatz der Einmaligkeit. Dem betreibenden Gläubiger steht ein Widerspruchsrecht zu. Entsteht dem Gläubiger durch die Versagung ein unverhältnismäßiger Nachteil, so kann dieses zur Ablehnung des Antrages führen.

Wird der Zuschlag versagt, muss von Amts wegen ein neuer Termin anberaumt werden. In dem neuen Termin kann weder wegen Nichterreichens der 70%-Grenze noch aus Gründen des § 85 a ZVG (Nichterreichens der 50%-Grenze) eine erneute Zuschlagsversagung erfolgen.

Die 50%-Schutzgrenze

Gebote, die unter der 50%-Grenze bleiben, das geringste Gebot aber erreichen, sind wirksam und daher nicht zurückzuweisen. Auf ein solches Gebot kann der Zuschlag jedoch nicht erteilt werden. Der Zuschlag ist gemäß § 85 a ZVG von Amts wegen zu versagen, wenn

das Meistgebot zuzügl. des Kapitalwertes der bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht.

Auch hier gilt der Grundsatz der Einmaligkeit. Das bedeutet: Ist der Zuschlag einmal aus den Gründen des § 74 a oder des § 85 a versagt worden, kann in einem weiteren Termin weder aus den Gründen des § 74 a noch aus den Gründen des § 85 a eine nochmalige Zuschlagsversagung erfolgen.

Wertermittlungsgrundsätze

Bezieht sich das Zwangsversteigerungsverfahren und damit der Gutachterauftrag auf mehrere Grundstücke, ist für jedes Grundstück stets ein gesonderter Wert zu ermitteln. Das gilt auch, wenn die Grundstücke auf einem Grundbuchblatt gebucht sind. Gemäß § 63 Abs. 1 ZVG sind nämlich mehrere Grundstücke in demselben Verfahren grundsätzlich einzeln auszubieten. Für ein Einzelausgebot ist aus zwingenden verfahrensrechtlichen Gründen immer auch ein Einzelwert erforderlich.

Ist eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung der einzelnen Grundstücke nur als Gesamtobjekt möglich, muss dieses bei den Einzelwerten zwangsläufig zu einem Abschlag führen. Die eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke sind in dem Gutachten darzustellen.

Da jedoch bei einer einheitlichen Bebauung mehrerer Grundstücke und auf Antrag eines Beteiligten auch ohne gemeinsame Bebauung auch ein Gesamtausgebot möglich ist, bei dem die Grundstücke nur gemeinsam aus-

geboten werden, sollte das Gutachten neben den Einzelwerten stets auch den Gesamtwert der Grundstücke ausweisen. Dabei muss sich der Gesamtwert aller Grundstücke nicht zwangsläufig aus der Summe der Einzelwerte ergeben (s. oben).

Die zwangsvollstreckungsbedingten Besonderheiten wie

- Spekulationserwartungen bei Bietinteressenten,
- das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57 a ZVG sowie
- fehlende Besichtigungsmöglichkeiten der Bieter.

sind bei der Wertermittlung unberücksichtigt zu lassen.

Auf Grund des Deckungsgrundsatzes sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt auf Grund der im ZVG enthaltenen Sonderregelungen nach §§ 57 ff für Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse. § 5 Abs. 2 der WertV findet auf die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren daher keine Anwendung.

Damit der Rechtspfleger die „Nichtkapitalwerte“ für die 50%- bzw. 70%-Regelung festlegen kann, sind im Rang vorgehende Grundstücksbelastungen wie Wohnungsrechte oder Wegerechte im Gutachten einzeln zu bewerten und auszuweisen.

Ortstermin

Von dem Ortstermin hat der Sachverständige neben dem Schuldner auch den Gläubiger zu benachrichtigen. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist der Wohnungsverwalter, bei gleichzeitig anhängigem Zwangsverwaltungsverfahren auch der Zwangsverwalter zu laden.

Ist der Schuldner nicht kooperativ, sollte die Verfahrensweise mit dem Vollstreckungsgericht abgesprochen werden. Betritt der Sachverständige gegen den erkennbaren Willen des Schuldners das Grundstück, ist der Tatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllt. Es empfiehlt sich daher, den Ortstermin abzubreaken und das Gericht zu verständigen. Das Gericht wird dem Schuldner schriftlich und eindringlich auf die Nachteile einer fehlenden Ortsbesichtigung hinweisen und ihn bitten, dem Sachverständigen in einem neu anzuberaumenden Ortstermin Zutritt zu gewähren. Erhält der Sachverständige auch in dem neuen Termin keinen Zutritt, muss die Wertermittlung nach äußerem Anschein und den amtlichen Unterlagen vorgenommen werden. Das Risiko einer fehlenden Ortsbesichtigung hat der Schuldner zu tragen.

Bei gleichzeitiger Zwangsverwaltung kann der Zutritt durch den Zwangsverwalter ermöglicht werden, da dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen ist. Das gilt jedoch nicht für solche Teile des Grundstücks, die der Zwangsverwalter dem Schuldner zu Wohnzwecken überlassen hat.

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist gem. § 197 BauGB befugt, zur Vorbereitung von Gutachten Grundstücke zu betreten.

Der Umfang des Gutachtenauftrages

Der Verkehrswert des Grundstücks muss alles umfassen, was der Versteigerung unterliegt. § 55 ZVG bestimmt die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt. Abs. 1 stellt auf den Umfang der Beschlagnahme ab. Abs. 2

unterstellt auch das Fremdzubehör der Versteigerung, es sei denn, dass der Dritteigentümer seine Eigentumsrechte an dem Gegenstand geltend gemacht hat.

Neben dem Grundstück und dessen wesentliche Bestandteile erfasst die Beschlagnahme auch alle dem Haftungsverband der Hypothek gem. § 1120 ff BGB zugeordneten Gegenstände. Zum Grundstück im Rechtssinn zählen auch Grundstücksbruchteile wie das Wohnungs- und Teileigentum sowie die sogen. grundstücksgleichen Rechte wie das Erbbaurecht.

Bestandteile lassen sich wiederum in wesentliche und nicht wesentliche Bestandteile untergliedern. Ferner können auch Rechte Bestandteil eines Grundstücks sein (§ 96 BGB). Im Hinblick auf den Haftungsverband kommt es jedoch auf diese Unterscheidung nicht an.

Nicht zu den mithaftenden Bestandteilen eines Grundstücks gehören sogen. Scheinbestandteile (§ 95 BGB). Scheinbestandteile sind dadurch gekennzeichnet, dass sie

- nur zu einem vorübergehenden Zweck mit der Hauptsache verbunden oder eingefügt wurden oder
- die Verbindung in Ausübung eines Rechtes stattgefunden hat.

Als Scheinbestandteile gelten z. B.:

- zum Verkauf bestimmte Baumbestände in Baumschulen und Gärtnereien,
- vom Mieter oder Pächter eingebrachte Sachen, auch wenn es sich um Baulichkeiten wie z. B. ein Gartenhaus handelt,
- Einrichtungen der Versorgungsunternehmen wie z. B. Leitungen, Masten und Trafostationen, die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Eigentümers oder einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück errichtet, betrieben und unterhalten werden,
- der als Überbau auf dem Nachbargrundstück befindliche Teil eines Gebäudes (zum Überbau s. u.).

Hinweis:

Kein vorübergehender Zweck ist anzunehmen, wenn zwischen dem Mieter und dem Eigentümer von vornherein feststeht, etwa auf Grund einer ausdrücklichen Vereinbarung, dass der Grundstückseigentümer die Sache nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses übernehmen soll. In diesem Fall sind die vom Mieter eingebrachten Sachen mit zu bewerten.

Die Beschlagnahme umfasst auch das dem Grundstück zugeordnete Zubehör. Der Zubehör-Begriff ergibt sich aus §§ 97 und 98 BGB. Zubehörstücke können danach sein:

- nur bewegliche Sachen,
- die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind,
- mit einer auf Dauer angelegten Zweckbindung an die Hauptsache und
- einer der Zweckbestimmung entsprechenden räumlichen Beziehung zur Hauptsache.

Zudem muss die Sache auch nach der Verkehrsanschauung als Zubehör angesehen werden. Als Zubehör ist z. B. anzusehen:

- Büroeinrichtung eines Gewerbebetriebs,
- Baumaterialien, die zur Errichtung eines Neubaus oder zur Ausbesserung eines Gebäudes auf das Grundstück gebracht sind,
- noch nicht fertig montierte Heizkörper auf dem Baugrundstück,
- landwirtschaftliches Gerät wie Ackerschlepper, Drillmaschine, Melkeinrichtung.

- das Vieh eines landwirtschaftlichen Betriebes für Zuchtzwecke, zur Arbeitsleistung oder zur Gewinnung von Erzeugnissen,
- Inventar einer Gaststätte wie Bestuhlung, Bierschankanlage, Tresen,
- Heizöl - es sei denn, der Bau ist noch nicht bezugsfertig,
- Satelliten-Empfangsanlage eines Wohngrundstücks,
- Sauna in einem Einfamilienhaus und
- Zuchthengst eines Reiterhofes.

Nicht um Zubehör handelt es sich bei:

- Sachen, die nur vorübergehend z. B. vom Mieter eingefügt sind,
- Maschinen und Geräte eines Bauunternehmers, die ausschließlich auf Baustellen eingesetzt werden und
- die übliche Wohnungseinrichtung.

Eine Einbauküche kann sowohl wesentlicher Bestandteil als auch Zubehör sein. Wesentlicher Bestandteil ist eine Einbauküche, wenn sie zur Herstellung des Gebäudes eingefügt ist. Das erfordert,

- dass im Einzelfall nach Verkehrsanschauung erst ihre Einfügung dem Gebäude eine besondere Eigenart, ein bestimmtes Gepräge gibt, ohne dass das Gebäude nicht als fertiggestellt gilt, oder
- dass sie dem Baukörper besonders angepasst ist und deswegen mit ihm eine Einheit bildet.

Landschaftlich bedingt wurde nach Verkehrsanschauung die Bestands- und Zubehöreigenschaft von Einbauküchen jedoch für den Raum Hannover (LG Hannover, R.pfleger 1988, 543) wiederholt verneint.

Bei Gewerbeobjekten fällt für das Grundstück eine Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % an. Für das Inventar und die übrigen Zubehörstücke sind 16 % Umsatzsteuer zu zahlen. Von daher sind die Werte des Zubehörs im Verkehrswertgutachten getrennt auszuweisen.

Land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse des Grundstücks unterliegen bis zur Trennung vom Grundstück uneingeschränkt der Haftung. Auch nach der Trennung bleibt für die Erzeugnisse die Haftung grundsätzlich bestehen, soweit sie nicht in das Eigentum eines Dritten gelangt sind. Dies ist i. d. R. der Fall bei

- Nießbrauch,
- Pacht,
- Dienstbarkeit (z. B. Kiesabbaurecht) und
- Erbbaurecht (z. B. bei Erstreckung auf einen Garten).

Gem. § 21 ZVG unterliegen die Erzeugnisse nach der Trennung jedoch nur der Beschlagnahme, wenn sie mit der Trennung Zubehör geworden sind. Dieses ist grundsätzlich bei Saatgut, Viehfutter und Düngemittel der Fall.

Gem. § 21 ZVG erstreckt sich die Beschlagnahme in der Zwangsversteigerung jedoch nicht auf Miet- und Pachtzinsforderungen. Das Gleiche gilt für Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen auf Grund eines subjektiv dinglichen Rechtes des Versteigerungsgrundstücks an einem anderen Grundstück. Das subjektiv dingliche Recht selbst, welches dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks (hier das Versteigerungsgrundstück) an einem anderen Grundstück zusteht, ist gem. § 96 BGB Bestandteil des herrschenden Grundstücks und damit für den Verkehrswert relevant. Praxisrelevante Rechte sind vor allem:

- Grunddienstbarkeiten,
- Reallasten,
- dingliche Vorkaufsrechte,
- Überbaurente und
- Heimfallanspruch.

Die Herrschvermerke im Grundbuch des herrschenden Grundstücks sind nicht zwingend erforderlich. Von daher sollten solche subjektiv dinglichen Rechte erfragt werden und bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Fremdzubehör

Gem. § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung auch auf das nicht beschlagnahmte Zubehör im Eigentum eines Dritten, wenn eine Freigabe nach § 37 ZVG nicht erwirkt worden ist. Der Grund für diese Regelung ist der Schutz des Bieters in der Versteigerung. Bietinteressenten können die Eigentumsverhältnisse am Grundstückszubehör nicht überprüfen. Es wird somit immer vermutet, dass die Gegenstände, die sich zum Zeitpunkt der Versteigerung auf dem Grundstück befinden, auch dem Grundstückseigentümer gehören.

Nur wenn der wahre Eigentümer sein Eigentumsrecht an der Sache geltend gemacht hat und das Gericht einen entsprechenden Beschluss gefasst hat (einstweilige Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens in Ansehung bestimmter Zubehörstücke) unterliegen diese Gegenstände nicht mehr der Versteigerung und sind somit auch nicht zu bewerten. In diesen Fällen wird das Gericht dem Sachverständigen in dem Gutachterauftrag einen entsprechenden Hinweis geben.

Versichert der Eigentümer, dass bestimmte Gegenstände nicht ihm sondern einem Dritten gehören, sollte dieses im Gutachten kenntlich gemacht werden. Eine Bewertung hat jedoch, sofern ein entsprechender Beschluss des Gerichts nicht vorliegt, immer zu erfolgen.

Es ist zweckmäßig, die Verkehrswerte von Fremdeigentum in dem Gutachten getrennt auszuweisen, damit bei einer späteren Freigabe der neue Verkehrswert problemlos ermittelt werden kann, ohne dass eine Nachbegutachtung erforderlich wird.

Können bestimmte bewegliche Sachen wegen mangelnder Sachkunde vom Sachverständigen nicht bewertet werden, sollte dieses dem Gericht möglichst frühzeitig mitgeteilt werden. Unklarheiten müssen mit dem zuständigen Rechtspfleger geklärt werden.

Die Frage nach Zahlungen im Sinne von § 57 c ZVG

Ist das Versteigerungsobjekt vermietet oder verpachtet, tritt der Ersterher in ein bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis ein. Gem. § 57 a ZVG hat der Ersterher jedoch ein Sonderkündigungsrecht, welches vor allem eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit bei Zeitmietverträgen mit einer noch langen Restlaufzeit ermöglicht.

Nach § 57 c ZVG ist dieses Sonderkündigungsrecht zum Schutz von Mietern/ Pächtern jedoch eingeschränkt, wenn diese bestimmte Finanzierungsleistungen (z. B. Mietvorauszahlungen, Baukostenvorschuss) erbracht haben. Die Leistungen müssen zur Herstellung oder Instandsetzung des Wohnraums gedient haben und müssen auf einer entsprechenden Vereinbarung beruhen.

Sofern dem Sachverständigen nach seinen Ermittlungen Anhaltspunkte für solche Zahlungen bekannt sind, müssen in dem Gutachten entsprechende Angaben gemacht werden. Das Gericht wird dann die Zeitdauer des Ausschlusses des Kündigungsrechts entsprechend festlegen.

Der Überbau in der Zwangsversteigerung

Insbesondere bei der Einzelbewertung verschiedener Grundstücke mit nur einem Gebäude ist bei der Zwangsversteigerung die Problematik des Überbaus zu beachten. Hierbei ist zu differenzieren zwischen dem unrechtmäßigen aber entschuldbaren und dem rechtswidrigen unentschuldbaren Überbau.

Bei rechtswidrigem unentschuldbarem Überbau wird das Eigentum auf der Grenzlinie real (vertikal) geteilt. Jeder Grundstückseigentümer ist Eigentümer des auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteils. Die Versteigerung erstreckt sich nur auf den jeweiligen Gebäudeteil, der sich auf dem Versteigerungsgrundstück befindet. Der Nachbar hat einen Anspruch auf Beseitigung des Überbaus gegen den Eigentümer des überbauenden Grundstücks.

Für einen entschuldbaren Überbau gem. §§ 912 ff BGB müssen folgende Tatbestandsmerkmale erfüllt sein:

- Errichtung eines Gebäudes (nicht Mauer, Zäune, Tore) vom Eigentümer/ Erbbauberechtigten (nicht durch Nießbraucher oder Pächter),
- Grenzverletzung,
- kein Vorsatz,
- keine grobe Fahrlässigkeit des Überbauenden (z. B. bei zweifelhafter Grundstücksgrenze keine Klärung herbeigeführt) sowie
- kein sofortiger Widerspruch des Nachbarn.

Der Widerspruch des Nachbarn muss vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgen. Gründe für ein Unterlassen des Widerspruchs (Nichtkenntnis des Überbaus oder des Grenzverlaufs, Abwesenheit) sind unbeachtlich.

Der Eigentümer des entschuldbar überbauten Grundstücks hat den Überbau zu dulden. Als Entschädigung für diese Duldungspflicht kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks die Zahlung einer Geldrente von dem Eigentümer des überbauenden Grundstücks verlangen oder von dem Rentenpflichtigen den Ankauf des überbauten Grundstücksteils fordern.

Für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend. Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Spätere Veränderungen des Grundstückswertes bleiben unberücksichtigt, um fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten auszuschließen. Die Überbaurente ruht als subjektiv-dingliches Recht auch ohne Eintragung im Grundbuch als unsichtbare Belastung auf dem überbauenden Stammgrundstück. Das Recht geht allen eingetragenen auch älteren Rechten im Rang vor.

Der entschuldbare Überbau ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks und steht im Eigentum des Überbauenden. Der überbaute Gebäudeteil bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus übergebaut wurde.

Voraussetzung ist, dass der über die Grenze gebaute Teil mit dem Rest ein einheitliches Gebäude bildet. Der überbaute Gebäudeteil muss mit dem anderen Teil des Gebäudes fest verbunden sein und ohne Zerstörung oder wesentliche Änderung nicht von ihm getrennt werden können.

Für die Frage, woraus sich die Bestimmung des Stammgrundstücks ableiten lässt, hat die Rechtsprechung bislang im Wesentlichen drei Fallgruppen unterschieden:

1. *Das Gebäude befindet sich auf Grundstücken verschiedener Eigentümer*

Bei der Ermittlung des Stammgrundstücks kommt es darauf an, wer nach der Verkehrsanschauung Geschäftsherr des Bauvorhabens ist, d. h., in wessen Namen und wirtschaftlichem Interesse gebaut wurde. Auf die Größe und wirtschaftliche Bedeutung des überbauten Gebäudeteils kommt es nicht an. Ebenso wenig auf den Ort des Baubeginns oder die sonstigen handwerklichen Tätigkeiten. Der überbaute Gebäudeteil kann somit auch überwiegend auf dem Nachbargrundstück stehen. Eine vollständig auf dem Nachbargrundstück errichtete Doppelhaushälfte ist jedoch kein Überbau, da hier keine Grenzverletzung vorliegt.

2. *Das Gebäude wurde auf einem einheitlichen Grundstück errichtet und dieses erst später geteilt*

In diesem Fall ist eine unmittelbare Anknüpfung an die Absichten des Erbauers praktisch nicht möglich. Die Zuordnung des Eigentums kann deshalb nur an objektive Kriterien anknüpfen. Es ist daher das Grundstück als Stammgrundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebende Gebäudeteil befindet.

3. Für den Fall des *Eigengrenzüberbaus* kommt es bei der Bestimmung des Stammgrundstücks darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben. Ist eine Anknüpfung an die Absichten des Erbauers nicht möglich, so entscheiden die objektiven Gegebenheiten wie im Punkt 2.

Für die Bewertung sind somit die Eigentumsverhältnisse am Grundstück möglichst weitgehend zu klären. Besondere Aufmerksamkeit ist geboten bei der Versteigerung mehrerer Grundstücke mit Überbauung wenn Einzelausgebote zugelassen werden.

Wertermittlung von Erbbaurechten

Räumt der Grundstückseigentümer dem Grundpfandgläubiger bezüglich des Erbbauzinses den Vorrang ein, so geht der Erbbauzins den Rechten des betreibenden Gläubigers nach und fällt nicht in das geringste Gebot, sondern erlischt nach § 91 ZVG. Der Ersteher würde somit das Erbbaurecht im Zwangsversteigerungsverfahren lastenfrei erwerben. Infolgedessen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundstückseigentümer seinen Erbbauzins für die Restlaufzeit verliert.

Im Regelfall werden jedoch die Erbbauzinsreallast und die Anpassungsvormerkungen im Zwangsversteigerungsverfahren aus einem nachrangigen Grundpfandrecht bestehen bleiben. Der Nachteil der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird im Zwangsversteigerungsverfahren bei vorrangigem Erbbaurecht durch den sogen. Ersatzwert durch das Gericht berücksichtigt. So wird die 7/10 Schutzgrenze um diesen Ersatzwert gemindert. Von daher ist bei der Bewertung des Erbbaurechtes darauf zu achten, dass der Nachteil der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses nicht wertmindernd berücksichtigt wird. Ansonsten würde dieses im Ergebnis zu einer Unterbewertung des Erbbaurechtes und damit zu einer Benachteiligung des Erbbauberechtigten im Zwangsversteigerungsverfahren führen.

Belastungen des Erbbaurechtes werden bei der Wertermittlung somit nicht abgezogen. § 5 Abs. 2 WertV findet keine Anwendung. Auch die Vorschrift in den Wertermittlungsrichtlinien, wonach die Wertermittlung des Erbbaurechtes unter Berücksichtigung insbesondere der Höhe des Erbbauzinses zu erfolgen hat, kann daher keine Anwendung finden. Als Ausgleich wurde vorgeschlagen, dem Erbbauberechtigten grundsätzlich einen Bodenwertanteil in v. H. des Bodenwertes zuzurechnen, dessen Höhe der Restlaufzeit des Erbbaurechtes entsprechen soll, also etwa 60 % des Grundstückswertes des unbelasteten Grundstücks bei einer Restlaufzeit von 60 Jahren (Gesamtnutzungsdauer = 100 Jahre).

Anmerkung:

Hierbei wird jedoch verkannt, dass für die Höhe des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes es ganz wesentlich darauf ankommt, inwieweit der gezahlte Erbbauzins dem angemessenen Erbbauzins entspricht. Nach Kleiber/Simon/Weyers (VIII, Rd.Nr. 63 f.) sollte für die Wertermittlung des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren die einfache finanzmathematische Rechnung angewendet werden, bei der nicht die Verpflichtung des Berechtigten zur Zahlung des Erbbauzinses berücksichtigt wird. Jedoch wird der in den meisten Fällen gegebene Vorteil des Erbbauberechtigten, einen entsprechend dem Wert des Grund und Bodens geringen Erbbauzins zu zahlen, wertsteigernd berücksichtigt. Anschließend kann vom Amtsgericht die Erbbauzinsreallast, die Vormerkung zur Erhöhung des Erbbauzinses und das Verkaufsrecht zur Ermittlung des Ersatzwertes in Ansatz gebracht werden.

Die Höhe des vom Amtsgericht finanzmathematisch berechneten Ersatzwertes ist nicht identisch mit dem Verkehrswert. Diese Diskrepanz zwischen dem Bewertungs- und Zwangsversteigerungsrecht kann der Sachverständige nicht lösen.

Er sollte jedoch in seinem Gutachten die wertrelevante Wirkung des Abweichens des vertraglichen vom marktgerechten Erbbauzins deutlich aufzeigen (s. *Schnabel*).

Das Wertfestsetzungsverfahren

Nach Eingang des Gutachtens ist den Beteiligten rechtliches Gehör zu gewähren. Dies geschieht durch die Übersendung des Gutachtens mit gleichzeitiger Einräumung einer Frist zur Stellungnahme. Erheben die Beteiligten Einwendungen gegen das Gutachten, wird der Sachverständige zu den Äußerungen gehört. Hält der Sachverständige die Einwendungen für begründet, muss er das Gutachten ergänzen bzw. berichtigen.

Nach Ablauf der Anhörungsfrist setzt das Gericht den Verkehrswert durch Beschluss fest. Das Gericht ist dabei weder an das Gutachten noch an die Auffassung der Verfahrensbeteiligten gebunden.

Der Beschluss kann von den Beteiligten mit der sofortigen Beschwerde (Rechtsmittelfrist zwei Wochen) angefochten werden. Der Rechtspfleger kann der Beschwerde abhelfen. Hält er die Beschwerde für unbegründet, legt er die Sache dem Landgericht zur Entscheidung vor.

Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren, Seminarskript von Berend-Peter Schäfer, Institut für Kommunalberatung, Gröbziger Str. 14 a, 06406 Bernburg.

Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Bundesanzeiger

Schnabel, Norbert Christian: „Die Bewertung des Erbbaurechts für Zwecke der Zwangsversteigerung“ GuG 3/ 2004

Bewertung von Resthofstellen

– Ermittlung von Teilwerten landwirtschaftlicher Betriebsgebäude

Von Gerd Ruzyzka-Schwob

Zusammenfassung

In der nachfolgenden Veröffentlichung werden Informationen zur Bewertung von Resthofstellen gegeben. Resthöfe sind die Betriebsgrundstücke ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe, die mit einem Wohnhaus (Bauernhaus) und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Ställen, Scheunen, etc.) bebaut sind. Die ehemals zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen sind weitgehend bereits separat verkauft oder verpachtet worden, so dass die Betriebsgebäude der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr oder kaum noch dienen. Da derartige Objekte in ländlichen Regionen, wie dem Landkreis Nienburg, aus verschiedenen Anlässen (Auseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen, Besteuerung des Betriebsvermögens usw.) häufig zu bewerten sind, sind hierfür besondere Marktanalysen und die Ableitung wesentlicher Daten erforderlich.

Ein Schwerpunkt der Untersuchung ist die Ermittlung der Teilwerte der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Der Teilwert eines Betriebsgebäudes ist stets zu ermitteln, wenn dieses umgenutzt werden soll z. B. zu Wohnraum und dem Betriebsvermögen entnommen oder die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. In beiden Fällen entsteht eine Steuerpflicht, die in Abhängigkeit vom Teilwert zu erheblichen Steuerzahlungen führen kann. Aus diesem Grunde werden häufig Gutachten über den Teilwert derartiger Grundstücksteile und Gebäude von Gutachterausschüssen, Sachverständigen oder den Bewertungssachverständigen der Finanzverwaltung

erstattet. Hierbei kommt es häufig zu Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Teilwertes bzw. Verkehrswertes dieser Grundstücksteile mit Betriebsgebäuden. Hierzu hat das niedersächsische Finanzgericht nun ein Urteil gefällt, das die Anwendung des so genannten „Nienburger Modells“ zur Ermittlung von Teilwerten favorisiert.

Da derartige Resthofstellen im wesentlichen im Sachwertverfahren und im Vergleichswertverfahren bewertet werden, sind als wesentliche Daten der Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert mit seinen Einflussgrößen und die auf den Kaufpreis signifikant wirkenden Einflüsse zu untersuchen. Von Bedeutung ist hierbei das Sachwertmodell, das in der Wertermittlungsrichtlinie 2002 einige Modifikationen erfahren hat.

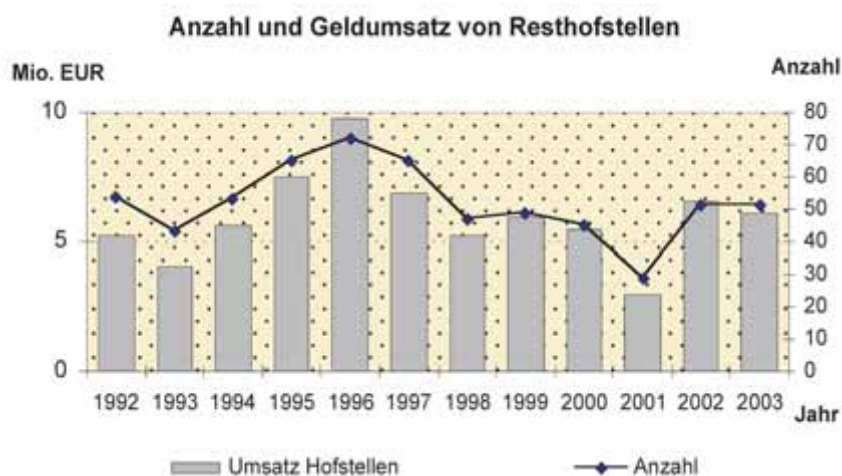
Hierfür hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Nienburg eine größere Stichprobe von Kauffällen derartiger Resthofstellen in einem einheitlichen Modell der Normalherstellungskosten 2000 nach bewertet und einer mathematisch-statistischen Analyse unterzogen.

Markt und Marktteilnehmer

Unter Resthofstellen im Sinne dieser Untersuchungen werden Wohnhäuser (Bauernhäuser) mit einem oder mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheune oder Stallung) von mindestens 100 m² ebenerdiger Nutzfläche und mindestens 1000 m² Grundstück verstanden, die früher einer haupt- oder nebenberuflichen Nutzung im Bereich der Landwirtschaft dienten. Falls zu der Hofstelle noch mehr als 1 ha Fläche gehört, wird diese getrennt ausgewertet.

Der Markt für derartige Resthofstellen umfasst im Landkreis Nienburg jährlich etwa 30 bis 70 Verkaufsfälle – immerhin etwa jedes zehnte bebaute Grundstück – und einen Geldumsatz von etwa 3 bis 9 Millionen € im Jahr, das heißt im Mittel etwa 8 % des Geldumsatzes aller bebauten Grundstücke.

Aus unterschiedlichen Anlässen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Nienburg in den vergangenen Jahren jeweils etwa 20 bis 30 derartiger Resthöfe bzw. Teilwerte landwirtschaftlicher Nebengebäude bewertet.



Nach einer Befragung einheimischer Immobilienmakler kommen die Interessenten für Resthöfe meist aus folgenden Gruppen:

- Naturliebhaber, Freunde ländlicher Idylle,
- Tierhalter (Pferde, Kleintiere, zumeist Hobby, Freizeit),
- seltener haupt- oder nebenberufliche gewerbliche Nutzung (Handwerker, etc.),
- großer Anteil der Käufer entstammt nicht dem Landkreis Nienburg und
- fast nie aktive Landwirte im Haupt- oder Nebenberuf.

Die meisten potentiellen Käufer interessieren sich für das Wohnen im ländlichen Bereich mit der willkommenen Möglichkeit in den Nebengebäuden und auf einem größeren Grundstück ihren Freizeitbeschäftigungen nachkommen zu können. Wirtschaftliche Überlegungen, wie Vermietungsmöglichkeiten und Unterhaltungskosten, stehen bei Befragungen von Käufern meist hinten an.

Aktive Landwirte verfügen bereits über eine eigene Hofstelle, der Zuerwerb einer weiteren Hofstelle ist für sie aus wirtschaftlicher Sicht sinnlos. Wenn für den Hof weitere Gebäude benötigt werden sollten, können diese im Allgemeinen wesentlich wirtschaftlicher auf eigenen Flächen nach heutigen Gesichtspunkten errichtet werden.

Wertermittlungsansätze

In der landwirtschaftlichen Bewertungslehre wird zwischen der Zusammenfassungstaxe (auch Zusammensetzungstaxe) und der Zerlegungstaxe unterschieden. Bei der Zusammenfassungstaxe handelt es sich um eine vergleichende Bewertung ganzer Höfe mit Hofstelle und Ländereien. Diese Bewertung kommt bei größeren Betrieben ab 50 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche in Betracht. Der Umsatz derartiger Hofstellen ist in den vergangenen Jahren aber erheblich zurückgegangen; in ganz Niedersachsen sind im Jahre 2003 nur 32 ganze Höfe (landwirtschaftliche

Betriebe mit Gebäudebestand und einer Fläche über 10 ha) gehandelt worden, hiervon lagen zwei im Landkreis Nienburg.

Resthöfe sind nach der Zerlegungstaxe zu bewerten, das heißt, die noch vorhandenen Wirtschaftsgüter Hofstelle und restliche Ländereien werden soweit wirtschaftlich sinnvoll getrennt bewertet. Der Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte. Dies entspricht der heute meist üblichen Verkaufspraxis. Zur Hofstelle sollte im Idealfall eine angrenzende Fläche – möglichst eine Weide – von etwa 1 Hektar gehören. Gegebenenfalls noch vorhandene größere Ackerflächen sollten besser getrennt veräußert und bewertet werden.

Die bebaute Resthofstelle kann nach der Wertermittlungsrichtlinie 2002 grundsätzlich nach den üblichen Wertermittlungsverfahren Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren bewertet werden. Letztlich sind alle Wertermittlungsverfahren vergleichende Verfahren.

Im Vergleichswertverfahren sind aufgrund der sehr individuellen Objekte zahlreiche Umrechnungen erforderlich, die zu umfangreichen indirekten Vergleichen mit Zu- oder Abschlägen aufgrund differierender Einflussgrößen führen, deren Wirkungsweise zu ergründen ist. Dies ist nur über mathematisch-statistische Analysen größerer Stichproben zu leisten.

Im Sachwertverfahren ist neben den marktkonformen Ansätzen des Wertermittlungsmodells der Marktanpassungsfaktor, das Verhältnis des normierten

Kaufpreises zum Sachwert die entscheidende Größe. Diese wird häufig freihändig aus Erfahrungssätzen gegriffen oder schlimmstenfalls nach dem Anlass des Gutachtens bemessen. Hierzu ein Zitat aus einem Sachverständigenseminar: „Beim Marktanpassungsfaktor kommt es auf den Anlass an: Bei steuerlichen Bewertungen 50 % Abschlag, bei Enteignung 50 % Zuschlag“. In den nachfolgenden Analysen sollen Ansätze für eine objektivere Ermittlung des Marktanpassungsfaktors untersucht werden.

Im Ertragswertverfahren stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund. Dies ist bei Resthofstellen, insbesondere im ländlichen Bereich, eher die Ausnahme. Dennoch können auch im Wege des Ertragswertes plausible Verkehrswerte ermittelt werden. Voraussetzung hierfür sind marktgerechte Mietannahmen und modellkonforme Liegenschaftszinssätze. Hierzu sollen in dieser Veröffentlichung Untersuchungsergebnisse angegeben werden.

Der Verkehrswert ist unabhängig vom durchgeführten Wertermittlungsverfahren. Bei marktkonformen – aus Vergleichswerten abgeleiteten – Ansätzen sollten alle Verfahren zu ähnlichen Ergebnissen führen. In der Praxis divergieren aber insbesondere Ertragswert und Sachwert bei Resthofstellen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden in vielen Gutachten erheblich. Dies deutet nach Überzeugung des Autors daraufhin, dass die Vergleichsfaktoren Kaufpreis/Sachwert im Sachwertverfahren oder Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren nicht marktkonform gewählt wurden.

Marktanalysen Kaufpreis/Sachwert

Um Aussagen zum Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert machen zu können, wurde für eine Stichprobe von 165 Kauffällen derartiger Resthofstellen

	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittel
Datum des Verkaufs	165	1997	2004	2001
Fläche in m ²	165	953	11966	4302
Bodenrichtwert in €/m ²	165	8	40	22
Bodenwert in €	165	7670	69000	24000
Baujahr	165	1650	1979	1900
Mittleres Alter	165	43	200	138
Restnutzungsdauer	165	10	60	25
Nutzfläche in m ²	165	60	1700	420
Wohnfläche in m ²	165	60	420	156
Kaufpreis in €	165	31000	450000	120000
KP/WF in €/m ²	165	279	2591	813
Sachwert in €	165	39000	440000	150000
KP/SW	165	0,43	1,26	0,81
Südkreis	165	0	1	0,36
Innenbereich	165	0	1	0,47

Tabelle 1

aus den Verkaufsjahren von 1997 bis 2004 der Sachwert nach dem Modell der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt. Die wesentlichen Merkmale der zur Verfügung stehenden Stichprobe sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Die jeweiligen Sachwerte wurden aufgrund der vor Ort durchgeführten Besichtigung des Objektes von außen, den vom Erwerber zurückgesandten Fragebogen und der Basisdaten des Liegenschaftskatasters berechnet. Bei der Ortsbesichtigung werden die vorhandenen Gebäude fotografiert und Daten zur Lage- und Gebäudequalität festgehalten. In den Fragebögen der Erwerber werden Gebäudedaten wie Baujahr der Gebäude, Ausstattung, Wohn- und Nutzflächen erfragt.

Bei der Berechnung der Bruttogrundfläche der Nebengebäude wurde nur eine Ebene berücksichtigt. Flächen in den Kellern und Dachgeschossen der Nebengebäude bleiben unberücksichtigt, da sie in der Regel weder aus

landwirtschaftlicher Sicht noch für Folgenutzungen sinnvoll zu nutzen sind oder zumindest keinen preisbildenden Einfluss haben.

Der Marktanpassungsfaktor ist definiert als

(KP +/- überschüssige Flächen/Besonderheiten)/SW
nach dem nachfolgend beschriebenen Modell.

Der Bodenwert der landwirtschaftlichen Hofstellen weicht durch die überdurchschnittliche Größe und die vorhandene Bebauung im Allgemeinen vom typi-

schen Richtwertgrundstück ab. Der Bodenwert der Hofräume wird aber nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses eher vom Baulandwertniveau beeinflusst als vom Wertniveau landwirtschaftlicher Flächen. Bei der Bodenwertermittlung ist zwischen Hofräumen im Innenbereich nach § 34 BauGB und Hofräumen im Außenbereich nach § 35 BauGB zu unterscheiden. Bei üblichen Größen von 2.000 m² bis 3.000 m² kann die nachfolgende, im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Nienburg veröffentlichte Tabelle 2 als Anhalt dienen.

Diese Ansätze werden im Wesentlichen auch durch Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse, die im Landesmarktbericht zusammengestellt sind, bestätigt. Darüber hinausgehende Flächen sind als begünstigtes Agrarland mit etwa dem zweifachen Wert landwirtschaftlicher Fläche zu bewerten,

Aus heutiger Sicht weniger marktgerecht zur Bewertung der Hofräume erweisen sich auch im Außenbereich Faktoren des landwirtschaftlichen Bodenwertes. Diese in der Fachliteratur noch häufig zu findenden Vergleichsfaktoren von etwa dem zwei- bis dreifachen des landwirtschaftlichen Wertes sind heute nach den Erfahrungen des Autors eher für begünstigtes Agrarland marktgerecht als für den Hofraum üblicher Größe. In den vergangenen 20 Jahren waren die Preise für landwirtschaftliche Flächen

Bodenwert landwirtschaftlicher Hofräume

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland im Dorfgebiet	Innenbereich	Außenbereich
10,- €/m ²	6,50 €/m ²	4,50 €/m ²
15,- €/m ²	9,- €/m ²	6,50 €/m ²
20,- €/m ²	12,- €/m ²	9,- €/m ²
25,- €/m ²	15,- €/m ²	11,- €/m ²
30,- €/m ²	17,50 €/m ²	12,- €/m ²

Tabelle 2

rückläufig, während die Baulandpreise weiter gestiegen sind. Der Bodenwert derartiger Hofräume ist auch im Außenbereich gestiegen, da sich die Nutzung zumeist eher am Wohnen orientiert. Im Landkreis Nienburg sind die Bodenwerte derartiger Hofstellen in den Gemeinden im Randbereich zur Region Hannover regelmäßig höher zu bewerten als im ländlich orientierten südlichen und westlichen Bereich des Landkreises mit einem niedrigen Baulandwertniveau. Das Wertniveau landwirtschaftlicher Grundstücke ist im Gegensatz hierzu im südlichen und westlichen Bereich des Landkreises aufgrund der fruchtbareren Böden eher höher.

Die Sachwerte der Vergleichsfälle wurden nach dem nachstehenden Sachwertmodell in einem Tabellenkalkulationsprogramm einheitlich berechnet und in die automatisierte Kaufpreissammlung übernommen. Bei etwa 10 % der Kauffälle lag ein Verkehrswertgutachten vor; hier wurde der im Gutachten ermittelte Sachwert in die Auswertung übernom-

men. Diese Kauffälle wiesen keine signifikanten Abweichungen zum übrigen Datenmaterial auf.

Als Erfahrungswerte für die wirtschaftliche Wertminderung können folgende Angaben dienen:

Wirtschaftliche Wertminderung in % des Herstellungswertes bei landwirtschaftlichen Gebäuden	
Gebäudeart	Wirtschaftliche Wertminderung in % des Herstellungswertes
Wohnhaus	0 bis 10 % je nach Raumaufteilung und Raumhöhe
Ställe	10 bis 25 % je nach Nutzbarkeit und Alter
Scheunen	10 bis 20 % je nach Nutzbarkeit und Höhe
Maschinenhallen	5 bis 10 % je nach Nutzbarkeit
Remisen, Garagen, etc.	0 bis 10 %

Tabelle 4

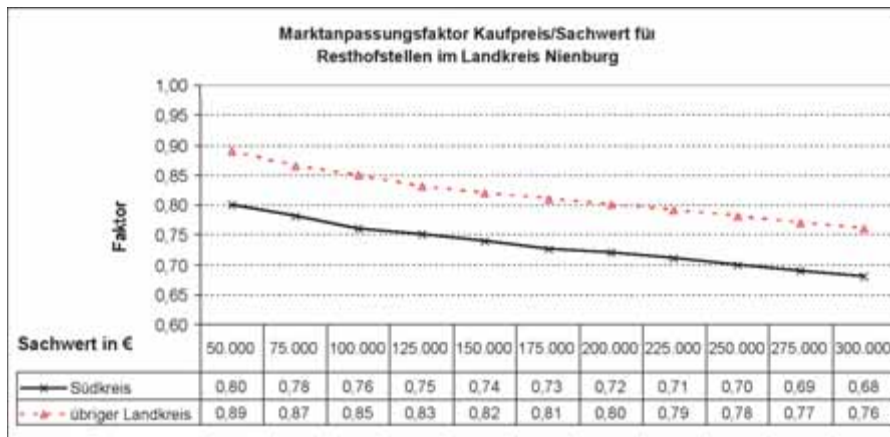
Bei jüngeren Gebäuden ist die wirtschaftliche Wertminderung höher anzusetzen als bei älteren Objekten, da hier die Alterswertminderung geringer ist. Bei der Festsetzung der wirtschaftlichen Wertminderung sind das Verhältnis

der nutzbaren zu den nicht nutzbaren Flächen und die alternativen außerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Die so erzeugte Stichprobe wurde einer mathematisch-statistischen Analyse unterzogen. Als Resultat der Analyse lässt sich nachweisen, dass der Marktanpassungsfaktor durch die Höhe des Sachwertes, eine Lage im „Südkreis“, die Nutzfläche der Nebengebäude und die Lagequalität bestimmt wird. Der Marktanpassungsfaktor liegt zwischen 0,98 bei guter Lage und einem geringen Sachwert von etwa 50.000 EUR bis zu 0,60 bei mäßiger Lage im Südkreis und einem relativ hohen Sachwert von etwa 300.000 EUR. Der Variationskoeffizient weist mit 0,14 eine übliche Streubreite auf. Das Bestimmtheitsmaß als Kenngröße für die durch die Regression erklärte Streuung ist mit 0,27 nicht optimal. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die Streuung auch vor der Regression relativ gering ist und die Nacherfassung der Sachwerte Unsicherheiten beinhaltet.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Hofstellen		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100)
	x	Faktor für Baunebenkosten von 1,12 von Wohngebäuden bzw. 1,10 von Nebengebäuden
	x	Regionalfaktor 0,90
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre für Wohnhäuser bzw. 60 bis 80 Jahre für Nebengebäude)
		wirtschaftliche Wertminderung von 0 bis 10% des Herstellungswertes beim Wohnhaus bzw. 5 bis 25% bei den Nebengebäuden
Bodenwert	=	Bodenwert entsprechend Abschnitt 5.6, Übergrößen als landwirtschaftliche Fläche
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz in Höhe von etwa 3.000,- bis 15.000,- €
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Tabelle 3



Von besonderem Interesse ist der Einfluss der Nutzfläche in den Nebengebäuden. Je größer diese – und damit ihr Anteil am Sachwert – ist desto kleiner wird der Marktanpassungsfaktor. Relativ gesucht sind Resthofstellen mit einem oder zwei Nebengebäuden mit

Im südwestlichen Teil des Landkreises Nienburg („Südkreis“) sind die Marktanpassungsfaktoren um etwa 0,08 niedriger als im übrigen Landkreis. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Südkreis noch stärker landwirtschaftlich

Korrekturen bei abweichender Nutzfläche					
Nutzfläche in m ²	200	400	600	800	1000
Korrektur	+ 0,03	0,00	- 0,02	- 0,03	- 0,04

Tabelle 5

einer Nutzfläche bis zu etwa 400 m². Bei größeren Nebengebäuden oder einer Vielzahl von Nebengebäuden entsteht ein Überhang an Nebengelass, der den Verkauf erschwert und sich in einem niedrigeren Marktanpassungsfaktor ausdrückt.

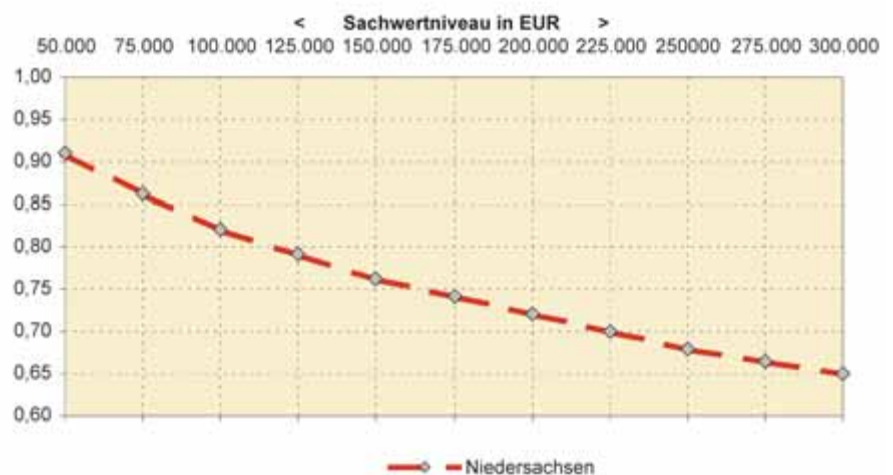
Einfluss hat insbesondere auch die Lagequalität. Bei besonders ansprechenden Lagen sind um etwa 0,05 bis 0,10 höhere Marktanpassungsfaktoren und bei beeinträchtigter Lage z.B. durch Verkehrslärm um etwa 0,05 bis 0,10 niedrigere Marktanpassungsfaktoren erforderlich. Positiv wirkt sich auch eine Fachwerkkonstruktion aus. Bei Fachwerkgebäuden können die Marktanpassungsfaktoren daher etwas höher sein, der Einfluss ist aber geringer als bei früheren Untersuchungen.

geprägt ist und relativ weit von den Ballungszentren entfernt liegt. Hier ist ein großes Angebot an aufgegebenen Hofstellen vorhanden, dem nur eine geringe Nachfrage gegenübersteht. Das Bodenwertniveau in den Dorfgebieten liegt im Südkreis nur bei etwa 8 bis 18,- €/m² inklusive Erschließungskosten für die vorhandenen einfachen Erschließungsanlagen, während es im übrigen Landkreis Nienburg bis 40,- €/m² reicht. Kauffälle aus höherwertigen Lagen sind in der Stichprobe nicht vorhanden.

Nicht festzustellen sind Unterschiede im Innen- und Außenbereich. Auch Abhängigkeiten vom Bodenrichtwert für das jeweilige Dorfgebiet, dem Alter und der Wohnfläche sind nicht feststellbar. Diese Einflussgrößen sind bereits bei der Sachwertberechnung enthalten und daher mit dem Sachwert korreliert.

Ein erster Versuch einer landesweiten Untersuchung des Marktanpassungsfaktors (Stichprobenumfang 200 Kauffälle aus den Verkaufsjahren 1997 bis 2001) ergibt einen ähnlichen Kurvenverlauf des Marktanpassungsfaktors zum Sachwert. Die statistischen Kenngrößen weisen aber ungünstigere Ergebnisse auf. Neben den regional unterschiedlichen Marktverhältnissen könnten hier auch Modellabweichungen gegeben sein.

Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Hofstellen im Land Niedersachsen



Erfahrungen anderer Gutachterausschüsse deuten daraufhin, dass die vorstehenden Marktanpassungsfaktoren in ländlichen Regionen mit einem Bodenwertniveau bis etwa 40,- €/m² zu plausiblen Ergebnissen führen. Voraussetzung ist die Anwendung des vorstehenden Sachwertmodells mit einem „gedämpften“ Bodenwert und gegebenenfalls der Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Wertminderung bei den Nebengebäuden.

Bei Grundstücken im Innenbereich, für die baurechtlich höherwertige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind, ist neben der Wertermittlung nach dem vorstehenden Sachwertmodell eine alternative Wertermittlung unter Annahme eines Abbruches der Nebengebäude durchzuführen. Hierbei kann von einem höheren, ungedämpften Bodenwert ausgegangen werden, die Abbruch- und gegebenenfalls Parzellierungskosten sind gegen zu rechnen. Abbruchkosten können im ländlichen Raum näherungsweise mit etwa 8,- bis 15,- €/m³ Brutto-rauminhalt angenommen werden. Schadstoffbelastete Baumaterialien sind gesondert zu berücksichtigen.

Marktanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Relativ selten werden landwirtschaftliche Nebengebäude ohne Wohnhaus gehandelt. Da die Marktanpassungsfaktoren dieser Objekte aber bei der Ermittlung von Teilwerten und einer möglichen Aufteilung der Hofstelle wertvolle Hinweise geben können sind nachfolgend separat verkaufte Scheunen näher untersucht worden. Diese Daten wurden von Christoph Niederhut-Bollmann im Rahmen seiner Veröffentlichung aufbereitet und vom Autor

	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert
Datum	26	1992	2004	1998
Grundfläche	26	45	685	241
Fläche	26	206	9807	2072
Baujahr	26	1880	1970	1929
SW NHK 2000	26	13000	89000	39000
Kaufpreis	26	10000	61500	28700
KP/SW	26	0,25	1,28	0,75

Tabelle 6

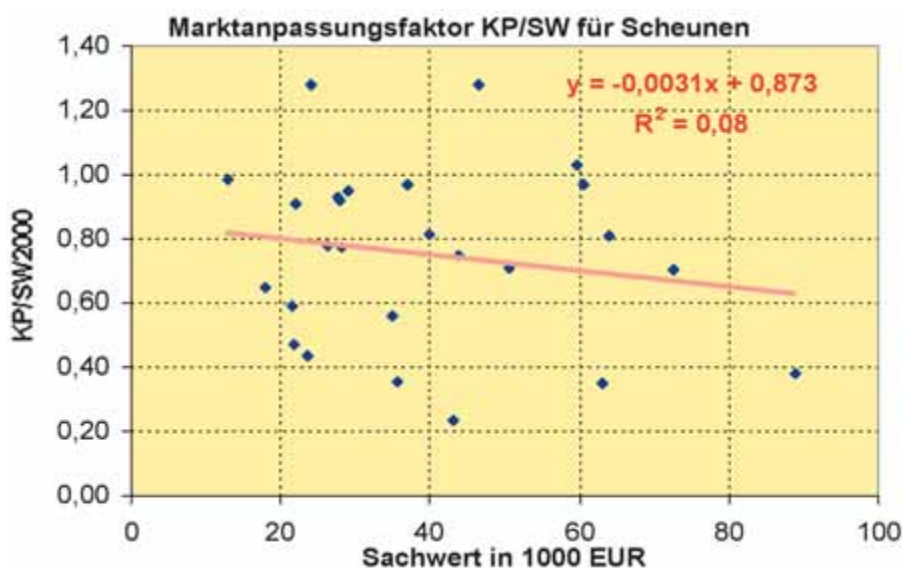
um einige aktuelle Kauffälle ergänzt. Die Sachwerte wurden in Anlehnung an das vorstehende Modell berechnet.

Um eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes zu überprüfen, wurden die vorstehenden Objekte in einer Regressionsanalyse untersucht.

Scheunen werden im Durchschnitt mit einem Marktanpassungsfaktor von 0,75 gehandelt. Dieser Mittelwert („ein Viertel Abschlag“) entspricht den Erwar-

tungen. Die Schwankungsbreite ist allerdings relativ groß. Die Regressionsanalyse zeigt nur eine geringe Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes. Obwohl hier sicherlich weitere Untersuchungen einer größeren Stichprobe wünschenswert wären, ist festzustellen, dass derartige Scheunen überwiegend mit Abschlägen vom 0 bis 50 % gehandelt werden. Höhere Sachwerte bedingen tendenziell größere Abschläge.

Für Stallgebäude liegen noch keine Marktanpassungsfaktoren vor. Aus ersten Analysen einer kleinen Stichprobe von sieben größeren Ställen ergeben sich aber tendenziell größere Abschläge von 30 bis 40 % vom Sachwert.



Erste Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen landwirtschaftlicher Gebäude

Landwirtschaftliche Resthofstellen und landwirtschaftliche Nebengebäude sind nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes keine Ertragswertobjekte. Dennoch sind zahlreiche Gutachten bekannt in denen bei der Bewertung derartiger Gebäude der Ertragswert zumindest unterstützend von den Sachverständigen zur Wertfindung herangezogen wurde. Grundsätzlich ist es bei derartigen Grundstücken nicht auszuschließen, auch mit dem Ertragswertverfahren zu einem marktgerechten Ergebnis zu kommen. Hierfür sind jedoch marktgerechte Mietansätze und vor allem aus dem Grundstücksmarkt abgeleitete Liegenschaftszinssätze erforderlich. Hierzu sind keine Untersuchungen bekannt.

Sachverständige wenden in ihren Gutachten über derartige Hofstellen häufig Liegenschaftszinssätze von 5 bis 6,5 % an. Als Begründung werden Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Immobilien herangezogen. Dieser Vergleich ist nach Überzeugung des Verfassers zumindest fraglich und soll anschließend überprüft werden.

Nachfolgend ist aus einem Mietgutachten für eine Feldscheune eine Stichprobe von Vergleichsmieten aus dem Landkreis Nienburg in Tabelle 7 aufgeführt:

Ortsübliche Vergleichsmieten für landwirtschaftliche Nebengebäude

Objekt	Baujahr	Nutzfläche	Miete je Monat	Miete je m ² NF
Scheune	1955	280 m ²	145 €	0,51 €/m ²
Scheune	1975	300 m ²	180 €	0,60 €/m ²
Scheune	1985	270 m ²	130 €	0,48 €/m ²
Schafstall	1961	351 m ²	220 €	0,65 €/m ²
Kuhstall	1911	75 m ²	40 €	0,47 €/m ²
Scheune	1850	428 m ²	300 €	0,70 €/m ²

Tabelle 7

Die ortsübliche Vergleichsmiete älterer landwirtschaftlicher Gebäude liegt im ländlichen Raum bei etwa 0,50 bis 0,70 €/m². Da in der Kaufpreissammlung keine Kauffälle vermieteter Scheunen vorlagen, hat der Verfasser für einen Teil der obigen Stichprobe von Scheunen Liegenschaftszinssätze unter Annahme einer Miete von 0,50 bis 0,70 €/m² und angenommenen Bewirtschaftungskosten von 30 % des Rohertrages untersucht. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt:

	Anzahl	Min	Max	Mittel
Datum	8	1996	2004	2001
Baujahr	8	1910	1956	1933
Nutzfläche	8	65 m ²	580 m ²	245 m ²
Fläche	8	86 m ²	3926 m ²	1328 m ²
Bodenwert	8	1.720 €	17.900 €	10.000 €
Preis in €	8	5.000 €	47.550 €	22.420 €
Liegenschaftszins	8	0,50%	5,70%	3,20%

Tabelle 8

Bei den vorstehenden Annahmen ergeben sich für Scheunen Liegenschaftszinssätze, die im Mittel bei 3,2 % liegen. Diese Stichprobe bestätigt die Auffassung des Autors, dass bei einer Ertragswertberechnung von älteren landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Resthofstellen Liegenschaftszinssätze im Bereich von 3 bis 4 % anzuwenden sind. Die Marktteilnehmer reflektieren eindeutig eher auf eine Eigennutzung

als auf eine Vermietung, daher sollten die Liegenschaftszinssätze auch den Zinssätzen eigen genutzter Immobilien entsprechen. Auch bei einer Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen liegen die Zinssätze überwiegend im Bereich bis 3 %.

Erkennbar höher sind die Liegenschaftszinssätze größerer neuerer Stallgebäude. Hier findet der Erwerb nach renditeorientierten Gesichtspunkten statt, daher sind hier auch entsprechend höhere Liegenschaftszinssätze zu verwenden.

Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten für Resthofstellen

Jährliche Durchschnittspreise eines Teilmarktes geben nur einen ersten Überblick über das Wertniveau, da sie durch Sonderfälle verfälscht werden können und die wertbeeinflussenden Merkmale in den jeweiligen Jahren abweichen können. Nachstehend sind die Durchschnittspreise, der zum Vergleich geeigneten Resthofstellen in den letzten fünf Jahren angegeben.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Resthofstellen

Verkaufs- jahr	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
2003	25	1886	197	787	155.000
2002	32	1881	165	807	131.000
2001	16	1898	149	810	113.000
2000	25	1903	154	954	132.000
1999	40	1906	155	834	124.000

Tabelle 9

In der vorstehenden Auswertung (siehe Tabelle 9) sind nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eingeflossen, das heißt Verwandtschaftskäufe, Zwangsversteigerungen und sonstige Sonderfälle sind unberücksichtigt geblieben. Hierdurch sind die Umsatzzahlen geringer als der Gesamtumsatz.

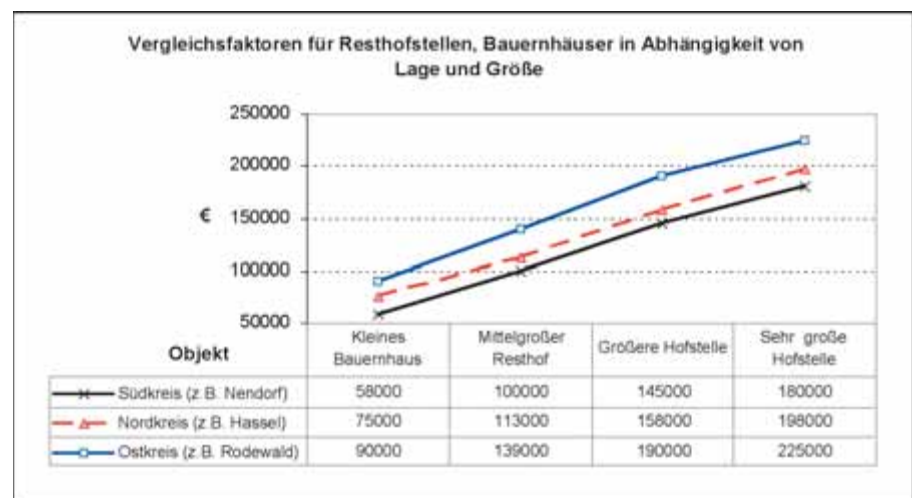
Für einen direkten Vergleich derartiger Resthofstellen liegt nur selten eine ausreichend große Stichprobe vergleichbarer Objekte vor. Daher sind zumeist indirekte Vergleiche durchzuführen. Hierfür sind die erforderlichen Vergleichsfaktoren (Kaufpreise) und die wertbeeinflussenden Merkmale zu untersuchen.

Durch die statistische Analyse (multiple Regression) einer größeren Stichprobe von 346 Vergleichsfällen lässt sich nachweisen, dass der Kaufpreis im wesentlichen durch die Gebäudequalität des Wohnhauses, die Lagefaktoren (Bodenwertniveau, Qualität der Wohnlage,

Ausrichtung auf die Großräume Bremen bzw. Hannover), die Nutzfläche der gesamten Nebengebäude, die Grundstücksfläche, das Gebäudealter des Wohnhauses, die Wohnfläche und dem

Zeitpunkt des Verkaufes bestimmt wird. Die statistischen Kenngrößen weisen mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,65 und einem Variationskoeffizienten von 0,27 ein angesichts des heterogenen Datenumaterials befriedigendes Ergebnis auf.

Als Vergleichsfaktor ist der Kaufpreis eingeführt worden, da eine Normierung auf den m²-Wohnfläche hier weniger aussagekräftig ist als bei Eigentumswohnungen oder Wohnhäusern. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren sind aus der vorstehenden Stichprobe abgeleitet, sie beziehen sich auf bestimmte normierte Musterobjekte. Sie sind, wie nachfolgend dargestellt, im Grundstücksmarktbericht 2004 veröffentlicht:



Objekt	Kleineres Bauernhaus	Mittelgroßer Resthof	Größere Hofstelle	sehr große Hofstelle
wertbeeinflussende Merkmale	2000 m ² Hofffläche Wohnfl. 120 m ² etwa 80 Jahre alt einfache Ausstattung Nutzfläche 200 m ²	4000 m ² Hofffläche Wohnfl. 150 m ² etwa 65 Jahre alt durchschnittliche Ausstattung Nutzfläche 400 m ²	6000 m ² Hofffläche Wohnfl. 180 m ² etwa 50 Jahre alt zeitgemäße Ausstattung Nutzfläche 600 m ²	8000 m ² Hofffläche Wohnfl. 220 m ² etwa 50 Jahre alt gute Ausstattung Nutzfläche 600 m ²
Südkreis (z.B. Nendorf)	58.000 €	100.000 €	145.000 €	180.000 €
Nordkreis (z.B. Hassel)	75.000 €	113.000 €	158.000 €	198.000 €
östlicher Landkreis (z.B. Rodewald)	90.000 €	139.000 €	190.000 €	225.000 €

Tabelle 10

Abhängigkeit vom mittleren Alter der Hofstelle					
Mittleres Alter in Jahren	40	60	80	100	120
Umrechnungskoeffizient	1,10	1,00	0,95	0,91	0,88

Abhängigkeit von der Wohnfläche				
Wohnfläche in m ²	100	140	180	220
Umrechnungskoeffizient	0,93	1,00	1,04	1,08

Abhängigkeit von der Ausstattung (Gebäudequalität)			
Ausstattung	einfach	durchschnittlich	zeitgemäß
Umrechnungskoeffizient	0,75	1,00	1,25

Tabelle 11

Abhängigkeit von der Nutzfläche der Hofstelle							
Nutzfläche in m ²	200	400	600	800	1000	1200	1400
Umrechnungskoeffizient	0,88	1,00	1,09	1,18	1,18	1,17	1,16

Tabelle 12

Die Vergleichsfaktoren werden durch die wertbeeinflussenden Eigenschaften bestimmt. Neben der Lage ist der Gesamtkaufpreis derartiger Resthofstellen vom Bodenwert, vom Alter, vom Bauzustand, von der Ausstattung und der Wohnfläche abhängig. Die wichtigsten Einflussgrößen sind in den vorstehenden Tabellen 11 und 12 dargestellt.

Die Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf das Wohngebäude. Ein einfach ausgestatteter Hof ist mit Einzelöfen und Einfachverglasung ausgestattet. Als durchschnittliche Ausstattung ist zumindest eine Zentralheizung und eine überwiegende Isolierverglasung zu betrachten. Eine zeitgemäße Ausstattung umfasst neben einer Zentralheizung und Isolierverglasung auch zeitgemäße Sanitärbereiche, Fußböden etc.

Statistisch gesehen steigt der Wert bei zunehmender Nutzfläche bis zu etwa 800 m² Nutzfläche, dann ist eine Stagnation festzustellen, da ein derartiger Überhang an Nebengelass kaum noch zu nutzen ist und erhöhten Unterhaltungsaufwand erfordert.

Weiterhin hat die Lage der Hofstelle einen deutlichen Einfluss. Neben den regionalen Unterschieden, die in der vorstehenden Tabelle verdeutlicht wurden, wirkt sich die Lagequalität und eine Grenzlage zum Großraum Hannover bzw. Bremen aus. Objekte die in weniger als 40 km Entfernung (z. B. im Raum Rodewald) von diesen Zentren liegen, werden mit Zuschlägen von etwa 15 % gehandelt. Eine Abhängigkeit von einer Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB) ist hingegen nicht feststellbar, da viele Käufer derartiger Objekte in Alleinlage im Außenbereich trotz der planungsrechtlichen Nachteile suchen.

In der folgenden Tabelle 13 ist die Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im Dorfgebiet) dargestellt.

Abhängigkeit vom Bodenwertniveau			
Bodenrichtwert in €/m ²	10	20	30
Umrechnungskoeffizient	0,95	1,00	1,05

Tabelle 13

Aufgrund der sehr individuellen Objekte mit einem nur schwierig zu erfassenden Bauzustand (überwiegend ältere mit Mängeln behaftete Gebäude) können statistische Analysen nicht die Genauigkeit erbringen, wie dies bei Wohnbaugrundstücken (Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) üblich ist. Dennoch können auf dem Wege des indirekten Vergleichswertverfahrens sinnvolle, begründete Wertermittlungen durchgeführt werden.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten werden die Ergebnisse dieser Analyse genutzt um benachbarte Kauffälle mit abweichenden Merkmalen auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umzurechnen. Durch die Eingabe eines variablen Gewichtes (0 bis 50 % des Gesamtgewichtes) für die Entfernung können hierbei lagemäßig benachbarte Kauffälle oder Vergleichsfälle mit ähnlichen Merkmalen aber größerer Entfernung ausgewählt werden. Die umgerechneten Kaufpreise können dann in einem „Quasi-direkten-Vergleich“ gemittelt werden. Erfahrungsgemäß liegt der Variationskoeffizient des Mittelwertes als Streuungsmaß im Bereich von 0,15 bis 0,20. Dies ist eine Streuung wie sie auch bei anderen bebauten Grundstücken üblich ist.

Gleichwohl sollten diese Grundstücke vorrangig nach dem Sachwertverfahren bewertet werden, da sie auf eine Eigennutzung ausgerichtet sind und ein zweites Wertermittlungsverfahren hier eine zusätzliche Kontrolle und Sicherheit bringt.

Ermittlung von Teilwerten

Bei der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes und bei einer Entnahme eines Teiles des Betriebsvermögens z. B. für einen Umbau zu Wohnzwecken ist aus steuerlichen Gründen der so genannte Teilwert zu ermitteln.

Der Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber eines ganzen Unternehmens im Rahmen des dafür zu zahlenden Gesamtaufpreises für das einzelne, zum Betriebsvermögen gehörende Wirtschaftsgut ansetzen würde (§ 10 (2) Bewertungsgesetz).

Hierbei sind häufig nicht selbständig veräußerbare Teile eines Grundstückes zu bewerten, z. B. Betriebsgebäude ohne Wohnhaus oder Dachböden (ehemalige Strohböden), die zu Wohnzwecken ausgebaut werden sollen. Bei derartigen Bewertungen ist stets auf den Teilwert am Verkehrswert des Gesamtgrundstückes abzustellen.

Aufgrund der schwierigen Definition kommt es bei der Ermittlung von Teilwerten häufig zu unterschiedlichen Wertansätzen und Bewertungsmodellen. Die von den Steuerpflichtigen beauftragten - meist landwirtschaftlichen - Sachverständigen neigen zu niedrigen Marktanpassungsfaktoren (hohen Abschlägen). Bausachverständige der Finanzverwaltung eher zu geringeren Marktanpassungsabschlägen bis maximal

35 %. In einigen Regionen wenden landwirtschaftliche Sachverständige das Ertragswertverfahren zur Bewertung landwirtschaftlicher Nebengebäude an. Durch einen relativ hohen Liegenschaftszins von meist 6 % ist der Ertragswert meist gering, häufig entspricht er dem Bodenwert abzüglich Abbruchkosten. Diese unterschiedlichen Wertansätze führen zu Diskussionen zwischen Sachverständigen und zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

In einem Fall eines Stallumbaus zu Wohnraum im Landkreis Rotenburg/Wümme ist der Teilwert des Stalles von zwei Sachverständigen, dem Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Rotenburg und dem Bausachverständigen der Finanzverwaltung bewertet worden. Obwohl der Sachwert relativ einheitlich mit rund 100.000,- DM ermittelt wurde, kamen die Sachverständigen und der Gutachterausschuss zu Teilwerten von 32.000,- bis 37.000,- DM (Marktanpassungsfaktoren von 0,35 bis 0,40), der Bausachverständige der Finanzverwaltung hingegen zu einem Teilwert von rd. 65.000,- DM (Marktanpassungsfaktor 0,65).

Aufgrund der gegenteiligen Auffassungen kam es zu einer Klage vor dem niedersächsischen Finanzgericht. Dieses hielt die Anwendung des vorstehend beschriebenen Modells des Gutachterausschusses Nienburg für sachgerecht und ermittelte den Teilwert wie (siehe unten).

Dem Urteil des Gerichtes sind die nachfolgenden Leitsätze zu entnehmen:

- Teilwert ist unter der Annahme der Betriebsfortführung zu ermitteln
- Unterstellt einen Veräußerungspreis für den gesamten Betrieb und die Verteilung auf die einzelnen Wirtschaftsgüter
- Gesetzgeber wollte bei der Einführung des Teilwertes einen Substanzwert und keinen Ertragswert
- Der Teilwert ist ein objektiver Wert, der von der Marktlage am Stichtag bestimmt ist.
- Der Teilwert von betriebsnotwendigen Gebäuden entspricht höchstens den Wiederbeschaffungskosten.
- Untere Grenze ist der Einzelveräußerungspreis.
- Wirtschaftliche Wertminderung ist im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.
- Grund und Boden ist in der Hofstellanlage zu betrachten

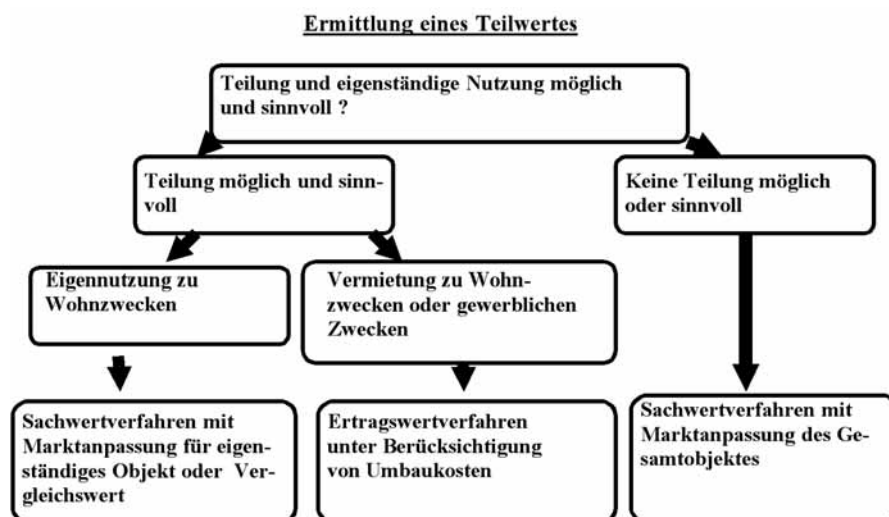
Bei der Ermittlung eines Teilwertes ist zu prüfen, ob ein Teilgrundstück wirtschaftlich sinnvoll und rechtlich zulässig gebildet werden kann. Ist diese Frage zu bejahen, so kann dieses Objekt allein

Gebäudesachwert lt. Gutachterausschuss	265.000,- DM
abzgl. 25 % wirtschaftliche Wertminderung	- 66.250,- DM
+ Zeitwert der Außenanlage lt. Gutachterausschuss	6.000,- DM
+ Bodenwert lt. Gutachterausschuss	24.000,- DM
Zwischensumme (Sachwert)	228.750,- DM
Anpassung Marktlage - 40 %	- 91.500,- DM
Zwischensumme (Teilwert des Gebäudes)	137.250,- DM
entnommener Teil 35 %	48.037,- DM
oder rund	48.000,- DM

betrachtet bewertet werden. Im Regelfall ist diese Frage jedoch zu verneinen, da die Hofstelle eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet. In diesem Fall ist die gesamte Hofstelle zu bewerten und der Teilwert aus dem anteiligen Sachwert des entnommenen Teiles abzuleiten, da das Grundstück und alle Gebäude eine Schicksalsgemeinschaft bilden.

Aus Sicht des Verfassers sollte die Ermittlung von derartigen Teilwerten im Sachwertverfahren nach dem „Nienburger Modell“ durchgeführt werden. Die Werte der Einzelteile sind nach dem Verhältnis der Sachwerte aufzuteilen. Der Marktanpassungsfaktor ist nach

dem gesamten Sachwert der Hofstelle zu bemessen. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist bereits im Sachwertverfahren bei der Bewertung der einzelnen Gebäude zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Wertminderung sollte nicht mit dem Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert vermengt werden.



Literaturhinweis

- Becker, W.; Olejnicki, K. u.a.: Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen, Nachrichten der Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz 1999
- Friedrichs, Strotkamp u.a.: Immobilienbewertung in der Landwirtschaft, Heft 164, HLBS-Verlag
- Gartung, J.; Gütter, K. u.a. NHK 2000 für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, GUG 6/2001
- Gütter, K.; Stock, K.-D.: Gebäudebewertung nach den NHK 2000, Seminar des HLBS
- Gutachterausschuss für den Landkreis Nienburg: Bericht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Nienburg 2004
- Köhne, Manfred; Gütter, K.: Modifizierung des Sachwertverfahrens bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden GUG 6/91
- Müller, Dr. Harald: Marktanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich, WF Aktuell 1998
- Niederhut-Bollmann: Wertermittlung von Hofstellen aus Anlass der Betriebsaufgabe, HLBS-Verlag GmbH
- Ruzyka-Schwob, Gerd: Bewertung von Resthofstellen, Institut für Städtebau Berlin, 2002

Aus der Arbeit des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Von Ernst Aumann

Durch die Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ist der **Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA)** im September 1999 mit seiner Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Weser-Ems eingerichtet worden.

Im Zuge der Verwaltungsreform werden in Niedersachsen die Bezirksregierungen aufgelöst, daher wird die Geschäftsstelle ab 1.1.2005 der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Oldenburg angegliedert.

Dem OGA sind nach der Nds. DVO-BauGB folgende Aufgaben zugewiesen:

1. Führen der überregionalen Kaufpreissammlung,
2. Auswertung dieser Datensammlung für die Gutachterausschüsse und Veröffentlichung der Ergebnisse,
3. Erstellung eines Landesgrundstücksmarktberichtes mit Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes wesentlich sind, und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie den Übersichten über die Bodenrichtwerte,
4. Erstattung von Obergutachten nach Auftrag
 - eines Gerichts,
 - einer für die städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
 - der sonst nach § 193 (1) BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Weiter ist der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses die Veröffentlichung und der Vertrieb der Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte über das Internet übertragen worden.

Kaufpreissammlung (AKS)

Die Kaufpreissammlung beim OGA umfasst zurzeit Kauffälle aus dem Zeitraum 1.11.1997 bis 31.10.2003. Das sind insgesamt ca. 636.000 Kauffälle!

Sie teilen sich auf in:

- 189.000 Kauffälle der Grundstücksart unbebaute Grundstücke,
- 242.000 Kauffälle der Grundstücksart bebaute Grundstücke,
- 123.000 Kauffälle der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum,
- 61.000 Kauffälle der Grundstücksart landwirtschaftliche Grundstücke,
- 6.000 Kauffälle der Grundstücksart Gemeinbedarfsflächen,
- 15.000 Kauffälle der Grundstücksart sonstige Flächen.

Jedes Jahr kommen ca. 100.000 Kauffälle dazu.

Beim OGA werden aus dieser Kaufpreissammlung Auskünfte erteilt bzw. Analysen durchgeführt

- für die Erstellung von Obergutachten,
- auf Anfragen der örtlichen Gutachterausschüsse in Nds.,
- auf Anfragen anderer Gutachterausschüsse, Kommunen oder Institutionen,
- für den Landesgrundstücksmarktbericht.

Auskünfte wurden von den Gutachterausschüssen angefordert u. a. über:

- Funkstationen,
- geschützte Biotope,
- Golfplätze,
- Abbauand,
- Teichflächen,
- Campingplätze,
- Regenrückhaltebecken,
- Bowling-Center,
- Tankstellen,
- Kasernengebäude,
- Gärtnereien und
- Mühlen.

Untersuchungen wurden auch durchgeführt für Gutachterausschüsse außerhalb Niedersachsens, Kommunen und andere Institutionen, z. B. für:

- Sachverständigenbüros,
- Gutachterausschuss der Stadt Leipzig,
- Redaktion der „Bellevue and More AG“,
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH,
- The Boston Consulting Group GmbH,
- PriceWaterhouseCoopers,
- Statistische Bundesamt,
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt sowie
- CB Richard Ellis.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen aus der AKS werden nur anonymisiert erteilt und sind überwiegend gebührenpflichtig.

Obergutachten in Niedersachsen

Seit der Einrichtung des OGA im September 1999 bis Oktober 2004 wurden 36 Obergutachten erstattet.

Jahr	Nds.	BS	H	LG	WE
1999 ab Sept.	2	2	-	-	-
2000	10	1	-	4	5
2001	6		1	1	4
2002	9		1		8

In Auftrag gegeben wurden 33 Obergutachten von Gerichten, zwei Obergutachten von Kommunen und ein Obergutachten von Privat.

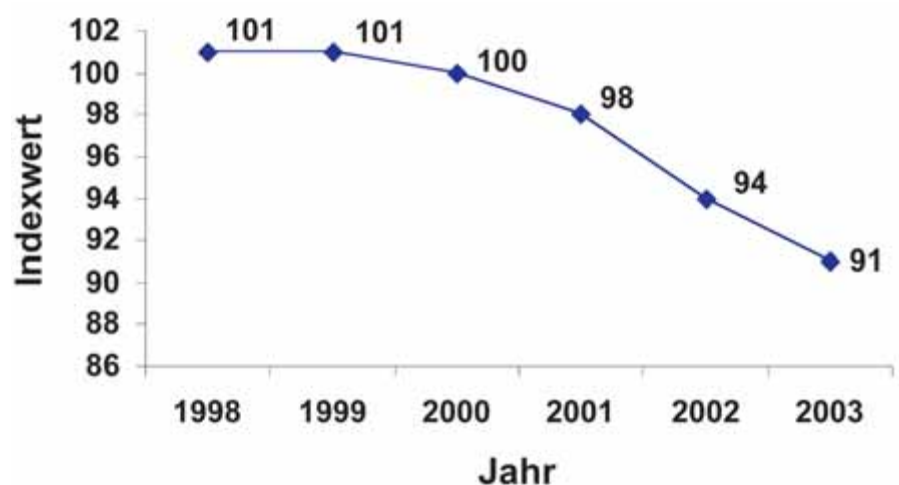
Antragsgründe waren in fünf Fällen die Ermittlung der Enteignungsentschädigung, in acht Fällen die Feststellung der sanierungsbedingten Werterhöhung, in 16 Fällen die Festsetzung des Verkehrswertes in Zwangsversteigerungsverfahren, in fünf Fällen die Ermittlung des Verkehrswertes in Vertragsangelegenheiten und in zwei Fällen Erbauseinandersetzungen.

Landesgrundstücksmarktbericht

Seit dem Berichtsjahr 1999 wird vom OGA jährlich ein Landesgrundstücksmarktbericht herausgegeben. Er enthält neben den statistischen Daten zum Grundstücksmarkt in Niedersachsen Zusammenstellungen über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, Ergebnisse eigener Auswertungen aus der Kaufpreissammlung, eine landesweite Übersicht über die Bodenrichtwerte sowie Hinweise auf die Auswertungen in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Zur Darstellung der durchschnittlichen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen wird vom OGA ein Niedersächsischer Immobilienindex (NIDEX) ermittelt und veröffentlicht. Die Indexreihen veranschaulichen die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Zum Beispiel hier die Indexreihe für ein Einfamilienmusterhaus (Neubau) mit 130 m² Wohnfläche, mittlerer Ausstattung, ohne Keller auf einem 700 m² großen Grundstück zum Bodenrichtwert von 72 €/m².



Bodenrichtwerte auf CD-ROM

Die Bodenrichtwerte werden jahrgangsweise auf CD-ROM zusammengestellt und vertrieben. Für die Regierungsbezirke Braunschweig, Hannover und Lüneburg werden die Daten jeweils auf einer und für den Regierungsbezirk Weser-Ems auf zwei CD-ROM (Nord und Süd) hergestellt.

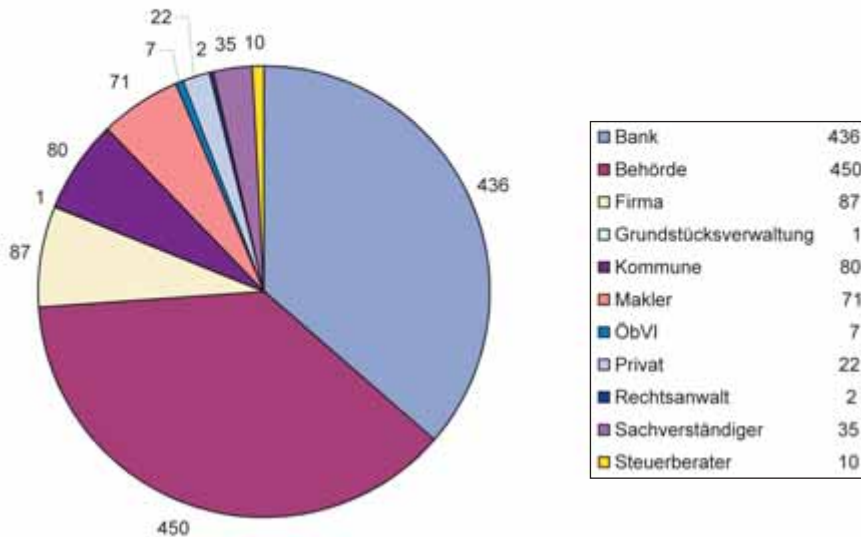
Bodenrichtwerte im Internet (Abonnement)

Seit 2000 / 2001 werden in Niedersachsen die Bodenrichtwerte im Internet unter www.gutachterausschuesse-ni.de

zum Abruf bereitgestellt. Die Kosten für das jeweils aktuelle Jahr betragen 165 € für den Zugriff auf alle Richtwerte in Niedersachsen, 99 € für den Zugriff auf alle Richtwerte eines Regierungsbezirks und jeweils 30 € Zuschlag für eine weitere Nutzung in Netzwerken.

Bodenrichtwerte Niedersachsen Anzahl der Internetnutzer mit Stand vom 11.05.2004

Aufgeteilt nach den Nutzern
(Gesamtsumme = 1201)



Am 11.05.2004 hatten wir 1201 Nutzer im Jahresabonnement, davon:

530 Behörden / Kommunen,
436 Banken,
235 Sachverständige / Makler / Steuerberater etc.

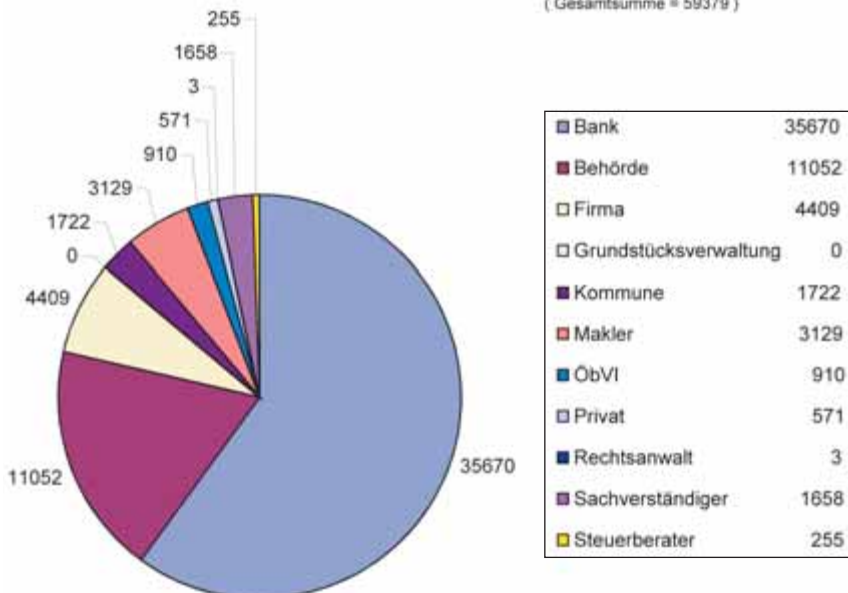
davon kamen:

488 aus dem Regierungsbezirk Weser-Ems,
278 aus dem Regierungsbezirk Hannover,
205 aus dem Regierungsbezirk Braunschweig,
170 aus dem Regierungsbezirk Lüneburg,
60 außerhalb Niedersachsens.

Die Auswertung der Anzahl der Abrufe (LOGIN) ergibt, dass die Banken Hauptnutzer unseres Angebotes sind.

Bodenrichtwerte Niedersachsen Anzahl der LOGIN vom 01.01.2004 - 11.05.2004

Aufgeteilt auf die Nutzer
(Gesamtsumme = 59379)

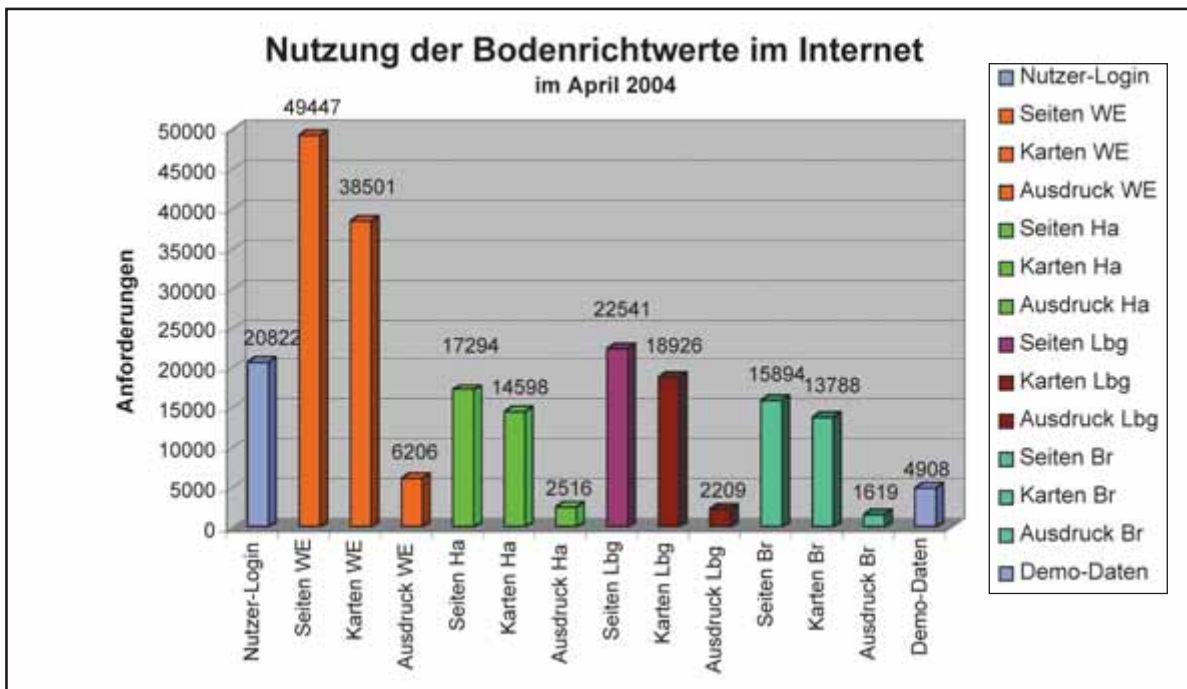


Insgesamt wurden im April 2004 mit 20.822 LOGIN 105.176 Seiten aufgerufen, 85.813 Kartenauszüge angezeigt und 12.550 Ausdrucke angefordert. Die nachfolgende Grafik zeigt, wie oft im April 2004 die einzelnen Seiten unseres Angebotes abgerufen wurden. Dabei sind die Abrufe der Daten aus den Regierungsbezirken Weser-Ems (WE), Hannover (Ha), Lüneburg (Lbg) und Braunschweig (Br) getrennt dargestellt worden.

Neben der eigenen Präsentation und Vermarktung hat das Ministerium für Inneres und Sport mit privaten Anbietern Verträge über die Drittvermarktung von Grundstücksmarktdaten, insbesondere von Bodenrichtwerten abgeschlossen. Die Geschäftsstelle des OGA ist beauftragt, diesen Anbietern die Grundstücksmarktdaten in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte im Internet (Einzelabruf)

Ende 2003 ist mit der Fa. FIRSTGATE ein Partner für die automatisierte Abrechnung von Kleinbeträgen ge-



funden und ein Kooperationsvertrag abgeschlossen worden. Damit war der Weg für eine erfolgreiche Einzelvermarktung unserer Informationen über das Internet frei.

Der Einzelzugriff auf die Bodenrichtwerte wird durch ein Zeitfenster von 15 Minuten ermöglicht. Die Marktberichte oder Teile der Marktberichte können aus dem Internet heruntergeladen werden. Voraussetzung für die Vermarktung der Grundstücksmarktberichte im Internet war die Harmonisierung ihrer Inhalte. Diese Vorgaben sind in Niedersachsen zum größten Teil umgesetzt. Von den Grundstücksmarktberichten können Überbichtsdaten kostenfrei und wesentliche Inhalte gegen eine geringe Gebühr heruntergeladen werden. Die Auswahl der Daten erfolgt über das Inhaltsverzeichnis.

Am 12.01.2004 wurde der Testbetrieb mit der Möglichkeit, die Bodenrichtwerte 2003 und die Marktberichte 2003 herunter zu laden, begonnen.

Nach erfolgreichem Testbetrieb wurde mit der Einstellung der Bodenrichtwerte Stand: 01.01.2004 in das Internet am 12.02.2004 offiziell der "Pilotbetrieb" eingeführt.

Diese Art der Präsentation und Vermarktung von Grundstücksmarktinformationen hat der Nds. Innenminister Schünemann am 17.5.2004 in einem Pressegespräch als wegweisend und pionierhaft für die Einführung von eGovernment bezeichnet. Die Fortschritte auf diesem Sektor verdeutlichen die aus dem eGovernment resultierenden Vorteile für Bürger, Wirtschaft und andere Stellen.

Die Daten werden zu folgenden Konditionen angeboten:

1. 15 Minuten Zugang zu den Bodenrichtwertdaten mit der Möglichkeit Auszüge auszudrucken für 5,00 €.
2. Herunterladen von allgemeinen Informationen kostenlos, von ganzen Grundstücksmarktberichten für 25,00 € bzw. 35,00 € und von Teilinformationen je nach Informationsgehalt für 2,00 € bis 10,00 €.

Monatlich werden von durchschnittlich 250 Kunden Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktinformationen kostenpflichtig abgerufen.

Zwangsversteigerungen im Internet

Mit dem Oberlandesgericht Oldenburg wurde die Präsentation der Zwangsversteigerungsobjekte im Internet abgestimmt. Vereinbart wurde die Bereitstellung der Objektbeschreibung in digitaler Form und der Gutachten der Gutachterausschüsse zum Herunterladen. Die Gutachten werden vom OGA bereitgestellt und von den Amtsgerichten in das Internet eingestellt.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der Immobilienpreise wird von der Öffentlichkeit aufmerksam beobachtet. Die Preisentwicklung ist auch volkswirtschaftlich von großer Bedeutung und gerade in letzter Zeit in der Presse ausführlich behandelt worden.

Das Herunterladen kostet:

10,00 € für Gutachten über unbebaute Grundstücke,
20,00 € für Gutachten über bebaute Grundstücke und
30,00 € für umfangreiche Gutachten über bebaute Grundstücke.

Die Abrechnung erfolgt über „FIRSTGATE“.

Die Wertermittlung hat somit einen hohen Stellenwert in der Gesellschaft, denn die Entwicklung der Immobilienpreise spiegelt in großem Maße auch die wirtschaftliche Entwicklung einer Region, eines Landes wider.

Durch die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte und die Erstattung von Verkehrswertgutachten tragen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wesentlich zur Transparenz des Marktes bei.

Von externer Seite wird immer wieder bestätigt, dass die amtliche Wertermittlung in Niedersachsen durch Qualität, Aktualität und Präsentation der Produkte im Internet und auf CD-ROM überzeugt. Von vielen Marktbeteiligten wird dies als vorbildlich für andere Bundesländer angesehen. 

Aktuelle Fragen und Probleme der Wertermittlung und Bodenordnung

– Fortbildungsveranstaltung Nr. 2/2004 der VKV am 22./23. und 29./30. September 2004 in Barsinghausen und Wildeshausen –

Von Sandra Leggewie

Auch in diesem Jahr gab es eine Fortbildungsveranstaltung zu den komplexen Themengebieten Wertermittlung und Bodenordnung. Die Leitung hatte **Helmut Schmalgemeier, MI**. Insgesamt waren 16 Referenten aufgefordert den rund 60 Teilnehmern anhand praktischer Beispiele besondere Problemstellungen der Wertermittlung und Bodenordnung sowie entsprechende Lösungsansätze zu vermitteln. Die Schwerpunktthemen dieser Fortbildungsveranstaltung kamen am ersten Tag überwiegend aus den Bereichen Sanierungswertermittlung und Baulandumlegung. Am zweiten Tag wurde über Wertermittlungsansätze für schwierige Einzelfälle referiert.

Im vorliegenden Nachrichtenheft sind einige der Fachvorträge vollständig abgedruckt, so dass auf eine detaillierte inhaltliche Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet wird.

Nach Begrüßung und kurzer Einleitung durch **Helmut Schmalgemeier** berichtete **Peter Schütz, MI**, über **Aktuelle Entwicklungen in der Wertermittlung und Bodenordnung**, genauer über den aktuellen Stand des Entwurfs der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB). Aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung in Niedersachsen, das ebenso wie die neue DVO-BauGB am 01. Januar 2005 in Kraft treten soll, sind Anpassungen der jetzigen DVO-BauGB erforderlich. Diese betreffen z. B. die künftige Ansiedlung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses, den neuen Zuschnitt der Amtsbezirke der Gutachterausschüsse

und die Bestellung der Gutachter. Weitere Änderungen ergeben sich bei der Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter wegen der Aufhebung des ZSEG und dem Widerspruchsverfahren oder sind redaktioneller Art. *Eine ausführlichere Beschreibung aller Neuerungen ist in dem Artikel von Peter Schütz in diesem Nachrichtenheft nachzulesen.*

Den Einstieg in die Sanierungswertermittlung vollzog **Uta Stühff, VKB Südostheide**, mit ihrem Vortrag über das „Modell Niedersachsen“, **Erfahrungen und aktuelle Entwicklungen**. Anhand der Stadtsanierung Uelzen wurden die Probleme der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten und somit von Ausgleichsbeträgen mit dem Modell Niedersachsen verdeutlicht. Dabei stellte Uta Stühff auch die einzelnen Entwicklungen des Modells dar und ging auf die aktuellsten Veröffentlichungen von Erich Kanngießer und Walter Schuhr ein. *Der vollständige Beitrag ist in diesem Nachrichtenheft veröffentlicht.*

Holger Seifert, VKB Osnabrück, referierte über **Rechtsprechung bei der Sanierungsbewertung**. Im Detail ging es um die Erhebung von Kanalbaubeiträgen bei der Sanierungsbewertung. Dem örtlichen Gutachterausschuss stellte sich in einem konkreten Fall die Frage, wie die Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind, wenn im Rahmen des Sanierungsverfahrens bereits Beiträge für die Herstellung des Schmutzwasserkanals erhoben wurden. *Auch hier ist der komplette Vortrag im Nachrichtenheft abgedruckt.*

Im Rahmen eines Sanierungsverfahrens hatte der Gutachterausschuss Hannover den **Wert der Entschädigung für abzubrechende Bausubstanz im Sanierungsverfahren** zu ermitteln. Darüber berichtete **Dieter Stündl, VKB Hannover**. Bei einer solchen Wertermittlungsaufgabe ist zu beachten, dass auch der Verlust der Rentierlichkeit des Bodens zu entschädigen ist. Die Rentierlichkeit des Bodens geht verloren, wenn nach dem Abriss der Bausubstanz keine bauliche Nachnutzung mehr möglich ist, d. h. der

Grund und Boden anschließend z. B. nur noch als Garten- oder Grünland genutzt werden kann. Zur Wertermittlung wurden verschiedene Ansätze diskutiert. Es zeigte sich, dass die Entschädigung mit der Differenzmethode ($\text{Wert}_{\text{Zustand vorher}} - \text{Wert}_{\text{Zustand nachher}} = \text{Entschädigung}$) sachlich richtig und nachvollziehbar zu ermitteln ist und sich mit Hilfe der Methode auch komplexe Eingriffe, wie Abbrüche, Flächenabtretungen, die Begründung bzw. Aufhebung von Rechten und dadurch eintretende Wertminderungen des Restgrundstücks, ermitteln lassen.

Einen Einblick in Sanierungsprojekte der Stadt Bremen erlaubte der Vortrag von **Ernst Dautert, GeoInformation Bremen**. Im Blickfeld stand der Stadtteil Osterholz-Tenever, für den im Jahr 2000 die umfassende Sanierung beschlossen wurde. Gefördert wird die Sanierung über das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zusammen mit den Ländern aufgelegte Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“. Allgemein wurden Probleme aufgezeigt, die mit dem Sanierungsprojekt auftreten. So sind beispielsweise rund 50% der Bausubstanz abzubrechen. Daher ersteigerte die Sanierungsgesellschaft im Vorfeld die ca. 1.300 Wohnungen im Sanierungsgebiet. Unerlässlich für ein solches Projektes ist die Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmendaten. Dazu gehören neben der Ermittlung des Erwerbspreises der Objekte auch die Abschätzung für Abriss-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Abschätzung der zu erwartenden Leerstände und die Einschätzung erzielter Mieten bzw. Veräußerungserlöse.

Ingo Gerloff, VKB Südniedersachsen, ging auf die Fragestellung **Vereinfachte Umlegung – eine kreative Grenzregelung?** ein. Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 zur Änderung des Baugesetzbuchs und des Raumordnungsgesetzes ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Unmittelbarer Anlass für die Arbeiten am Baugesetzbuch war die Verpflichtung zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (sog. Plan-UP-Richtlinie). Des weiteren wurde die ohnehin notwendige Novellierung des BauGB unter anderem auch für die Einarbeitung weiterer Instrumente der Stadterneuerung (Verfahren der Stadtumbaumaßnahmen, Verfahren der Sozialen Stadt) und die Vereinfachung des Planungsrechts genutzt. Das Umlegungsrecht wurde in bestimmten Bereichen verändert. Die bisherige Grenzregelung wurde durch die vereinfachte Umlegung ersetzt. Durch die vereinfachte Umlegung werden die Anwendungsmöglichkeiten gegenüber der Grenzregelung erheblich erweitert. *Die ausführliche Beschreibung aller Änderungen ist in dem Artikel von Ingo Gerloff in diesem Nachrichtenheft zu finden.*

Das Thema **Bodenordnung im innerstädtischen Bereich** wurde von **Anja Diers, VKB Oldenburger Land**, aufgegriffen. Anhand zweier Beispiele wurden verschiedene Probleme der Einwurfs- und Zuteilungsbewertung im innerstädtischen Bereich deutlich. So stellt beispielsweise die fehlende Akzeptanz der Beteiligten in Bezug auf den festgesetzten Umlegungsvorteil bei der Zuteilung in unveränderten Grenzen ein nicht unerhebliches Problem dar. Häufig sind auch durch die vorhandene Bebauung bei der Bodenordnung im innerstädtischen Bereich Zwangspunkte gegeben, die eine Grundstücksgestaltung erschweren. Gerade bei bebauten Grundstücken stellt sich auch immer wieder die Frage ob

bzw. in welcher Höhe ein Gestaltungsvorteil eines solchen Grundstücks in der Zuteilungsbewertung Berücksichtigung finden kann. Zu Problemen kann auch ein überdurchschnittlicher Bedarf an öffentlichen Flächen, insbesondere von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen, sofern nur geringes Ersatzland zur Verfügung steht.

Als Mitglied der Arbeitsgruppe Erbbaurechte fasste **Ulrike Tilk, VKB Wolfsburg**, bzw. **Ingo Wiesner, VKB Osterholz/Verden**, den Stand der Arbeiten in einem **Werkstattbericht Erbbaurechte** zusammen. Ziel der Arbeitsgruppe ist die Beantwortung der Frage, ob der Bodenwert eines mit einem Erbbaurecht belasteten und in diesem Sinne bebauten Grundstücks demjenigen eines unbebauten Grundstücks entspricht. Von der Arbeitsgruppe wurden bisher verschiedene Maßnahmen ergriffen. So wurde mit Hilfe eines Fragebogens der Inhalt der Erbbaurechtsverträge ermittelt. Durch Analyse der bisher vorhandenen Daten in der AKS zeigte sich, dass z. B. aufgrund unterschiedlicher Eintragungsmethodik bisher nur eine kleine verwertbare Datenbasis zur Verfügung steht. Daher hat die Arbeitsgruppe einen Fragebogen für die Datenerhebung der Geschäftsstellen entwickelt, um künftig aussagekräftige Angaben über neu eingehende Erbbaurechtsgrundstücke zu bekommen. Außerdem wurde der Unterarbeitskreis „Wertermittlung der AKS“ um Erweiterung der Erfassungsbasis gebeten und zur Mitarbeiterschulung eine insgesamt 11-seitige Informationsbroschüre zur richtigen Erfassung von Erbbaurechtsverträgen erstellt. Die Arbeitsgruppe verfolgt nach wie vor das

Ziel, die Datenqualität auszubauen und die Datenerfassung zu verbessern, um z. B. das Verhalten großer Erbbaurechtsgeber noch besser beschreiben zu können. Eine Überprüfung der Gutachtenansätze in den Geschäftsstellen ist angedacht.

Eine Zwischenbilanz der ad-hoc-Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ zog **Dieter Stündl, VKB Hannover**, mit seinem **Werkstattbericht Soziale Stadt**. Die Arbeitsgruppe beschäftigt sich mit der Fragestellung, wie sich die Maßnahmen der Sozialen Stadt auf den Bodenwert auswirken und wie der Einfluss dieser Maßnahmen erfasst werden kann. In Verfahren der Sozialen Stadt sind neben den städtebaulichen Aspekten auch soziale, ökonomische und kulturelle Aspekte zu beachten. Die Arbeitsgruppe untersucht verschiedene Schätzwertverfahren / -methoden, wie Komponentenverfahren, Lagewertverfahren, Differenzanalyse (Hagedorn) und Klassifikationsverfahren (Modell Niedersachsen). Nach heutigem Erkenntnisstand ist jedoch keines der Verfahren einfach um die Aspekte der Sozialen Stadt erweiterbar. Inwieweit die Besonderheiten der Sozialen Stadt und damit die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit mehr Rechtssicherheit erfasst werden können, wird durch die Arbeitsgruppe noch näher untersucht.

Immer wieder müssen sich die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen mit der **Bewertung von Resthofstellen** auseinandersetzen, z. B. bei der **Ermittlung von Teilwerten landwirtschaftlicher Betriebsgebäude** für das Finanzamt. **Gerd Ruzyzka-Schwob, VKB Nienburg**, referierte über diese Problematik und brachte seine umfassenden Erfahrungen ein – allein im Jahr 2003 bewertete der Gutachterausschuss rund 50 Resthofstellen. Von der Definition her sind Resthöfe die Betriebsgrundstücke ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe, die mit einem

Bauernhaus sowie landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut sind und eine ebenerdige Nutzfläche von mindestens 100 m² aufweisen. Der Teilwert eines solchen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes ist aus steuerlichen Gründen zu ermitteln, wenn es beispielsweise zu Wohnraum umgenutzt werden soll und dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen entnommen oder die Landwirtschaft aufgegeben wird. Nach § 10 (2) Bewertungsgesetz ist ein Teilwert der Betrag, den ein Erwerber eines ganzen Unternehmens im Rahmen des dafür zu zahlenden Gesamtkaufpreises für das einzelne zum Betriebsvermögen gehörende Wirtschaftsgut ansetzen würde. Hierbei sind häufig nicht selbstständig veräußerbare Teile eines Grundstücks zu bewerten. In solchen Fällen ist immer auf den Teilwert am Verkehrswert des Gesamtgrundstückes abzustellen. Aufgrund der schwierigen Definition kommt es bei der Ermittlung von Teilwerten häufig zu unterschiedlichen Wertansätzen und Bewertungsmodellen: So neigen beispielsweise landwirtschaftliche Sachverständige im Sachwertverfahren erfahrungsgemäß zu niedrigen Marktanpassungsfaktoren (hohen Abschlägen), während Bausachverständige der Finanzverwaltung eher zu Abschlägen bis maximal 35% tendieren. Diese unterschiedlichen Wertansätze führen zu Diskussionen über die Höhe des Teilwertes der Nebengebäude und zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Mittlerweile hat das Niedersächsische Finanzgericht jedoch ein Grundsatzurteil gefällt, dass die Ermittlung von Teilwerten nach dem Sachwertverfahren nach dem „Nienburger Modell“ favorisiert. Für das „Nienburger Modell“ ist

u. a. eine Untersuchung des Marktanpassungsfaktors Kaufpreis/Sachwert durchgeführt worden. Hierfür hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Stichprobe von 165 Kauffällen von Resthofstellen herangezogen, nach einem einheitlichen Modell auf der Basis der NHK 2000 bewertet und anschließend analysiert. Das Ergebnis zeigt eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes, der Lage, der Nutzfläche und der Lagequalität: Bei guter Lage und geringem Sachwert (50.000 €) liegt der Marktanpassungsfaktor etwa bei 0,95, bei mäßiger Lage und hohem Sachwert (300.000 €) liegt der Marktanpassungsfaktor bei rund 0,60.

In einem weiteren Beitrag erläuterte **Gerd Ruzyzka-Schwob** wie **Bauschäden und Baumängel in der Wertermittlung** Berücksichtigung finden können. Obwohl Verkehrswertgutachten keine Bauschadensgutachten sind, ist das Erkennen, das richtige Beschreiben und auch das Bewerten vorhandener Baumängel und Bauschäden ein wesentlicher Teil der Verkehrswertermittlung. Fehler bei der Berücksichtigung führen nicht nur zu einem falschen Ergebnis, sondern ggf. auch zu erheblichen haftungsrelevanten Auswirkungen für den Gutachterausschuss. Unter einem Baumangel kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist. Als Bauschaden wird dagegen die Beeinträchtigung eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), äußerer Einwirkungen (z. B. Sturm, Regen, Feuer) oder unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Während der Bauschaden meistens durch Reparatur oder Ersatz des schadhaften Bauteils behoben werden kann, ist eine dauerhafte Abhilfe von Mangelfolgeschäden erst nach Beseitigung des Baumangels möglich. Das wirkt sich auf die Höhe der Schadensbeseitigungskosten aus. Handelt es sich um behebbare Baumängel oder Bauschäden kommt § 24

WertV zum Tragen: Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen. Nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden können entweder entsprechend § 23 (2) WertV durch Bildung eines fiktiven Baujahrs oder durch die Berechnung der Mehraufwendungen, die durch die Beeinträchtigung entstehen, berücksichtigt werden. Die Möglichkeiten der Einarbeitung der Schadensbeseitigungskosten in die Wertermittlung wurde diskutiert. Im Sachwertverfahren wird favorisiert den Schaden nach der Alterswertminderung und nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren können Baumängel oder Bauschäden in die Miethöhe, die Instandhaltungskosten, die Restnutzungsdauer, den Liegenschaftszins und über einen zusätzlichen Abschlag einfließen. Beim Vergleichswertverfahren ist zunächst der Bauzustand der Vergleichsobjekte zu prüfen. Bei korrekter Führung der AKS sind die Vergleichsobjekte auf einen alterstypischen Zustand normiert. Ausstattungsmängel und ein alterstypischer Zustand sind im Vergleichsfaktor durch entsprechende Selektion zu berücksichtigen, so dass hierfür i. d. R. kein zusätzlicher Abschlag erforderlich ist. Darüber hinausgehende Schadensbeseitigungskosten sind in voller Höhe vom Vergleichswert abzuziehen. Beispielhaft wurden abschließend Möglichkeiten der Beschreibung von Schäden in Gutachten aufgezeigt und Formulierungshilfen an die Hand gegeben.

Mit der **Bewertung einer Tankstelle** wurde von **Gerd Ruzyzka-Schwob** noch ein nicht alltäglicher Fall der Wertermittlung anhand eines praktischen Beispiels angesprochen. Da Tankstellen Renditeobjekte

sind, wurde zur Bewertung maßgeblich das Ertragswertverfahren verwendet. Aus Veröffentlichungen wurden hierfür überregionale ertragsorientierte Pachten herangezogen. Bei der Abstimmung auf die regionalen Verhältnisse halfen Vergleichsmieten für andere Tankstellen im Landkreis Nienburg. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist auf die Wahl der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes besonderes Augenmerk zu legen. Je nach Autor wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren und ein Liegenschaftszinssatz von 6,0% bis 7,5% angesetzt. In Nienburg entschied man sich wegen des schnellen Wandels im Tankstellengewerbe für eine Gesamtnutzungsdauer an der unteren Grenze und wegen des hohen Risikos bzw. der momentanen Marktlage für Gewerbeimmobilien für einen Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich. Unterstützt wurde noch das Sachwertverfahren angewandt, wobei die typischen Sonderbauteile einer Tankstelle Berücksichtigung finden mussten (vgl. hierzu z. B. die Veröffentlichung von A. Poldt in Wertermittlungsforum Aktuell (WFA) 4/1999 und K. Schröter in Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 4/2003). Zwar lag auch eine ausreichende Anzahl an landesweiten Vergleichswerten für Tankstellen vor, die Streuung des Preises und der Vergleichsmaßstäbe war allerdings sehr groß. Daher konnten die Vergleichswerte nur zur Kontrolle herangezogen werden.

Das aktuelle Thema **Bodenbewertung im Windpark** griffen **Manfred Bottmeyer, VKB Emsland**, und **Heiko Rödenbeek, VKB Ostfriesland**, auf. Für die Errichtung von Windkraftanlagen werden Standort- und Zuwegungsflächen benötigt. Damit stellt sich den Gutachterausschüssen die Aufgabe den Bodenwert dieser Standort- und Zuwegungsflächen zu ermitteln. Des weiteren werden den Grundstückseigentümern Entschädigungen für das Recht zur Errichtung / Be-

treibung der Windkraftanlage und für die ggf. entstehenden wirtschaftlichen Nachteile gezahlt. Auch diese Entschädigungshöhe ist zu ermitteln.

Zuerst erläuterte Manfred Bottmeyer ausführlich alle wesentlichen rechtlichen Grundlagen die bei der Bewertung von Bedeutung sind. Dazu gehören vor allem

- das Planungsrecht nach BauGB (Bauen im Außenbereich),
- die jeweilige Landesbauordnung (Abstandsvorschriften),
- das Stromeinspeisegesetz vom 07. Dezember 1990, welches durch das Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG) vom 21. Juli 2004 erweitert wurde (regelt z. B. die Mindestvergütung für Strom aus Windenergie),
- die Referenzerträge gemäß EEG (veröffentlicht unter www.wind-fgw.de) und
- alle privatrechtlichen Vertragsgestaltungen (z. B. über die Festlegung der pachtbegünstigten Flächen durch die Orientierung an Schallislinien, an natürlichen Grenzen o. a.).

Anschließend ging Heiko Rödenbeek neben der Wertermittlung von Entschädigungen auf die Bodenwertermittlung der Standort- und Zuwegungsflächen ein. Der Entwicklungszustand der Standortflächen ist in der Regel als „besondere Fläche für die Landwirtschaft“ einzustufen. Allgemein werden diese Flächen entsprechend der regionalen Marktsituation mit dem dreis- bis siebenfachen des Bodenwertes des reinen Ackerlandes bewertet. Zur Konkretisierung dieser Spanne führte Heiko Rödenbeek eine landesweite Untersuchung durch. Hierzu standen ihm ca. 95 Vergleichsfälle aus den Jahren 1997 bis

2004 zur Verfügung, die mittels einer Regressionsanalyse aufbereitet wurden. Als Ergebnis erhielt er Vergleichsfaktoren (Kaufpreis/Bodenrichtwert), die in Abhängigkeit von der Flächengröße zwischen dem eineinhalbfachen (bei 50.000 m²) und fünffachen (bei 2.000 m²) des Ackerlandbodenwertes lagen.

In einem weiteren Vortrag referierte **Heiko Rödenbeek** über die Problematik der **Hotelbewertung**. Zur Bewertung solcher Objekte sind sowohl groß- als auch kleinräumige Standort- und Lageanalysen durchzuführen sowie die allgemeine wirtschaftliche Situation und die aktuellen Trends zu berücksichtigen. Da es sich bei Hotels um Renditeobjekte handelt ist bei der Wertermittlung sinnvollerweise ein modifiziertes Ertragswertverfahren, das Pachtwertverfahren, anzuwenden; Sach- und Vergleichswertverfahren werden nur unterstützend angewendet. Anhand eines Beispiels erläuterte Heiko Rödenbeek die Pachtwertermittlung aus dem Umsatz. Nach seinen Untersuchungen liefert das Pachtwertverfahren bei Verkehrswerten über 500.000 € plausible Ergebnisse. Bei Kleinstbetrieben, Pensionen oder Gasthöfen mit Verkehrswerten unter 500.000 € sollten das Liquidationsverfahren oder die klassischen Verfahren angewandt werden.

Im Februar 2004 gaben die Bezirksregierungen Hannover und Braunschweig bei den örtlichen Gutachterausschüssen insgesamt 20 Wertgutachten zur Bewertung ihrer Domänen in Auftrag, mit dem Ziel die Domänen an den Allgemeinen Hannoverschen Klosterfond zu verkaufen. **Christina Brandt, VKB Alfeld/Hildesheim**, berichtete über die Erstellung des Mustergutachtens und die Ergebnisse der **Domänenbewertung**. *Auf eine inhaltliche Wiedergabe des Vortrags wird verzichtet, da er als Aufsatz in diesem Heft veröffentlicht ist.*

Ernst Klie, Bezirksregierung Weser-Ems (Dezernat 204), referierte über die Thematik **Bauen im Außenbereich**. Hierbei erläuterte er zunächst die rechtstheoretische Seite. Erstmals wurde der Schutz gegen Bebauung im Außenbereich 1936 mit der so genannten Bauregelungsverordnung geschaffen. Im ersten Bundesbaugesetz von 1960 bis heute im Baugesetzbuch ist das Bauen im Außenbereich in § 35 geregelt. Der Definition nach sind diejenigen Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder nicht innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich gliedert sich in privilegierte, sonstige und begünstigte Vorhaben. Besonders interessant waren seine Erläuterungen zur Methodik der Rechtsanwendung, d. h. die Verdeutlichung wie die Entscheidungsfindung zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben abläuft. Dazu zeigte Ernst Klie viele praktische Beispiele.

Daran anschließend legte **Hermann Metelkamp, VKB Grafschaft Bentheim**, die Wertermittlung für den **Verkehrswert eines Grundstücks im Außenbereich** dar. Anhand eines konkreten Einzelfalls wurden die Schwierigkeiten deutlich, die sich bei der Bewertung solcher Außenbereichsgrundstücke ergeben können. Im Einzelnen ging es um eine ehemalige Hofstelle, zu der neben 21 ha landwirtschaftlicher Fläche und einigen alten Nebengebäuden auch ein altes Wohn- und Wirtschaftsgebäude gehörte. Dieses wurde zum Zeitpunkt der Wertermittlung im Jahr 2003 gerade zu Wohnzwecken neu hergerichtet; eine

Baugenehmigung hierfür lag nicht vor. Als problematisch erwies sich nun, dass bereits im Jahr 1981 auf dem Grundstück ein komplett neues Wohnhaus – quasi als Ersatz für jenes alte, jetzt neu hergerichtete Wohn- und Wirtschaftsgebäude – errichtet wurde und im Außenbereich nur ein Wohngebäude auf einer Hofstelle stehen darf (Ausnahme Altenteilerhaus). Zwar wurde das 1981 neu errichtete Wohnhaus im Jahr 2001 an einen Dritten weiter veräußert. Mit der Veräußerung wurde aber auf dem Grundstück eine Vereinigungsbaulast eingetragen, um zu verhindern, dass die Wohnnutzung im alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude wieder aufgenommen wird. Eine Nachtragsgenehmigung für den Umbau des alten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken ist damit ausgeschlossen. Demnach ist das Wohnen in dem ohne Genehmigung neu hergerichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude nicht zulässig und nach Ansicht des örtlichen Gutachterausschusses als Wohngebäude wertlos.

Abschließend berichtete **Ernst Aumann, OGA**, noch **Aus der Arbeit des Oberen Gutachterausschusses**. In der Kaufpreissammlung des OGA sind zurzeit ca. 636.000 Kauffälle (aus dem Zeitraum 01.11.1997 bis 31.10.2003) zu finden. Seit der Zusammenfassung der Oberen Gutachterausschüsse im September 1999 wurden 36 Obergutachten ausgefertigt, wobei der Hauptantragsteller die Gerichte und der Hauptantragsgrund Zwangsversteigerungen sind. In Punkto Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet ist Niedersachsen führend und kann ca. 1.200 Internetnutzer nachweisen. Die Präsentation der Grundstücksmarktberichte im Internet – wozu die Harmonisierung der Grundstücksmarktberichte eine wichtige Voraussetzung ist – erfolgt seit Februar diesen Jahres offiziell als Pilotbetrieb. Die Präsentation der Zwangsversteigerungsobjekte im Internet wurde in Absprache mit dem Oberlandesgericht Oldenburg neu in das Produktangebot aufgenommen.

Weitere Details sind dem Bericht von Ernst Aumann in diesem Nachrichtenheft zu entnehmen.

Damit ging eine Veranstaltung zu Ende, die durch die Fülle an Themen ein breites Spektrum der Wertermittlung und Bodenordnung abdeckte. Gerade durch die vielen praktischen Beispiele konnten die Teilnehmer reichlich Anregungen für ihre weitere Arbeit mitnehmen und die zwei Tage insgesamt für einen regen Gedankenaustausch nutzen.

Für jeden der diese Veranstaltung noch einmal in Ruhe nachvollziehen möchte, sind alle Skripte der Vorträge im Intranet VKV-Portal veröffentlicht.

Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs anlässlich der Verwaltungsmodernisierung in Niedersachsen

Von Peter Schütz

Mit Änderungsverordnung vom 01.12.2004 (Nds. GVBl. S. 546) ist die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) erneut überarbeitet worden. Anlass zu dieser Änderung hat das Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung in Niedersachsen vom 5.11.2004 (Nds. GVBl. S. 394) gegeben; durch diese Rechtsvorschrift wird die Landesverwaltung Niedersachsen künftig grundsätzlich zweistufig organisiert. Die Bezirksregierungen werden am 31.12.2004 aufgelöst.

Die geänderte Rechtslage erfordert eine Anpassung der DVO-BauGB. Die bisher von den Bezirksregierungen als höhere Verwaltungsbehörde i. S. des Baugesetzbuchs wahrgenommenen Aufgaben sind nunmehr von anderen Stellen zu übernehmen.

Daneben hat sich seit der letzten Anpassung der DVO-BauGB im Jahr 2003 wegen bundes- und landesrechtlicher Änderungen und weiterentwickelter Anforderungen an die behördliche Grundstückswertermittlung zusätzlicher Anpassungsbedarf ergeben. Aus verwaltungsökonomischen Gründen werden auch diese erforderlichen Neuregelungen inzident im Rahmen der reformbedingten Ordnungsanpassung getroffen.

Im Folgenden sollen die Neuerungen der DVO-BauGB vor allem aus dem Blickwinkel der behördlichen Grundstückswertermittlung durch die Gutachterausschüsse näher erläutert werden. Die wesentlichen Änderungen formellen Rechts betreffen

- die Bestellung der Mitglieder der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses (§ 10),
- die Ansiedlung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (§ 17),
- die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse (§ 9) und
- die Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses (§ 26).

Daneben gibt es weitere Änderungen, die tlw. formelle und materielle Neuregelungen beinhalten oder aber nur redaktioneller Art sind (§§ 1, 1a, 3, 7, 8 und 20).

zu § 9 (Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss)

Die Regelungen im § 9 werden künftig wie folgt gefasst:

- (1) Für den Bereich jeder Vermessungs- und Katasterbehörde wird ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Landesbehörde gebildet.
- (2) Für den Bereich des Landes Niedersachsen wird ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet.

Diese Neuformulierung beinhaltet die Abkehr von kommunalen Strukturen in der Organisation der behördlichen Grundstückswertermittlung und wird wie folgt begründet:

Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen benötigen umfangreiches Datenmaterial und ein umfassendes fachliches Erfahrungspotential, um zu zuverlässigen Wertermittlungen zu kommen. Der Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse darf daher nicht zu kleinräumig bemessen sein. Die Bildung der Gutachterausschüsse für Landkreise und kreisfreie Städte ist nach heutigen Erkenntnissen auch unter Berücksichti-

gung der Nutzeranforderungen nicht mehr sachgerecht. Die Zuständigkeit für größere Bereiche (z. B. Regionen, Bezirke der Vermessungs- und Katasterbehörden u. a.) ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der regionalen Verflechtungen des Grundstücksmarktes sowohl aus fachlichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen zweckdienlich. Die in Niedersachsen vorgesehene Regelung dient der Realisierung der Einräumigkeit der Landesverwaltung und führt zu einer tendenziell wirtschaftlicheren Aufgabenwahrnehmung. Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für den Bereich einer „Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften“ (GLL) führt dazu, dass sein Amtsbezirk künftig bis zu fünf Landkreise/kreisfreie Städte umfasst.

Der Gutachterausschuss wird expressis verbis als Landesbehörde bezeichnet; hierbei handelt es sich nicht um eine Neuregelung, sondern um eine Klarstellung, da die Behördeneigenschaft der staatlichen Gutachterausschüsse gelegentlich in Frage gestellt wird.

Die Bezeichnung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses ist in der Verordnung nicht mehr ausdrücklich geregelt. Da die Gutachterausschüsse für den Bereich einer Vermessungs- und Katasterbehörde (also einer GLL) gebildet werden, deren Bezeichnung laut Kabinettsbeschluss vom 13.07.2004 an den Behördensitz gekoppelt ist, lautet die Bezeichnung der Gutachterausschüsse entsprechend künftig „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ (*Behördensitz wie GLL*).

Der Obere Gutachterausschuss führt weiterhin die Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen“.

zu § 10**(Bestellung der Mitglieder)**

Die Bestellung der Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses, der Ausschussvorsitzenden der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie deren Stellvertretungen obliegt künftig dem Ministerium für Inneres und Sport.

Mit Auflösung der Bezirksregierungen wird die Aufgabe der Bestellung der ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse durch die DVO-BauGB auf die Ausschussvorsitzenden delegiert; diese sorgen durch adäquate Gutachterausschüsse gemäß § 192 Abs. 3 BauGB für eine sachgerechte Besetzung ihres Ausschusses.

Da der Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses künftig an den Bezirk der Vermessungs- und Katasterbehörden gekoppelt ist, besteht keine Notwendigkeit mehr, die Landkreise und kreisfreien Städte zu beteiligen; folgerichtig sieht die DVO-BauGB ein Beteiligungsverfahren nicht mehr vor.

Gemäß § 10 Absätze 2 und 3 der DVO-BauGB muss das vorsitzende Mitglied sowie seine Stellvertretung einer im Bereich des Gutachterausschusses zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde angehören. Die Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften haben sowohl die Funktion einer Vermessungs- und Katasterbehörde i. S. des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) als auch die einer Flurbereinigungsbehörde i. S. des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG). Für den Ausschussvorsitz kommen nur solche GLL-Bedienstete in Betracht, die dem Ressort MI zuzuordnen und somit Angehörige der Vermessungs- und Katasterverwaltung sind.

Die Neuregelungen zu § 10 werden ergänzt durch eine **Überleitungsvorschrift** in **Artikel 2** der Änderungsverordnung. Diese sorgt durch Auflösung der Gutachterausschüsse für die Bereiche der kreisfreien Städte, der Landkreise und

der Region Hannover und die zeitgleiche Neubildung des Gutachterausschusses für die Bezirke der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften für die erforderliche Kontinuität in der behördlichen Grundstückswertermittlung. Die ehrenamtlichen Mitglieder der aufgelösten Ausschüsse werden ohne Neubestellung Mitglieder der neu gebildeten Gutachterausschüsse; ihr Besitzstand bleibt insofern gewahrt.

zu § 17**(Geschäftsstellen)**

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses, die bislang von der Bezirksregierung Weser-Ems als „Vor-Ort-Aufgabe“ erledigt worden sind, werden nunmehr der „Vermessungs- und Katasterbehörde in Oldenburg (Oldenburg)“ übertragen. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass das bislang mit den Aufgaben der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses befasste Personal –nach Versetzung an die GLL Oldenburg (Oldenburg)- auch weiterhin adäquat eingesetzt werden kann. Auch diese Geschäftsstellenfunktion ist von einer Organisationseinheit auszuführen, die als Teil der Vermessungs- und Katasterbehörde innerhalb der GLL Oldenburg dem Ressort MI zuzuordnen ist (siehe Ausführungen zu § 10).

zu § 26**(Entschädigung ehrenamtlicher Mitglieder der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses)**

Mit Inkrafttreten des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG) am 1.7.2004 ist das Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) aufgehoben worden. Das ZSEG bildete seit Bestehen der

Gutachterausschüsse im Jahre 1960 die Grundlage für die Entschädigung der ehrenamtlichen Ausschussmitglieder. Die Änderung des Bundesrechts erfordert nunmehr eine Neuregelung der Gutachterentschädigung.

Für die Abrechnung von Gutachten für Gerichte ist das JVEG seit 1.7.2004 geltendes Recht und hat das ZSEG abgelöst. Während das ZSEG für die Gutachtertätigkeit eine Entschädigung innerhalb einer Spanne zwischen 25 und 52 Euro je Stunde vorgab und Zuschläge zuließ, sieht das JVEG eine feste Vergütung in Form von Leistungshonoraren für fachspezifische Honorargruppen vor. Die Bewertung von Immobilien ist der Honorargruppe 6 zugeordnet, für die das Leistungshonorar 75 Euro je Stunde beträgt.

Es bietet sich an, die Entschädigung der nicht vorsitzenden Mitglieder der Gutachterausschüsse nach Aufhebung des ZSEG nunmehr in modifizierter Form an das JVEG zu koppeln. Eine pauschale Verweisung auf das JVEG verbietet sich aus Gründen der Rechtskonstruktion der Gutachterausschüsse, deren Mitglieder –mit Ausnahme der Vorsitzenden- ehrenamtlich tätig sind. Ein Tätigwerden auf Honorarbasis ist für ehrenamtliche Tätigkeit nicht angezeigt; solche Tätigkeiten werden prinzipiell nicht vergütet, sondern werden üblicherweise in unterschiedlicher Ausprägung entschädigt, beispielsweise durch den Ersatz der Auslagen und des Verdienstauffalls (siehe § 85 VwVfG, § 29 NGO u. a.).

§ 26 DVO-BauGB sieht nunmehr folgende Regelungen vor:

Die ehrenamtlichen Mitglieder erhalten

- Fahrkostenersatz nach § 5 JVEG,
- Aufwandsentschädigungen nach § 6 JVEG,
- Ersatz für sonstige und besondere Aufwendungen nach den §§ 7 und 12 JVEG und
- Leistungsentschädigung.

Der Stundensatz beträgt in den Fällen

- des § 13 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 2 (Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte) durch Gutachterausschuss / Oberen Gutachterausschuss 30 €,
- des § 13 Abs.1 Nr. 1 (Gutachten/Zustandsfeststellungen des Gutachterausschusses) 33,75 €,
- des § 13 Abs.2 Nr. 1 (Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses) 37,50 €

und ist über die Angabe von Prozentsätzen an das JVEG gekoppelt.

Im Ergebnis korrespondieren die Neuregelungen insgesamt mit den bisherigen ZSEG-Regelungen; die Entschädigungsätze werden moderat angehoben, um der allgemeinen Preis- und Kostenentwicklung seit der letzten Anpassung im Jahre 1994 zumindest teilweise Rechnung zu tragen.

zu § 20 (Kaufpreissammlungen)

Es handelt sich hier um eine redaktionelle Anpassung an die durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) geänderte Rechtslage ohne materiellen Änderungsgehalt.

Schließlich sei an dieser Stelle auf (nicht wertermittlungsrelevante) **weitere Änderungen** der DVO-BauGB hingewiesen:

Im Bereich der **Bodenordnung** ergeben sich einige Änderungen redaktioneller Art:

- der § 4 wird an die Verordnung über die Ausbildung und Prüfung für Laufbahnen des höheren technischen Verwaltungsdienstes (APVOhöhtechD) angepasst,

- aus gesetzessystematischen Gründen wird in § 7 die Behördenbezeichnung der örtlichen Flurbereinigungsbehörde (Amt für Agrarstruktur) durch den Funktionsbegriff „Flurbereinigungsbehörde“ ersetzt und
- in den §§ 3 und 8 wird der Begriff „Grenzregelung“ ersetzt durch das mit dem Europarechtsanpassungsgesetz eingeführte „vereinfachte Umlegungsverfahren“.

Sonstige Regelungen zur Zuständigkeit im Bauplanungsrecht

zu § 1 (Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde auf die Landkreise)

§ 206 Absatz 2 BauGB bestimmt, dass - sofern eine höhere Verwaltungsbehörde nicht vorhanden ist - die Oberste Landesbehörde zugleich deren Aufgaben nach BauGB wahrnimmt. Durch diese Auffangregelung werden beispielsweise die Aufgaben großer selbständiger Städte, die auch nicht der Rechts- und Fachaufsicht der Landkreise unterliegen, künftig in die Zuständigkeit des MS fallen.

§ 203 Absatz 3 enthält die Ermächtigung der Landesregierung, die nach dem BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben durch Rechtsverordnung auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden zu übertragen. Von dieser Delegationsbefugnis wird durch § 1 der DVO-BauGB Gebrauch gemacht. Die bisherigen gesetzlichen Aufgaben der Bezirksregierungen als höhere Verwaltungsbehörde i. S. des Baugesetzbuches werden für die kreisangehörigen Gemeinden grundsätzlich den Landkreisen übertragen.

Einige von diesem Grundsatz abweichende Regelungen ergeben sich aus der Neufassung des § 1 Absatz 1:

- Die Genehmigungszuständigkeit für Bauleitpläne, die die Landkreise für Gemeinden erarbeitet haben, wird

nicht übertragen, da diese wegen des hierdurch bedingten Interessenkonfliktes nicht vom Landkreis genehmigt werden können; diese Aufgaben werden künftig von dem Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS) wahrgenommen.

- Die Entscheidungen nach § 37 Abs. 1 und 2 BauGB werden wegen der besonderen öffentlichen Zweckbestimmung dieser Vorhaben des Bundes und der Länder nicht auf die Landkreise und kreisfreien Städte übertragen; sie fallen künftig ebenfalls in die Zuständigkeit des MS.
- Die der Enteignungsbehörde obliegenden Aufgaben und die Entschädigungsfestsetzung außerhalb von Enteignungsverfahren (§§ 18, 28, 43, 126, 150, 185 und 209 BauGB) werden von der Übertragung auf die Landkreise ausgenommen; sie fallen somit gemäß 206 Absatz 2 in die Zuständigkeit des Ministeriums für Inneres und Sport (MI). Artikel 19 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung in Niedersachsen bestimmt, dass MI Enteignungsbehörde nach dem Nds. Enteignungsgesetz ist. Es ist beabsichtigt, die Enteignungsbehörde in den Regierungsvertretungen anzusiedeln.
- Die Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach den §§ 138 und 149 BauGB werden künftig von dem MS wahrgenommen oder ggf. an die Landestreuhandstelle delegiert und sind von der Übertragung an die Landkreise ebenfalls ausgenommen.

zu § 1a (Zuständige Behörde für die Ersetzung des Einvernehmens)

Das rechtswidrig versagte Einvernehmen der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren wird in dem Falle des § 36 Absatz 2 Satz 3 künftig ggf. durch die Oberste Bauaufsichtbehörde (MS) ersetzt.

Rechtsprechung zur Sanierungsbewertung

Zur Frage, in welcher Weise die gezahlten Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung des Schmutzwasserkanals innerhalb eines Sanierungsverfahrens auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag angerechnet werden müssen.

Von *Holger Seifert*

1 Erschließungsbeiträge

1.1 Erschließungsbeitragsrecht nach Baugesetzbuch

Das Erschließungsbeitragsrecht ist in den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. In § 127 (2) sind die Erschließungsanlagen abschließend aufgezählt, für die nach BauGB Erschließungsbeiträge erhoben werden dürfen. Gemäß § 127 (4) verbleibt den Gemeinden aber das Recht, für Anlagen Abgaben zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen gemäß § 127 (2) sind. Hier sind insbesondere die Anlagen für Abwasser, Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser genannt.

Der Umfang des Erschließungsaufwandes ergibt sich aus § 128 BauGB. Er umfasst die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie die erstmalige Herstellung für die Anlagen nach § 127 (2).

1.2 Erschließungsbeitragsrecht nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz

Soweit die Gemeinden nach Landesrecht berechtigt sind, Beiträge für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt dieses Recht nach § 128 (2) BauGB unberührt.

Nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG) sind Beiträge eine kommunale Abgabe, die auf Grund einer Gemeindecsetzung erhoben werden dürfen. Gemäß § 6 NKAG dürfen Beiträge erhoben werden für die

- Herstellung
 - Anschaffung
 - Erweiterung
 - Verbesserung
 - Erneuerung
- öffentlicher Einrichtungen. Unter diese Einrichtungen fallen auch Erschließungsanlagen.

1.3 Erschließungsbeiträge in der Sanierung

Innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsverfahrens wird das Recht auf Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch § 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers eingeschränkt. In § 154 (1) wird § 128 (2) außer Kraft gesetzt: Werden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2)

- hergestellt,
- erweitert oder
- verbessert

sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen nach Landesrecht nicht anzuwenden. Dieses Erhebungsverbot soll die Betroffenen vor einer Doppelbelastung schützen. Der § 154 enthält aber keine Regelungen über die Anlagen gemäß § 127 (4).

1.4 Erschließung im Modell Niedersachsen

Innerhalb des Modell Niedersachsen wird die Erschließung im Klassifikationsrahmen im Komplex Struktur: Eigentumsverhältnisse, Erschließung berücksichtigt.

Die Struktur eines Grundstücks zeigt sich in

- dessen Zugänglichkeit (innere Erschließung),
- im Grundstückszuschnitt,
- sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und
- in der Gesamtsituation im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken.

Die dem Klassifikationssystem zugrundegelegte Erschließung umfasst

- die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB,
- die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB und
- Anlagen im Sinne des § 127 (4) BauGB.

2 Berücksichtigung von Erschließungskosten im Sanierungsverfahren

2.1 Wesentliche Daten im betrachteten Sanierungsverfahren

15.04.1981

Rechtskraft der Sanierungssatzung.

1989/1991

Herstellung des Schmutzwasserkanals: Ist auch Sanierungsziel.

1992

Bescheide über den Abwasserbeitrag für die erstmalige Herstellung des Schmutzwasserkanals; die Abwasserbeiträge werden gezahlt.

26.03.1998

Wertermittlungsstichtag der besonderen Bodenrichtwerte. Die A- und E-Werte werden unter Berücksichtigung des Schmutzwasserkanals ermittelt. Somit enthält die Differenz keine Herstellungskosten des Schmutzwasserkanals.

31.05.1999

Bescheide zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Die Beteiligten legen Widersprüche gegen die Erhebung des Ausgleichsbetrages mit der Begründung der Doppelbelastung ein. Zur Gewährung des vorläufigen Rechtsschutzes erheben sie auch Klage beim Verwaltungsgericht.

29.10.1999

Das Verwaltungsgericht entscheidet ohne Beteiligung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG): Die Klage hat Erfolg.

25.11.1999

Die Gemeinde weist den Widerspruch mit der ergänzenden Begründung zurück, dass die A-Werte und die E-Werte unter Berücksichtigung des Schmutzwasserkanals ermittelt wurden und somit die Differenz keine Herstellung des Schmutzwasserkanals enthält. Die Beteiligten erheben erneut Klage gegen die Erhebung des Ausgleichsbetrages.

01.03.2002

Verwaltungsgericht mit Beteiligung des GAG: Die Klage hat Erfolg.

26.08.2002

Oberwaltungsgericht Lüneburg: Zulässigkeit der Berufung.

15.01.2004

Oberwaltungsgericht Lüneburg: Berufungsverfahren mit Beteiligung des GAG.

2.2 Belastung der Beteiligten

Die Höhe der Differenz aus den besonderen Bodenrichtwerten (bBRW: E-Wert / A-Wert) beträgt 10,- DM/m². Daraus ergeben sich Ausgleichsbeträge je nach Grundstücksgröße zwischen 6.460,- DM und 8.890,- DM.

Die gezahlten Abwasserbeiträge für den Schmutzwasserkanal betragen rund 8,- DM/m² und liegen insgesamt in einer Spanne von 5.500,- DM bis 7.000,- DM.

2.3 Tenor der Entscheidungen des Verwaltungsgerichtes

- Die Abwasserbeiträge hätten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden müssen. Diese Beiträge fallen zwar nicht unter das Erhebungsverbot gemäß § 154 (1) Satz 2 BauGB. Aber gemäß § 155 (1) Nr. 2 BauGB sind Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässiger Weise bewirkt, hat auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.
- Dazu gehören regelmäßig auch die Erschließungsanlagen gemäß § 127 (4) BauGB, wenn sie Sanie-

rungsziel sind und die Bodenwerterhöhung im Endwert Berücksichtigung fand.

- Der Anfangswert muss ohne Abwasserbeitrag ermittelt werden.

Das Verwaltungsgericht erkennt nicht an, dass der A-Wert mit Abwasserbeitrag ermittelt wurde. Wird der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes gefolgt und die Doppelbelastung anerkannt, ergeben sich noch reduzierte Ausgleichsbeträge zwischen ca. 1000,- bis 2000,- DM, wenn der Anschlussbeitrag jeweils in absoluter Höhe berücksichtigt wird. Die Gemeinde legt Berufung gegen das Urteil ein.

2.4 Entscheidung I des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg: Zulässigkeit der Berufung

- *Dem Zulassungsantrag wird stattgegeben, da ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichtes bestehen.*
- *Der Gutachterausschuss habe auftragsgemäß den Abwasserbeitrag im A- und im E-Wert berücksichtigt.*
- *Das Verwaltungsgericht verkennt, dass der A-Wert und der E-Wert nicht isoliert betrachtet werden dürfen.*
- *Voraussetzung für die Anrechnung ist, dass lediglich der E-Wert unter Berücksichtigung der Erschließungsanlagen gemäß § 127 (4) ermittelt wurde.*

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg befasst sich aber mit zwei Fragen, die vor dem Berufungstermin an den Vorsitzenden des Gutachterausschusses zur Stellungnahme gerichtet wurden. Es ist dabei auch zu klären, ob die Herstellung des Schmutzwasserkanals nach dem Kostenprinzip oder dem Wertsteigerungsprinzip zu berücksichtigen ist.

Das OVG Lüneburg stellt folgende Fragen an den Gutachterausschuss:

2.4.2 Frage 2 des Oberwaltungsgerichtes: Wie ist der Kanalbaubeitrag zu berücksichtigen?

2.4.1 Frage 1 des Oberwaltungsgerichtes: War das Vorgehen des Gutachterausschusses richtig?

Fraglich ist, wie der Umstand zu behandeln ist, dass die Kläger im Jahre 1992 Beiträge für die Herstellung und Anschluss an die Abwasserleitung der Gemeinde [...] bezahlt haben. Maßgebliche Vorschrift dürfte hier § 155 (1) Nr. 1 Halbs. 1 BauGB sein.

Wenn die Kanalbaumaßnahme danach zu berücksichtigen ist, dann müsste dies sozusagen „ganz lupenrein“ an § 155 BauGB orientiert so geschehen, dass

- zunächst einmal der Bodenwert ohne die Maßnahme „Abwasserkanal“
- sodann der sanierungsbedingt erhöhte Boden(end)wert ermittelt und
- von der Differenz, die „an sich“ dann den Sanierungsausgleichsbetrag ausmacht, der nach § 155 BauGB anrechnungsfähige Betrag abgezogen wird.

In der Kommentarliteratur findet man zwar auch Stimmen für die Richtigkeit der von Ihnen [dem GAG] bevorzugten Praxis,

- die nach § 155 BauGB maßgebliche Maßnahme gleichwohl dem Anfangswert zuzuschlagen
- und so die Differenz zwischen Bodenanfangs- und -endwert zu mindern, die als Sanierungsausgleichsbetrag „abgeschöpft“ wird.

Es wäre aber zu begrüßen, wenn dies hier einmal wie eben beschrieben durchgerechnet und ermittelt würde.

Es dürfte nicht ohne jede weitere Diskussion richtig sein, den festgesetzten Kanalbaubeitrag für anrechnungsfähig zu halten.

Nach dem Wortlaut des § 155 (1) Nr. 1 Halbs. 1 BauGB ist

- nicht die Höhe der durch die Maßnahme „Herstellung des Abwasserkanals“ entstandenen Kosten,
- sondern die dadurch bewirkte Bodenwerterhöhung maßgeblich.

Es wäre also zu ermitteln, welche Erhöhung der Bodenwert erfährt, wenn das Grundstück die Chance erhält, an den Abwasserkanal angeschlossen zu werden.

2.5 Ergebnis der Stellungnahme und des Gerichtsverfahrens

Zur Beantwortung der Fragen erfolgte die Abgabe der Stellungnahme mit drei Varianten zur unterschiedlichen Berücksichtigung des Kanalbaubeitrages.

2.5.1 Variante 1: A-Wert und E-Wert mit Schmutzwasserkanal wie vom GAG beschlossen

Im Modell Niedersachsen wurde bei der Klassifizierung im Komplex Struktur der Kanalausbau nicht berücksichtigt und für Missstände und Maßnahmen jeweils mit „4“ eingestuft. (Missstand „4“: Unzweckmäßig, Maßnahme „4“: Verbesserung der Erschließungssituation.) Die sanierungsbedingte Werterhöhung

ergibt sich damit bei einem A-Wert von 100,- DM/m² mit 10% zu 10,- DM/m². Der gezahlte Kanalbaubeitrag von 8,- DM/m² bleibt zusätzlich zu zahlen.

2.5.2 Variante 2: A-Wert ohne Schmutzwasserkanal und E-Wert mit Schmutzwasserkanal

Dazu ist einerseits der A-Bodenwert zu reduzieren, wenn unterstellt werden soll, dass das Grundstück nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist bzw. kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist. Andererseits ist dann die Herstellung des Schmutzwasserkanals im Modell Niedersachsen im Komplex Struktur: Eigentumsverhältnisse, Erschließung zu berücksichtigen. Der Kanalausbau wird für Missstände und Maßnahmen jeweils mit „6“ eingestuft (Missstand „6“: Erschließungssituation unzureichend, Maßnahme „6“: Ergänzung der Erschließungsanlagen). Die sanierungsbedingte Werterhöhung ergibt sich damit bei einem reduzierten A-Wert von 95,- DM/m² mit 13% zu 12,50 DM/m². Der bereits gezahlte Kanalbaubeitrag von 8,- DM/m² würde in voller Höhe des tatsächlich gezahlten Betrages angerechnet und somit zurückgezahlt.

2.5.3 Variante 3: A-Wert und E-Wert ohne Schmutzwasserkanal

Dazu ist wieder der A-Bodenwert zu reduzieren. Im Modell Niedersachsen wurde bei der Klassifizierung im Komplex Struktur der Kanalausbau nicht

berücksichtigt und für Missstände und Maßnahmen jeweils wie bei Variante 1 jeweils mit „4“ eingestuft. Die sanierungsbedingte Werterhöhung ergibt sich damit bei einem reduzierten A-Wert von 95,- DM/m² mit 10% zu 9,50 DM/m². Der tatsächlich gezahlte Kanalbaubeitrag von 8,- DM/m² wird jedoch gegenüber der Variante 2 nur in Höhe der durch diese Maßnahme bewirkten Bodenwerterhöhung angerechnet. Diese Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz aus den Bodenwerterhöhungen zwischen den Varianten 2 und 3 mit 12,50 DM/m² - 9,50 DM/m² = 3,- DM/m². Von dem bereits gezahlten Kanalbaubeitrag von 8,- DM/m² wären somit 3,- DM/m² zurückzuzahlen.

2.5.4 Zusammenstellung der Berechnungsmodelle

Die drei Varianten werden – auch mit unterschiedlichen Ansätzen für den A-Bodenwert und die Einstufung im Komplex Struktur – in der Verhandlung diskutiert.

2.6 Entscheidung II des OVG Lüneburg nach dem Berufungsverfahren

Auf Anfrage des Gutachterausschusses wurde vom Gericht zu seiner Entscheidung folgendes ausgeführt:

Verehrter Herr [Vorsitzender]!

Zu meinem Bedauern kann ich Ihnen keine Entscheidung übersenden. Wohl nicht zuletzt dank Ihrer Erläuterungen ist es gelungen, den gesamten Komplex ohne streitige Entscheidung beizulegen.

Die in der mündlichen Verhandlung geschlossenen Vergleiche - Anrechnung der Hälfte der damals gezahlten Anschlussbeiträge - haben gehalten.

[10,- DM/m² plus 8,- DM/m² minus 4,- DM/m² = 14,- DM/m²]

Mit freundlichen Grüßen
[Richter am OVG]

3 Fazit aus der Entscheidung II des OVG Lüneburg

- Der Gemeinde fehlt die grundsätzliche Entscheidung in der Sache.
- Die Gleichbehandlung der Beteiligten ist nicht gewahrt.
- Die Kläger haben keinen finanziellen Vorteil:
 - Sie haben den Ausgleichsbetrag voll gezahlt,
 - der Anschlussbeitrag wurde teilweise angerechnet,
 - aber dagegen sind auch die Anwaltskosten angefallen.
- Dem GAG ist nicht eindeutig geholfen:
 - Wie geht er künftig bei der Wertermittlung vor?
 - Wie berät er den Auftraggeber?
 - Auch im Gerichtsverfahren wurden Varianten gerechnet.
 - Empfehlung: Laptop mit „Modell Niedersachsen“ mitnehmen.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	A-Wert mit Kanal E-Wert mit Kanal	A-Wert ohne Kanal E-Wert mit Kanal	A-Wert ohne Kanal E-Wert ohne Kanal
A-Wert DM/m ²	100,-	95,-	95,-
Klassifizierung: Struktur	4/4	6/6	4/4
E-Wert DM/m ²	110,-	107,50	104,50
Erhöhung % Erhöhung DM/m ²	10% 10,-	13% 12,50	10% 9,50
Wertsteigerung im Modell Nds. aus Kanalbau		enthalten	12,50 - 9,50 = 3,-
Erhöhung DM/m ²	10,-	12,50	12,50
gezahlte Kanalbaubeiträge	8,-	8,-	8,-
Wertsteigerung im Modell Nds. anrechnen			minus 3,-
tatsächlich gezahlte Beiträge anrechnen		minus 8,-	
Insgesamt zu zahlen	18,-	12,50	17,50

„Modell Niedersachsen“, Erfahrungen und aktuelle Entwicklungen

Von Uta Stühff

1984 erging der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme in der Kreisstadt Uelzen. Ein Jahr später erfolgte der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Es umfasste die gesamte Innenstadt. In den Jahren 1991 bis 2001 wurden die betroffenen Grundstücke gebietsweise durch fünf Teilaufhebungssatzungen aus der Sanierung entlassen. Der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes wurde zum Ende dieses Zeitraumes entlassen.

Nach Abschluss eines Sanierungsverfahrens ist innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 154 des Baugesetzbuches ein Ausgleichsbetrag zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag

- dient der Finanzierung der Sanierung,
- ist an die Gemeinde zu zahlen,
- wird von der Gemeinde i. d. R. nach Abschluss der Sanierung festgesetzt,
- entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes,
- ist die Differenz zwischen Anfangswert und Endwert.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Begriffe Anfangswert (Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre) und Endwert (Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt).



Bild 1: Übersicht Sanierungsgebiet

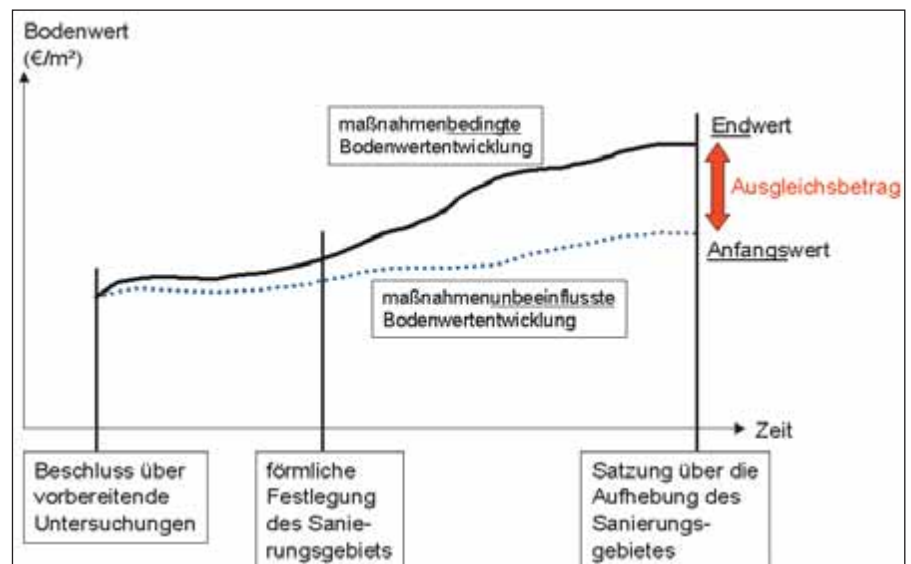


Bild 2: Anfangs- und Endwert

Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages kann sich die Gemeinde zweier Hilfsmittel bedienen. Sie kann zum Einen gemäß § 196 BauGB bei dem zuständigen Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte für Angangs- und Endwerte zu einem speziellen Stichtag beantragen. Zum Anderen kann die Gemeinde entsprechende Verkehrswertgutachten beantragen. Beide Möglichkeiten haben unterschiedliche Auswirkungen.

Besondere Bodenrichtwerte für Angangs- und Endwerte

- gelten für jeweils mehrere Grundstücke,
- beziehen sich auf ein zonentypisches normiertes Richtwertgrundstück,
- sind nicht zu begründen,
- sind vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages durch die Gemeinde hinsichtlich Übertragbarkeit auf das Einzelgrundstück zu prüfen. Ggf. sind Zu- oder Abschläge anzubringen. Die Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist zu begründen.

Verkehrswertgutachten

- beziehen sich auf ein Einzelgrundstück,
- berücksichtigen die spezifischen Eigenschaften des Grundstücks,
- sind nachvollziehbar zu begründen,
- können als Grundlage für die Ausgleichsbeträge verwendet werden.

Als Verfahren für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten sollte möglichst das Vergleichswertverfahren angewandt werden. Der Stichtag für beide Werte ist i. d. R. der Tag, an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung in Kraft tritt.

Durch den für die Anfangs- und Endwerte zu berücksichtigenden Stichtag besteht das Problem, dass einerseits noch kein Markt für Grundstücke besteht, für die die Sanierung abgeschlossen ist, und damit – wenn überhaupt – nur sehr wenige Kauffälle als Vergleiche für Endwerte herangezogen werden können. Andererseits besteht zu dem Stichtag

kein Markt mehr für Grundstücke mit den Anfangswert-Eigenschaften, so dass auch solche Kauffälle als Vergleiche nicht zur Verfügung stehen. In kleineren Städten – wie auch in Uelzen – besteht darüber hinaus auch nicht die Möglichkeit, Kauffälle aus ähnlichen Gebieten für das Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Als Lösung bietet sich an, die Anfangswerte zum Zeitpunkt der vorbereiteten Untersuchungen zu ermitteln. Diese werden anschließend den zeitlichen Entwicklungen angepasst. Für die Endwerte bietet sich ein indirekter Vergleich mit anderen abgeschlossenen Sanierungsgebieten und deren festgesetzten Ausgleichsbeträgen an.

Im Bereich des Sanierungsgebietes Uelzen wurden erstmals 1981 Bodenrichtwerte für damals großräumige Zonen ermittelt. Die Stadt Uelzen setzte sich frühzeitig mit dem Gutachterausschuss im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Bewertung in Verbindung. Für die Ermittlung von feiner gegliederten Anfangswertzonen erfolgten daraufhin durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses umfangreiche Auswertungen von:

- Kaufverträgen bebauter und unbebauter Grundstücke,
- vorliegenden Einzelgutachten und
- Mietumfragen.

Die Mietumfrage hatte einen geringen Rückfluss. Zudem ergab sich, dass einerseits viele Gebäude durch ihre Eigentümer genutzt und andererseits auch „Gefälligkeitsmieten“ gezahlt wurden. Die Ergebnisse konnten daher nicht zur Ableitung von Bodenwerten genutzt werden, dienten aber als Stützpunkte für die sonstigen Auswertungen.

Kleinräumige Bodenrichtwertzonen mit der Qualität Anfangswert beschloss der Gutachterausschuss nach Auswertung aller Unterlagen zum 31.12.1988. Diese Anfangswerte sind in den folgenden Jahren angepasst worden.

Als Lösung zur Ermittlung der Endwerte entschloss sich der Gutachterausschuss Uelzen, das sogenannte „Modell Niedersachsen“ anzuwenden. Dieses Verfahren beruht auf der Auswertung abgeschlossener Sanierungsgebiete. Mittels einer Regressionsanalyse sind diese auf Abhängigkeiten der Endwerte bzw. Ausgleichsbeträge von wertbeeinflussenden Faktoren untersucht worden.

Ausgleichsbetrag = Werterhöhung
als %-Angabe des Anfangswertes

Voraussetzung für die Entwicklung des „Modell Niedersachsen“ war der 1983 gefasste Beschluss eines Arbeitskreises beim Niedersächsischen Innenministerium, eine Sammlung von Vergleichsfällen zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung einzurichten. Diese Sammlung wurde seitdem fortgeführt und immer wieder ausgewertet. Die erste Auswertung von damals 34 Datensätzen erfolgte bereits 1984 durch Oelfke und Brill. Sie ergab eine Abhängigkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von den vor Durchführung der Sanierung vorhandenen Missständen, den im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen und der Höhe des Anfangswertes.

sanierungsbedingte
Bodenwerterhöhung = f
(Missstände, Maßnahmen,
Anfangswert)

Weitere Auswertungen nahmen Kanngießer und Bodenstern vor. Die Missstände (Mi) und Maßnahmen (Ma) wurden innerhalb von vier Komplexen (Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld) mit jeweils 10 Klassenstufen durch Vergleich mit beispielhaften Belegungen der Klassen bewertet.

1988 veröffentlichte Bodenstein in „Modell Niedersachsen aktualisiert“ das optimale Ergebnis einer Auswertung von inzwischen 226 Datensätzen (Nachrichten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199 ff.).

Misstände und Maßnahmen aufgeführt waren. Anhand dieses Rahmens kann der Anwender die beim konkreten Bewertungsfall vorliegenden Misstände und Maßnahmen im Analogieschluss klassifizieren.

Der Gutachterausschuss Uelzen hat dieses „Modell Niedersachsen“ für seine Ermittlungen von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen angewandt.

Als Misstände im Sanierungsgebiet Uelzen führte der Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen u. a. die wesentlichen Punkte auf:

Die Kennzahlen der Stichprobe, die für diese Auswertung verwandt wurde, sind

Bodenwerterhöhung: 2 bis 129 DM/m²
 Anfangswert: 15 bis 1.500 DM/m², Mittel 300 DM/m²
 Mi und Ma: 1 bis 9, Mittel 3
 Bestimmtheitsmaß: 0,73
 Struktur der Gebiete: überwiegend Altstädte mit gemischter Nutzung.

Die von Bodenstein ermittelte Regressionsformel

$$E^{-0,15} = 1,4039 - 0,2194 \times (A)^{-0,15} - 0,7013 \times (Mi \times Ma)^{0,15}$$

mit E [%]
 A 10⁻² [DM/m²]
 Mi 10⁻¹
 Ma 10⁻¹

ist bis heute die Formel, die hinter dem Begriff „Modell Niedersachsen“ steht. Sie ist auch der Berechnungsfunktion „Bodenwerterhöhung Sanierungsverfahren“ in der AKS (Automatisiert geführte Kaufpreissammlung) Niedersachsen hinterlegt.

Zur einfacheren Anwendung dieser Formel enthielt Bodensteins Veröffentlichung eine Matrix für einen Anfangswert von 300 DM/m², aus der mit den Eingangsgrößen Mi und Ma die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in % des Anfangswertes entnommen werden konnte. Für abweichende Anfangswerte stellte er Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Für die Bewertung von Misständen und Maßnahmen enthielt das „Modell Niedersachsen“ je einen Klassifikationsrahmen, in dem für alle vier Komplexe und alle 10 Klassen jeweils beispielhafte

Klassifikationen für städtebauliche Mißstände

Komplex	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Bebauung	überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel	gering instandsetzungsbedürftig	instandsetzungsbedürftig	im wesentlichen instandsetzungsbedürftig	grundlegend instandsetzungsbedürftig	zeitgemäße Wohnverhältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet	verfallen
2) Struktur, Erschließung	überwiegend günstig	in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstückstruktur	Erschließungs-Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
3) Nutzung, Verdichtung	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich	geringe Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung störende Gemengelage	übermäßige Verdichtung störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt verbesserungsbedürftig	Verkehrsverbindungen mangelhaft	Infrastruktur unzureichend	Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikation für städtebauliche Maßnahmen

Komplex	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Bebauung	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Instandsetzungsmaßnahmen	mittlere Instandsetzungsmaßnahmen	umfassende Instandsetzungsmaßnahmen	durchgreifende Instandsetzungsmaßnahmen	wie 7 und Neubebauung	überwiegend Neubebauung	Neubebauung
2) Struktur, Erschließung	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzungen	Verbesserung der Zugänglichkeit	Verbesserung der Erschließungssituation	Grenzausgleich	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung	Umfassende Neuordnung
3) Nutzung, Verdichtung	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung	Verbesserung der Nutzung	Maßnahmen mit geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Beseitigung, Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung	Anpassungen und Umsetzung von Betrieben	Auflockerung und Umnutzung
4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzungen	gezielte Ergänzungen der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, ...	Ergänzungen Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes	Umgang des fließenden Verkehrs	Schaffung von Parkraum Verkehrs-umleitungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, ...	Umfassende Verbesserungen

Bild 3: Klassifikationsrahmen

Maßnahmen									
8						34	40		
7					25	29	35		
6				17	21	25			
5			12	15	18	21			
4		8	10	12	15				
3		6	8	10					
2	4	5	6						
1	3	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Abb. 5: Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Schätzwerte in % des Anfangswertes
 $A = 300 \text{ DM/m}^2$

Bild 4: Schätzwerte in % für $A = 300 \text{ DM/m}^2$

Quelle: Bodenstern, Hermann, Modell Niedersachsen aktualisiert,
 Nachrichten NdsVKV 1988, S.199

Die durchgeführten Maßnahmen waren im wesentlichen:

- umfangreiche Straßenbaumaßnahmen einschließlich Bildung neuer Straßen,
- Sanierung der Wasserläufe und Erstellung von Wasserbauwerken sowie
- Sanierung der Regenwasserkanalisation.

Zur Ermittlung der Endwerte gliederte der Gutachterausschuss das Sanierungsgebiet im Hinblick auf Anfangswerte, Missstände und Maßnahmen in Quartiere gleicher Eigenschaften auf. Für jedes Quartier ergab sich dann anhand des „Modell Niedersachsen“ die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der Endwert. Die Ergebnisse erhielt die Stadt in Form von Tabellen und Karten.

Die darauf beruhenden Bescheide der Stadt stießen in vielen Fällen auf Widerstand. Das Verfahren wurde dann zunächst gestoppt, und der Gutachterausschuss erhielt Aufträge zur Erstellung von „Stütz“-Gutachten. Diese betrafen hauptsächlich Grundstücke, die von dem typischen Bodenrichtwertgrundstück abwichen. Mit den Gutachten stieg die Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern, so dass schließlich zahlreiche Einzelgutachten in Auftrag gegeben wurden.

Die Stadt Uelzen wickelte insgesamt 317 Ausgleichsbetragsverfahren ab. Dafür wurden 173 Einzelgutachten durch den Gutachterausschuss erstellt. Die Ausgleichsbetragsverfahren führten zu 69 Widerspruchsverfahren, 16 Klagen und zwei Obergutachten.

Das Verfahren, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Missständen, Maßnahmen und Anfangswerten abzuleiten, wurde seit 1988 weiter vorangetrieben. 1989 veröffentlichten Kanngießer und Bodenstern eine Auswertung, die auf einer Sammlung von Daten aus sechs Bundesländern basiert. Als Approximationsverfahren zur Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen verwendeten sie die einfache gleitende arithmetische Mittelbildung mit einem Sammelradius bis zur 1. Nachbarschaft des Klassifikationssystems. Das heißt, sie berücksichtigten zur Ableitung der Werterhöhung für bestimmte M_i und M_a auch die Werterhöhungen der $M_i \pm 1$ und $M_a \pm 1$. Die Auswertung erfolgte in vier Anfangswertklassen (bis 100 DM/m^2 , mehr als 100 DM/m^2 bis 200 DM/m^2 , mehr als 200 DM/m^2 bis 400 DM/m^2 , mehr als 400 DM/m^2) und lieferte als Ergebnis für jede dieser Klassen eine eigene Matrix, aus der die Werterhöhungen in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können.

2004 veröffentlichten Kanngießer und Schuhr ein weiteres Modell, das auf mittlerweile 700 Datensätzen beruht und Daten mit Anfangswerten bis zu $A = 2.000 \text{ €}$ enthält (GuG, Heft 2/2004, S. 70 ff.). Sie gingen bei der Auswertung von Approximationsalgorithmen zu strengen statistischen Methoden über und wandten die Methode der Kollokation nach kleinsten Quadraten an. Die Ergebnisse wurden in nunmehr fünf Matrizen ausgegeben (bis 100 €/m^2 , mehr als 100 €/m^2 bis 200 €/m^2 , mehr als 200 €/m^2 bis 300 €/m^2 , mehr als 300 €/m^2 bis 400 €/m^2 , mehr als 400 €/m^2).

Für die Zukunft plant Kanngießer eine Modelloptimierung mittels Expectation-Maximization-Algorithmus (EM-Algo-

rithmus). Dieses Verfahren eignet sich besonders für die Parameterschätzung bei unvollständigen Beobachtungsdaten und soll daher bei fehlenden Werten innerhalb der Matrix angewandt werden.

Zum groben Vergleich der drei beschriebenen Auswertemodelle hat die Autorin für bestimmte Missstände, Maßnahmen und Anfangswerte die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus den veröffentlichten Matrizen von 1988 („Bod.“), 1989 („Ka.alt“) und 2004 („Ka.neu“) ermittelt und gegenüber gestellt.

Insgesamt ergeben sich eher geringe Abweichungen, insbesondere in den häufig vorkommenden Ausprägungen der Eingangsgrößen. Da bei einer konkreten Bewertung die Ergebnisse aus dem jeweils genutzten Modell ohnehin durch den Anwender auf Plausibilität geprüft werden müssen, haben diese Abweichungen nur eine geringe Bedeutung. Ein Wechsel des Bewertungsmodells innerhalb eines Sanierungsverfahrens ist daher intensiv zu überdenken.

Zusammenfassend stellt sich das „Modell Niedersachsen“ als sehr hilfreiches Verfahren bei der Bewertung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen dar. Die wesentliche Aufgabe für den Anwender besteht darin, die gegebenen Missstände und Maßnahmen anhand des Klassifikationsrahmens zu bewerten. Danach ist die Anwendung sehr einfach. Für das „Modell Niedersachsen“ spricht auch ganz besonders, dass es von Gerichten aller Stufen anerkannt und als gut nachvollziehbar akzeptiert wurde.

A	Mi/Ma	2/2	3/3	4/4	5/5	6/6
100 €	Bod.	6	9	14	20	29
	Ka. alt	7	12	16	20	32
	Ka. neu	8	11	15	21	31
200 €	Bod.	5	8	12	17	23
	Ka. alt	6	8	11	18	28
	Ka. neu	6	8	12	16	22
300 €	Bod.	4	7	10	15	21
	Ka. alt	5	7	11	16	18
	Ka. neu	5	7	10	14	17
400 €	Bod.	4	7	10	14	19
	Ka. alt	5	7	11	16	18
	Ka. neu	5	7	10	13	16

Bild 5: Gegenüberstellung der Modelle

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 3 und 4 · 54. Jahrgang
Hannover, Juli 2004

Schriftleitung:
Dr. Hartmut Sellge,
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Reinhard Dieck
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover
Tel.: (05 11) 1 20 - 65 08, Fax: (05 11) 1 20 - 65 41
E-Mail: Reinhard.Dieck@mi.niedersachsen.de

Herausgeber:
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Verlag, Druck und Vertrieb:
Landesvermessung und Geobasisinformation
Niedersachsen (LGN) - Landesbetrieb -
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Die Hefte erscheinen vierteljährlich zum
Quartalsende; der Bezugspreis beträgt
1,50 Euro pro Heft zuzüglich Versandkosten

Redaktionsschluss ist jeweils
am Ersten des ersten Quartalsmonats

Alle Beiträge in dem Nachrichtenheft sind
urheberrechtlich geschützt; sie geben nicht
in jedem Fall die Auffassung der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung wieder

Anschriften der Mitarbeiter

Ernst Aumann
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Oldenburg
Stau 3, 26122 Oldenburg

Christina Brandt
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Hameln
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Ingo Gerloff
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Northeim
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Hartmut Kompart
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Northeim
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Sandra Leggewie
Landesbetrieb Landesvermessung und
Geobasisinformation Niedersachsen
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Heiko Rödenbeek
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Aurich
Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich

Gerd Ruzyzka-Schwob
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Sulingen
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen

Helmut Schmalgemeier
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Peter Schütz
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Holger Seifert
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
Mercatorstraße 4 und 6, 49080 Osnabrück

Frank Stoffers
Landesbetrieb Landesvermessung und
Geobasisinformation Niedersachsen
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Uta Stühff
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Lüneburg
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg

Günter Volle
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Northeim
Bahnhofstraße 15, 37154 Northeim

Nachrichten

der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ansprechpartner für die NaVKV „vor Ort“

Volker Stegelmann
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Braunschweig
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig
Tel.: (05 31) 4 84 – 34 34
E-Mail: volker.stegelman@gll-bs.niedersachsen.de

Günther Wiebe
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Lüneburg
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg
Tel.: (0 41 31) 85 45 – 1 00
E-Mail: guenther.wiebe@gll-lg.niedersachsen.de

Klaus Kertscher
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
Mercatorstraße 4 und 6, 49080 Osnabrück
Tel.: (05 41) 5 03 – 2 00
E-Mail: klaus.kertscher@gll-os.niedersachsen.de

Doris Kleinwächter
Landesbetrieb Landesvermessung und
Geobasisinformation Niedersachsen
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
Tel.: (05 11) 6 46 09 – 4 44
E-Mail: doris.kleinwaechter@lgn.niedersachsen.de

Hinweise zur Gestaltung und Form von Beiträgen

Beiträge für die NaVKV werden von der Schriftleitung bis zum Ersten des ersten Quartalsmonats auf Diskette mit einem Ausdruck oder per E-Mail (Reinhard.Dieck@mi.niedersachsen.de) entgegen genommen. Der Text ist im Fließtext als Microsoft Word-Dokument bereitzustellen. Soweit Tabellen, Grafiken oder andere Abbildungen verwendet werden, sind diese als analoge Druckvorlage oder entsprechende Grafik- (Format EPS) oder Bilddatei (Format TIF) abzugeben; in dem Text sind dazu die entsprechenden Stellen mit dem Datei- oder Abbildungsnamen (Autor001.tif) zu markieren. Die Dateien, die für die Versendung per E-Mail oder Diskette komprimiert werden, sind im Format ZIP zu versenden.

NOTIZEN