



Ermittlung von Grundstückswerten

Doppelheft

3/4

HANNOVER · OKTOBER 1969

NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERTELJÄHRLICH

PREIS 2,- DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 3/4

Hannover - Oktober 1969

19. Jahrgang

Einsendungen an Verwaltungsrat Kaspereit, 3 Hannover, Lavesallee 6 (Nieders. Ministerium des Innern)

INHALT

Ermittlung von Grundstückswerten

(Nach Vorträgen, die auf Fortbildungsveranstaltungen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung in Hannover und Oldenburg im Mai 1969 gehalten wurden)

	Seite
KONSTANZER Die Ermittlung von Grundstückswerten	94
THUN Das Auswerten von Kaufverträgen	101
GERARDY Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren . .	125
GERARDY Das Vergleichswertverfahren in Sonderfällen . . .	149
OELFKE Die Bewertung von Verkehrsflächen und anderen Flächen für den Gemeinbedarf	164
TONNIES Enteignung und Enteignungsschädigung . . .	180
STUMPF Der Bodenwert eines bebauten Grundstücks . . .	198
Buchbesprechung	210

Die Artikel stellen nicht unbedingt die von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vertretene Meinung dar.

Herausgeber: Der Niedersächsische Minister des Innern, Referat Vermessungs- und Katasterwesen,
3 Hannover, Lavesallee 6

Verantwortlich für den Inhalt: Verwaltungsrat Kaspereit, 3 Hannover, Lavesallee 6

Druck u. Vertrieb: Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 3 Hannover, Warmbüchchenkamp 2

Die Ermittlung von Grundstückswerten

Von Ministerialrat Dipl.-Ing. Josef Konstanzer, Nieders. Ministerium des Innern

1. Aufgaben und bisherige Tätigkeit der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben, die das Bundesbaugesetz (BBauG) in seinem Siebenten Teil stellt, werden seit 8 Jahren wahrgenommen. Die Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen bestimmte, wie die Gutachterausschüsse zu bilden sind, und brachte nähere Bestimmungen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse. Hier befindet sich im § 8 Abs. 3 die Vorschrift, daß ein Gutachten schriftlich zu erstatten und zu begründen ist. Die Verordnung der Bundesregierung vom 7. 8. 1961 brachte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Die Gutachterausschüsse sollen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent machen, einmal punktweise durch die Erstattung von Wertgutachten nach § 136 BBauG und ferner für Gebiete durch die Ermittlung und Bekanntmachung von Richtwerten gem. § 143 Abs. 3 und 4 BBauG und durch die Verordnung des Niedersächsischen Landesministeriums über die Richtwerte von Grundstücken vom 4. 3. 1964.

Einige Zahlen mögen den Umfang der bisherigen Tätigkeit kennzeichnen.

Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wurden in die **Kaufpreissammlung** übernommen (Zahlen stehen erst ab 1964 zur Verfügung):

im Jahre	Kauffälle
1964	53 400
1965	57 673
1966	57 180
1967	62 210
1968	66 824

Bei 4,2 Millionen Flurstücken in Niedersachsen kann man sagen, daß jährlich für etwa 1,5 % der Flurstücke Kaufpreise anfallen, so daß die Zahl der gesammelten Kaufpreise bis jetzt ungefähr 10 % der Zahl der Flurstücke erreicht haben dürfte.

Von den Gutachterausschüssen in Niedersachsen wurden **Einzelgutachten** erstattet:

im Jahre	Zahl der Gutachten
1961	771
1962	1 917
1963	1 528
1964	1 706
1965	2 349
1966	2 817
1967	3 567
1968	3 896

Die Zahlen zeigen eine steigende Tendenz. Von den 3 896 Gutachten, die im Jahre 1968 erstattet wurden, entfielen 2 775 auf unbebaute Grundstücke und 1 121 auf bebaute Grundstücke; das ist ein Verhältnis von etwa 2,5 : 1.

Im Jahre 1968 wurden außerdem 1 803 **gutachtliche Äußerungen** abgegeben, im Durchschnitt der letzten Jahre wurden jährlich 2 000 gutachtliche Äußerungen erteilt. Ferner wurden 462 schriftliche Auskünfte über Richtwerte gegeben und für 3 573 Gemeinden Richtwerte veröffentlicht. Für das Jahr 1968 liegt eine Aufschlüsselung der vorstehend genannten Zahlen auf die Regierungsbezirke vor. Die bei einem Gutachterausschuß vorgenommene Aufschlüsselung nach Interessentengruppen ergab, daß 26 % der Gutachten von Privatpersonen, 66 % von Behörden und 8 % von Gerichten beantragt wurden.

Die Gutachten der Gutachterausschüsse haben keine rechtliche Wirkung. Ihre **Bedeutung** liegt darin, daß die ermittelten Verkehrswerte in der Regel die Grundlage für die Kaufpreisverhandlung von Privaten, Industrieunternehmen, in Steuerangelegenheiten, in Erbaueinandersetzungen und für gerichtliche Entscheidungen sind. Gerade in Verfahren vor den Gerichten kommt ihnen häufig eine schiedsrichterliche Funktion zu, ebenso auch bei der Errechnung des Erbbauzinses oder einer Rente. Oft vereinbaren die Vertragspartner ein solches Gutachten im voraus als verbindlich. Im Umlegungsverfahren nach dem BBauG sollen in schwierigen Fällen Gutachten vom Gutachterausschuß herangezogen werden, während bei einer Enteignung die Enteignungsbehörde nach § 108 BBauG verpflichtet ist, ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen.

Untersuchungen von Vermessungsdirektor Dr. Gerardy haben ergeben, daß bei 125 Gutachten etwa 60 % der ermittelten Preise dem Verkehrswert entsprachen, 10 % wichen bis zu 10 % ab, weitere 10 % bis zu 20 % und nur bei etwa 20 % ergaben sich größere Abweichungen, vor allem bei den Gutachten der ersten Jahre, als Informationen und Erfahrungen noch nicht ausreichend zur Verfügung standen.

Die **Richtwerte** sind eine wesentliche Hilfe bei der Festsetzung der Einheitswerte durch die Finanzämter, sie dienen Privatpersonen, Gemeinden und Finanzierungsstellen als Anhalt. Das rege Interesse der Bevölkerung kommt zum Ausdruck in Presseveröffentlichungen, Rundfunk- und Fernsehmitteilungen. Die Richtwerte wirken auch preisregulierend. Nach der Bekanntgabe der Richtwerte haben sich die Kaufpreisforderungen gleichmäßiger eingespielt. Auch bei unterschiedlicher Beurteilung im einzelnen ist insgesamt wohl die Feststellung berechtigt, daß die Gutachterausschüsse durch ihre Tätigkeit — soweit dies im Rahmen ihrer sehr begrenzten Möglichkeiten geschehen kann — zu einer gewissen Ausgewogenheit des Grundstücksmarktes beigetragen haben.

2. Einwendungen gegen die Tätigkeit der Gutachterausschüsse

Wenn der vorstehende Überblick auch beweisen dürfte, daß die Gutachterausschüsse in Niedersachsen erfolgreich tätig sind, gibt es doch zahlreiche Stimmen, vor allem aus anderen Ländern, die die Erfahrungen, die mit den Gutachterausschüssen gemacht worden sind, zum Teil recht negativ beurteilen. Als Gründe werden genannt:

Die Gutachten werden nur in geringem Umfang beantragt und dann fast ausschließlich von Behörden und Gerichten; aus der Baulandnot heraus sind die Kaufbewerber

bereit, auch überhöhte Grundstückspreise zu zahlen. Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse hat keinen erkennbaren Einfluß auf das Preisgefüge ausgeübt.

Die Einrichtung der Kaufpreissammlungen und die Ermittlung der Richtwerte sind mit einem sehr großen Verwaltungsaufwand verbunden; bei einigen Gutachterausschüssen liegen 8.000 bis 10 000 Kaufverträge unbearbeitet. Kaufpreissammlungen sind zum Teil nicht einmal angelegt, geschweige durchgeführt.

Die Markttransparenz und die Absicht, die Grundstückspreise niedrig zu halten, werden nicht erreicht. Es werden in den Verträgen Kaufpreise angegeben, die erheblich unter den tatsächlich gezahlten Beträgen liegen. Die Kaufpreissammlungen geben deshalb kein wirkliches Bild von der Lage am Grundstücksmarkt. Noch niemand hat eine Auskunft über Richtwerte verlangt (die ja auch nicht stimmen).

Die Ermittlung von Richtwerten ist vielfach daran gescheitert, daß entweder nicht genügend Verkäufe innerhalb eines Gebietes mit gleichwertigen Voraussetzungen getätigt worden sind oder daß die gezahlten Kaufpreise so erheblich voneinander abweichen, daß aus ihnen keine durchschnittlichen Lagewerte gebildet werden konnten. Gutachten über Richtwerte haben oft nur die Wirkung, daß überhöhte Baulandpreise allgemein bekannt werden.

Die Finanzämter im Rahmen der Einheitsbewertung und die statistischen Ämter erfüllen bereits ähnliche Aufgaben wie die Gutachterausschüsse.

Es ist wohl nicht erforderlich, im einzelnen nachzuweisen, daß diese Kritik für die niedersächsischen Verhältnisse ausnahmslos nicht zutrifft. Es sei z. B. nur darauf verwiesen, daß eben weil Verkehrswerte und Richtwerte nur anhand einer gut geführten Kaufpreissammlung zuverlässig zu ermitteln sind, der Sammlung der Kaufpreise entscheidende Bedeutung zukommt. Die Führung der Kaufpreissammlung wird erleichtert oder erst dadurch möglich, daß ein ständig fortgeführtes Liegenschaftskataster zur Verfügung steht. In Niedersachsen ist auch durch die Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung bei der Kaufpreissammlung und der Verwendung der Richtwerte jede Doppelarbeit ausgeschaltet.

3. Schwierigkeiten und Probleme

Die **Aufgabe** besteht darin, den Verkehrswert zu ermitteln, meist mit Hilfe von Vergleichspreisen, Richtwerte festzustellen und zu veröffentlichen und damit den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Dieser Grundstücksmarkt unterscheidet sich von den üblichen Märkten dadurch, daß er vom Angebot her begrenzt ist. Aus der Enge des Angebotes ergibt sich für den Verkäufer eine starke Stellung, die der Grund dafür ist, daß die Grundstückspreise in den Nachkriegsjahren an vielen Stellen wesentlich stärker gestiegen sind als z. B. die Baukosten. Es ist nicht möglich, die zahlreichen Fragen, die sich bei der Wertermittlung stellen, in den nachfolgenden Vorträgen vollständig zu behandeln. Auf einige sei hier kurz hingewiesen.

Selbst wenn Vergleichspreise und Richtwerte zur Verfügung stehen, sind bei der Wertermittlung die Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Nur in Ausnahmefällen werden Gutachten beantragt, die einfach sind. In der Regel wird der Gutachterausschuß dann zu Rate gezogen, wenn schwierige

Verhältnisse vorliegen und die Parteien allein keine ausreichenden Möglichkeiten für eine eigene Meinungsbildung besitzen.

Nach der Verkehrswert VO soll der Verkehrswert — vor allem für unbebaute Grundstücke — in erster Linie durch das Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Wie bereits erwähnt, ist eine möglichst vollständige, gut geführte und übersichtliche **Kaufpreissammlung** die Voraussetzung für eine richtige Wertermittlung. Wie wichtig die Kaufpreissammlung ist, geht aus den Bemühungen anderer Stellen und Personen hervor, Einblick in die Kaufpreissammlung zu gewinnen, was im Interesse der Personen, die an dem registrierten Kauf beteiligt waren, nicht möglich ist. Man kann die Bedeutung der Kaufpreissammlung ferner daran erkennen, daß dem Vergleichsverfahren seine Eignung für eine zutreffende Wertermittlung von denen abgesprochen wird, die selbst nicht über eine Kaufpreissammlung verfügen. In der Bedeutung der Kaufpreissammlung liegt u. a. auch die Eignung der Katasterämter als Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse begründet.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind alle **Verhältnisse des Bewertungsobjektes** zu erfassen, die auf den Verkehrswert einen Einfluß ausüben: die allgemeine Verkehrslage, das Maß der baulichen Nutzung, die Oberflächengestaltung, der Baugrund, der Ausbau der Straßen, das Fehlen von Versorgungsleitungen, das Wohnumfeld, etwaige Immissionen. Gründliche Feststellungen hinsichtlich der Baulandnutzung und der in den Planfeststellungen niedergelegten Unterschiede in der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke (Zulassung gewerblicher Bauten, mehrgeschossige Bauweise, Kleinsiedlung usw.) sind erforderlich.

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken aus Gegenden mit gleicher oder ähnlicher Verkehrs-, Geschäfts- und Wohnlage heranzuziehen; auch Geschäftsräume in Wohnvierteln sind zu beachten. Die Vergleichspreise müssen eine ähnliche oder gleiche Ausnutzbarkeit der Fläche und Höhe aufweisen. Das Vergleichswertverfahren ist auch für bebaute Grundstücke durchaus anwendbar. **Ertrags- und Sachwertverfahren** stellen im wesentlichen rechnerische Methoden dar, die nur einen Teil der den Verkehrswert bildenden Faktoren eines Grundstücks erfassen können. Alle rechnerisch nicht erfassbaren Momente bleiben unberücksichtigt, wie z. B. das Bestreben, Kapital in Sachwerten anzulegen, die Mode und sonstige psychologische Einflüsse, also irrationale Wertfaktoren, die die rechnerischen Faktoren überlagern.

Über die Anwendung des Verfahrens für die Wertermittlung von Grundstücken des **öffentlich geförderten Wohnungsbaues** siehe Gerardy/Thun in „Gemeinnütziges Wohnungswesen“ Heft 4/1968.

Die **Wertminderung der Gebäude** ist nicht mehr in dem Maße wie früher von seiner technischen Lebensdauer abhängig. Wegen der stürmisch fortschreitenden Wohnungs- und Einrichtungstechnik sind die Abschreibungszeiten wesentlich kürzer. Für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen wird der Gutachterausschuß häufig bei Enteignungen zur Bestimmung der Enteignungsentschädigung gem. § 95 BBauG in Anspruch genommen.

Die Bewertung des **Erbbaugrundstücks** muß vom Bodenwert ausgehen und nicht vom Erbbauzins, der eine Belastung des Erbbaugrundstücks ist. Der Erbbauzins

kann über oder unter dem marktüblichen Bodenzins liegen. Nach Vollmar*) müßte bei marktgerechten Erbbauzins die Verzinsung des Bodenwertes dem Eigentümer, die des Bauwertes dem Erbbaurechtsnehmer zufallen. Die Kenntnis des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages ist notwendig. Das Erbbaurecht, früher ein Vorteil für den finanzschwachen Bauwilligen, ist heute durch die umfangreichen Möglichkeiten einer Gleitklausel eher ein Risiko geworden.

§ 9 Abs. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht schreibt vor, daß der **Erbbauzins** nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauezeit im voraus bestimmt sein muß. Es können jedoch schuldrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, durch die die jeweilige Höhe des Erbbauzinses vom Eintritt bestimmter Ereignisse abhängig gemacht wird. Einschränkungen sind nur insoweit gegeben, als währungsrechtliche Vorschriften verletzt werden oder das angemessene Verhältnis von Leistung und Gegenleistung gestört wird. Wertsicherungsklauseln beziehen sich auf wesentliche Veränderungen der wirtschaftlichen Lage, also auf Änderungen der Bodenwerte. Die Formulierungen dieser Wertsicherungsklauseln sind unterschiedlich, häufig unklar abgefaßt und daher auslegungsbedürftig. Die Bindung des Erbbauzinses an die Änderung des Bodenpreises ist besonders problematisch. Ein Gesetzentwurf will die Änderung des Erbbauzinses von der Veränderung der allgemeinen Lebenshaltungskosten abhängig machen. Es ist auch zu berücksichtigen, daß die wirtschaftliche Lebensdauer von Wohngebäuden sich in Zukunft immer mehr verringern wird. Eine zufriedenstellende Lösung könnte so beschaffen sein, daß die Steigerung des Gesamtwertes sowohl dem Erbbauberechtigten als auch dem Grundstückseigentümer zugute kommt, und zwar im ursprünglichen Verhältnis des Bodenwertes zum Gesamtwert. Der Erbbauzins soll sich bestimmen nach der Höhe des Bodenwertanteils am Gesamtwert im jeweiligen Zeitpunkt.

Der — vom Bundestag nicht verabschiedete — „Entwurf eines Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes“ sieht bei der Sanierung auch Aufgaben für die Bodenordnung und Grundstücksbewertung vor. Danach sollen Gutachten der Gutachterausschüsse die Grundlage für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sein und auch als Grundlage für ein vorgesehenes „Gemeindliches Grunderwerbsrecht“ dienen, das zusätzlich zu dem bereits aus dem BBauG bekannten Vorkaufsrecht festgelegt werden soll. Dieses „Grunderwerbsrecht“ ist allerdings als „unzulässige vereinfachte Enteignung“ stark umstritten. Eine Bindung der ausführenden Stellen an das Gutachten ist vorgesehen. Probleme, die dabei angesprochen werden, sind, ob z. B. überzeugende Bewertungsgrundlagen für Wertänderungen, die durch die Aussicht auf Sanierung eintreten, vorhanden sind, ob Wertänderungen vor dem Verfahren berücksichtigt werden sollen und ob die vorgesehene Definition der wertbeeinflussenden Umstände im Gesetzentwurf notwendig und hinreichend ist.

Der Ermittlung und Bekanntgabe der **Richtwerte** kommt erhebliche Bedeutung zu; diese öffentliche Aufgabe des Gutachterausschusses wird mitunter für wichtiger gehalten als die private Inanspruchnahme für die Ermittlung von Grundstückswerten. Nach der Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken vom 4. 3. 1964 sind die Richtwerte jeweils zum Jahresende zu ermitteln, erstmals war das zum 31. 12.

*: Zur Bewertung von Erbbaurechten, ZfV 1967 S. 165.

1963 der Fall. Sie sind bis zum 30. Juni jeden Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Außerdem sind sie zum selben Zeitpunkt der höheren Verwaltungsbehörde mitzuteilen. Nach dem Runderlaß vom 13. 12. 1968 fertigen die höheren Verwaltungsbehörden Übersichten über die Richtwerte auf der Grundlage der Karten der Gemeindegrenzen 1 : 200 000. Je zwei Lichtpausen sollen die höheren Verwaltungsbehörden erstmalig zum 1. 10. 1968 nach dem Zeitpunkt der Ermittlung vom 31. 12. 1967 dem Niedersächs. Minister des Innern und dem Niedersächs. Sozialminister vorlegen.

Mit dem Erlaß vom 18. 4. 1969, sind vorläufige Richtlinien für die Herstellung und Fortführung der Richtwert-Übersichtskarte 1 : 200 000 und ein Muster übersandt worden. Gleichzeitig wurde angekündigt, daß die Richtwert-Übersichtskarte 1 : 200 000 nicht nach dem Stand vom 31. 12. 1967, sondern nach dem Stand vom 31. 12. 1968 gedruckt werden soll.

4. Zum Verfahren bei der Erstattung von Gutachten

Ein Gutachten muß sachlich richtig sein. Dazu muß der Sachverhalt erforscht und niedergelegt werden. Dann folgt die Wertermittlung nach den Bewertungsvorschriften. Wichtig ist die **Begründung**; sie ist im § 139 Abs. 1 BBauG und im § 8 Abs. 3 der Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Anlegung von Kaufpreissammlungen verbindlich vorgeschrieben. Ein Gericht hat ausgeführt: „Ein Gutachten, das dem Gericht nicht möglich, den Gedankengängen nachzugehen, sie zu prüfen und sich ihnen anzuschließen oder sie abzulehnen, ist für den Rechtsstreit wertlos“. Es ist also in der Regel erforderlich, die beim Vergleich verwendeten Kaufpreise anderer Grundstücke zu benennen. Dabei handelt es sich oft um berichtigte Kaufpreise, aus denen nicht ohne weiteres auf den tatsächlich erzielten Kaufpreis geschlossen werden kann, der durch Nebenleistungen und ähnliches beeinflusst sein mag. Ferner ist es ausreichend, nur die ungefähre Lage des Grundstücks zu dem Wertermittlungsobjekt anzugeben, es aber nicht durch die katasteramtliche Bezeichnung oder durch Straße und Hausnummer zu bezeichnen. Es kommt außerdem darauf an, bei der Abfassung des Wertgutachtens die vorhin erwähnten wertbeeinflussenden Faktoren anzugeben.

Die Gutachter sind nach § 139 Abs. 1 BBauG bei ihrer Tätigkeit an Weisungen **nicht gebunden**; sie sind also sachlich unabhängig. In der Frage, ob und wieweit Wertgutachten im Verwaltungsrechtsweg angefochten werden können, wird im Kommentar von Brügelmann zum BBauG die Auffassung vertreten, daß u. a. auch gegen das Gutachten selbst eine Anfechtungsklage möglich ist, wobei jedoch eine solche Klage nur dann Erfolg haben dürfte, wenn der Gutachterausschuß gegen das Gesetz oder die Verkehrswert VO verstoßen hat oder wenn offensichtliche materielle Fehler vorliegen.

Von der nicht gegebenen Weisungsbefugnis ist die Einflußnahme auf die **Geschäftsführung** der Gutachterausschüsse zu unterscheiden. Ich darf hierzu aus dem Runderlaß des Bauministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13. 12. 1964 zitieren: „Ich bitte sicherzustellen, daß auch dort, wo eine andere organisatorische Regelung getroffen ist, die Geschäftsführung der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen von Ihnen (Regierungspräsident) fachtechnisch geprüft wird. . . . Bei der Geschäftsprüfung ist darauf zu achten, daß die Kaufpreissammlung ent-

sprechend der technischen Anleitung für die Sammlung von Grundstückskaufpreisen eingerichtet ist und geführt wird. Hierzu gehört auch die Feststellung, ob die Kaufpreise vor der Übernahme in die Kaufpreissammlung darauf geprüft worden sind, ob sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.
.....“

5. Ermittlung von Grundstückswerten im Ausland

Auf dem XII. FIG-Kongreß in London im September 1968 wurden von der FIG-Kommission 9 „Bewertung und Grundstücksverkehr“ in sieben Sitzungen mit 18 Referaten Fragen der Ermittlung von Grundstückswerten behandelt. Darüber hat Stemmler im Sonderheft 14 der Zeitschrift für Vermessungswesen berichtet. Einige interessante Angaben aus diesem Bericht seien zitiert:

Zum Bewertungsberuf: In England hat sich aus dem allgemeinen Berufsstand der Surveyor heraus schon verhältnismäßig früh der Berufsstand der Bewertungssachverständigen entwickelt. Die Ausbildung von Bewertungssachverständigen wird an Universitäten und Kollegs betrieben. In Amerika werden seit 1930 die Bewertung und die Bodenwirtschaft an Universitäten und Kollegs verstärkt betrieben. Die amerikanische Bewertungsliteratur ist heute umfangreicher als die der übrigen Welt zusammen, sie umfaßt von 1959 bis 1966 über 500 Veröffentlichungen.

Bewertungsverfahren: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren sind fast in der ganzen Welt bekannt, werden jedoch mit unterschiedlichem Gewicht angewendet. Als Schwäche des Vergleichswertverfahrens wird das Fehlen von Vergleichspreisen, selbst in Citylagen, angesehen, aber auch Preisverzerrungen bei spekulativen Märkten, bei Haussen und Baissen, zählen dazu; beim Sachwertverfahren wird das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und beim Ertragswertverfahren die kurz- und langfristige Variabilität der Erträge als Schwäche angesehen. Eine Verfeinerung des Ertragswertverfahrens in den USA spaltet den Reinertrag auf in Hypothekenkaptaldienst und Eigenkapitalverzinsung, welch letztere der Amerikaner mit 10^{0/0} ansetzt. Der für grobe Ertragswert-schätzungen benutzbare Vervielfacher (Verhältnis Wert : Reinertrag) wird in einem wohl als typisch anzusehenden Beispiel mit etwa 10,4 angegeben.

Gebäudeabschreibung: Während in Großbritannien die Neigung besteht, die Lebensdauer eines Gebäudes als unbegrenzt anzusehen, schreibt man in USA wegen der günstigen steuerlichen Möglichkeiten außerordentlich stark ab.

Bedeutung des Bewertungsberufs. Da die Bodenwerte in den letzten 20 Jahren in der ganzen Welt gestiegen sind, wird die überragende Bedeutung des Bewertungsberufes im Erkennen und Beurteilen der bestmöglichen Benutzung des Bodens sowie darin gesehen, eine wirtschaftliche Fehleinschätzung potentieller Bodenbenutzung zu verhindern.

Enteignungs-Entschädigung. Das Problem der Enteignungsentschädigung ist weltweit. Man versucht es mit dem Verkehrswert. Planungsgewinnabschöpfung und Planungsentschädigung sind noch nirgends zufriedenstellend gelöst. Die auch in den westlichen Ländern wachsenden öffentlichen Eingriffe in die Boden- und Wohnungsnutzung verlangen „objektive“ Wertfestsetzungen.

Stadterneuerung: Im Zusammenhang mit dem bei uns viel diskutierten Entwurf

des Städtebauförderungsgesetzes sind die Verfahren und Erfahrungen interessant, die in USA bei der Stadterneuerung gewonnen wurden. Die neuen baulichen Gebiete lassen sehr differenzierte öffentliche und private Besitzrechte entstehen, die sich in Länge, Breite, Höhe und Art unterscheiden und teilweise überlagern. Die herkömmlichste Bodenbewertung auf der Basis des Quadratmeters Bodenfläche reicht nicht mehr aus. Neue Vergleichseinheiten wie der Preis je qm vorgesehener oder fertiggestellter Büroflächen, je Wohnhaus, Wohnung, Wohnraum, Hotel- oder Motelzimmer werden als Maßstab verwendet.

„Die Erkenntnis verdichtet sich, daß auf dem ersten Hintergrund des Bevölkerungswachstums die Verteilung und die Nutzung der in ihrer Größe unveränderlichen Bodenfläche eine immerwährende und sich ständig neu stellende Aufgabe der Menschheit bleiben werden. Jedem Menschen den ihm gemäßen Lebensraum zu geben, heißt ihm ein irgendwie geartetes Nutzungsrecht am Boden zu verschaffen. Die Verteilung dieser Nutzungsrechte setzt das Erkennen ihres Wertes voraus. Um dieses Erkennen bemühen sich die Bewertungssachverständigen in aller Welt. Für das deutsche Bewertungswesen bleibt noch viel nachzuholen. Eine Vertiefung und Ausweitung der Ausbildung sowie eine stärkere Aktivität in der Berufsausübung sind notwendig.“

Das Auswerten von Kaufverträgen

Von Vermessungsamtmannt Kurt Thun, Katasteramt Hannover

1. Vorbemerkung

Auf Grund des § 143 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Die Verträge sind auszuwerten und in die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse — Katasteramt — einzurichtende und zu führende Kaufpreissammlung zu übernehmen.

Diese Kaufpreissammlung ist die wichtigste Arbeitsgrundlage der Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Richtwerten und Verkehrswerten.

Von der Auswertungsmethode hängt die Anwendung und Güte des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung von Verkehrswerten, die möglichst marktgerechte Information der Öffentlichkeit durch Richtwerte und schließlich auch das Ansehen der Gutachterausschüsse und der Katasterämter in der Öffentlichkeit ab.

Das Auswerten der Kaufverträge ist im § 143 BBauG nur in groben Zügen geregelt. Auch die niedersächs. Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen vom 29. 12. 1960 und die Richtlinien des Niedersächs. Ministers des Innern für die Anlage und Führung von Kaufpreissammlungen vom 24. 3. 1961 enthalten keine wesentlichen Anleitungen für die Auswertungsarbeiten.

Nach den bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim Katasteramt Hannover gesammelten praktischen Erfahrungen habe ich folgende Richtlinien zur Auswertung von Kaufverträgen für die Zwecke der Grundstücksbewertung zusammengestellt und werde sie durch Beispiele erläutern.

2. Richtlinien für das Auswerten von Kaufverträgen

2.1. Allgemeines

1. Das Auswerten der Kaufverträge muß nach einheitlichen und klar gegliederten Merkmalen erfolgen.

2. Die Kaufpreissammlung muß möglichst vollständig sein. Es ist darauf zu achten, daß die Notare ihrer Pflicht zur Übersendung der Abschriften der Kaufverträge nachkommen. In Hannover übersendet der Landgerichtspräsident auf Grund eines Schreibens vom Jahre 1961 alljährlich eine Liste der in seinem Bezirk zugelassenen Notare und ergänzt sie laufend durch Mitteilung von Zu- und Abgängen. Die Notare sind durch besondere Schreiben auf die Vorlagepflicht (§ 143 BBauG) hingewiesen worden. Säumige Notare werden an diese Pflicht von Zeit zu Zeit erinnert.

3. Alle geeigneten Kaufpreise einschließlich derjenigen land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind zu erfassen. Auch Erbbaurechtsverträge werden ausgewertet, wenn aus dem Erbbauzins ein Rückschluß auf den Verkehrswert gezogen werden kann.

4. Die Kaufpreissammlung muß ständig auf dem laufenden gehalten werden, damit sie den Forderungen eines gut funktionierenden Gutachterausschusses an sie gerecht werden kann.

2.2. Zweck des Auswertens

Die aus den Kaufverträgen in die Kaufpreissammlung zu übernehmenden Grundstückspreise sollen nach den §§ 3 und 4 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. 8. 1961 (Wert-VO) u. a. der Ermittlung von Verkehrswerten durch Preisvergleich dienen. Der Preisvergleich ist die praktisch brauchbarste und sicherste Methode der Wertermittlung. Nach § 4 der VO

sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen und dürfen Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nur zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn sie bei der Aufnahme in die Kaufpreissammlung berichtigt worden sind.

Das sind auch die beiden Kriterien für das Auswerten von Kaufverträgen. Das Ziel des Auswertens ist daher, festzustellen:

a) **Wertbeeinflussende Umstände** des verkauften Grundstücks

b) **Preisbeeinflussende Umstände** des verkauften Grundstücks durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Kann der Preis berichtigt werden und wie ist er zu berichtigen?

Das Bundesbaugesetz und die Verordnungen der Länder haben das Wort „berich-

tigen“ gewählt. Der Kaufpreis ist aber nicht fehlerhaft. In den Vorschriften der früheren Preussischen Katasterverwaltung wurde dieser Vorgang „bereinigen“ genannt, ein Ausdruck der zutreffender die Maßnahmen bezeichnete, welche dazu dienen, die Kaufpreise von ungewöhnlichen Einflüssen zu befreien.

2.3. Das Auswerten

2.3.1. Wertbeeinflussende Umstände

Die festzustellenden Wertmerkmale im Sinne des § 4 der Wert-VO sind folgende:

a) Der **Erschließungszustand** des Grundstücks (Richtwertverordnung vom 4. 3. 1964) und zwar:

Baureifes Land	(B)
Rohbauland	(R)
Bauerwartungsland	(E)

b) Die **allgemeine Art der baulichen Nutzung** (Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 26. 11. 1968) und zwar:

Wohnbauflächen	(W)
Gewerbliche- und Industriebauflächen	(G)
Gemischte Bauflächen	(M)
Sonderbauflächen	(S)

(für vorwiegend übergemeindliche Zwecke,
z. B. Universitäten, Kliniken, Hafenanlagen usw.)

c) Die **Art der Baugebiete und das zulässige Maß der baulichen Nutzung** (Baunutzungsverordnung)

z. B.: Allgemeine Wohngebiete, 4geschossige Bebauung	(WA IV)
Dorfgebiete, 2geschossige Bebauung	(MD II)
Kerngebiete, 6geschossige Bebauung	(MK VI)

d) Bei den **sonstigen Arten der Bodennutzung** (§ 5 BBauG) sind festzustellen und zu unterscheiden:

- Gemeinbedarfsflächen (z. B. für Schulen, Kirchen und sonstige öffentliche Gebäude)
- Verkehrsflächen (Straßen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehr)
- Grünflächen (Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe)
- Abbauflächen (z. B.: Steinbruch, Kiesgrube, Sandgrube)
- Ackerland, Gartenland, Grünland und Holzung sowie andere.

Die Feststellung dieser sonstigen Arten der Bodennutzung ist für den Gutachterausschuß von großer Wichtigkeit, denn ein erheblicher Teil der Gutachten wird für derartige Grundstücke beantragt. Wegen der verhältnismäßig geringen Zahl von Kauffällen solcher Grundstücke ist es zweckmäßig, derartige Kaufpreise in beson-

deren Listen nachzuweisen. Ein Beispiel über die Sammlung von Ackerlandpreisen in Listen werde ich im letzten Teil meiner Ausführungen unter 2.7.1. bringen.

Es erscheint mir in diesem Zusammenhang sogar zweckmäßig, auch für Ackerland und Grünland Richtwertkarten ähnlich wie für Bauland herzustellen.

e) **Besonderheiten der Lage**

z. B. Eckvorlage, Vorder- und Hinterland, Baulücke u. a.

f) **Form und Größe**

z. B.: Dreieckige Form, kleine Fläche, nicht selbständig bebaubar.

g) Die **wertbeeinflussenden Umstände der bebauten Grundstücke** werden nach den Gebäudearten wie folgt unterschieden:

- Siedlungshäuser
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnhäuser
- Mietwohnhäuser mit Geschäft
- Geschäftshäuser
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Fabriken, Werkhallen, Lagerhäuser
- Unterhaltungs- und Gaststätten
- Schulen, Kirchen u. a.

Die Feststellung der unter a) bis g) genannten wertbeeinflussenden Umstände ist oft schon nach Angaben in den Kaufverträgen möglich. Andernfalls sind die Richtwertkarten oder die Flurkarten heranzuziehen. Falls danach keine Feststellung möglich ist, ist bei einem der Kaufpartner anzufragen. Ein Anfrageformular ist im letzten Teil meiner Ausführungen unter 2.8.1. abgedruckt.

Die unter a) bis g) angegebenen Merkmale sind handschriftlich in die Abschriften der Kaufverträge zu übernehmen. Sie werden dann in die Karteikarten übernommen. Bei sorgfältiger Auswertung der Kaufverträge brauchen die Kaufverträge nicht aufbewahrt zu werden. Die Karteikarten können die Kaufverträge ersetzen. Es ist nicht notwendig, die Wertmerkmale in die Kaufpreiskarte zu übernehmen, da die Karteikarten im Bewertungsfalle mit diesen Angaben zur Verfügung stehen. Das Fassungsvermögen der Kaufpreiskarte reicht außerdem hierfür nicht immer aus. Die Kaufpreiskarte dient hauptsächlich zur Orientierung über die Lage der Grundstücke.

Es ist zweckmäßig, für die Wertmerkmale die amtlichen Abkürzungen wie (B), (W) usw. sowie in der Niedersächs. Vermessungs- und Katasterverwaltung (maschinell geführtes Liegenschaftskataster) eingeführte oder andere leicht verständliche Abkürzungen zu verwenden und Abkürzungen in einer Liste zusammenzustellen (siehe 2.3.5.1. bis 2.3.5.3.).

2.3.2. Preisbeeinflussende Umstände

Nach § 12 der eingangs genannten Nds.VO vom 29. 12. 1960 sind Kaufpreise zu berichtigen (bereinigen), wenn die Höhe des vereinbarten Kaufpreises durch unge-

wöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurde (siehe auch § 143 BBauG) oder sie sind nicht in der Kaufpreissammlung zu berücksichtigen, falls diese Feststellungen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden sind. Ist es zweifelhaft, ob der Kaufpreis durch solche Verhältnisse beeinflusst worden ist, dann ist dieses nach der VO in der Kaufpreissammlung zu vermerken. Die Berichtigung (Bereinigung) der Kaufpreise soll durch Zu- oder Abschläge erfolgen, dazu sollen zum Vergleich durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse unbeeinflusste Kaufpreise gleichartiger Grundstücke herangezogen werden.

Mit welchen Unsicherheitsfaktoren eine solche Korrektur der Kaufpreise durch Zu- oder Abschläge belastet ist, braucht wohl nicht besonders hervorgehoben zu werden.

Meines Erachtens ist sie sogar unzulässig, denn das ist keine Kaufpreisbereinigung, sondern die Festsetzung des Verkehrswertes eines Grundstücks durch Preisvergleich. Das ist ebenso unsicher wie die Ermittlung eines Verkehrswertes durch eine Vielzahl von prozentualen Zu- und Abschlägen.

Es bliebe also nur die Alternative, solche Kaufpreise entweder nicht in die Kaufpreissammlung zu übernehmen oder diese Sonderverhältnisse in der Kaufpreissammlung zu vermerken.

Damit wäre jedoch der Zweck der Vorschrift, Kaufpreise zu bereinigen, bedeutungslos geworden. Das wäre wenig oder nichts.

Bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hannover wird das Problem der Eliminierung der Preisbeeinflussung in den Kaufpreisen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zweckentsprechender gelöst und zwar wie folgt:

2.3.3. Kaufpreisbereinigung

2.3.3.1. Ungewöhnliche Verhältnisse nach § 12 (2) der VO vom 29. 12. 1960.

1. Die Veräußerung ist zum Zwecke der **Erbauseinandersetzung** erfolgt. Bei Erbauseinandersetzungen reguliert sich der Kaufpreis erfahrungsgemäß durch das Angebot desjenigen, der das Grundstück behält und die Kaufpreisforderung des Abzufindenden. Bei Erbauseinandersetzungen wird oft mehr um den Kaufpreis gefeilscht, als bei anderen Kauffällen. Über die Auseinandersetzung wird oft gerichtlich entschieden. Die Vermutung, daß solche Kaufpreise nicht marktgerecht sind, ist sehr gering. Die Kaufpreise bei Erbauseinandersetzungen werden daher in die Sammlung übernommen und durch ein E (Abkürzung für Erbauseinandersetzung) gekennzeichnet.

2. Der Kaufpreis soll in **Raten** oder in Form einer **Rente** entrichtet werden.

Falls für die Ratenzahlung die üblichen Zinsen zu zahlen sind, liegen keine ungewöhnlichen Verhältnisse vor. Zinslose Ratenzahlung auf längere Dauer kommt sehr selten vor. In diesem Falle kann man diesen Vorteil nach der Zinseszinsrechnung ermitteln und dem Kaufpreis zurechnen. Es findet dann eine Bereinigung des Kaufpreises statt. Das Kennzeichen für die Bereinigung von Kaufpreisen sind zwei kurze Striche (z. B. $\overline{37}$,— DM/qm). Wenn ein Teil des Kaufpreises in Form einer Rente entrichtet wird, erfolgt die Auswertung wie in nachstehendem Beispiel angegeben. In dem Beispiel ist das Grundstück außerdem mit einem lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrecht belastet.

Auswertungsbeispiel eines Kaufpreises mit Renten- und Wohnrecht

Auswertung im Kaufvertrage

a) Barpreis		= 100 000,— DM
b) Valuten von Hypotheken und Grundschulden		= 56 396,85 DM
c) Kapitalwert eines lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrechts und einer lebenslänglichen Rente		
Jahreswert des Wohnrechts	= 2 880,— DM	
Jährliche Rente (766,10 DM × 12)	= 9 193,— DM	
	zus. 12 073,— DM	
Alter der Berechtigten 62 Jahre		
Kapitalwert		
nach Tabelle aus GERARDY „Bewertungspraxis“ (noch nicht veröffentlicht)		
11,23 × 12 073,— DM		= 135 580,— DM
		291 976,85 DM
	Kaufwert rd. R	292 000,— DM

R = Abkürzung für Rente und Wohnrecht

Übernahme in die Karteikarte: wie a bis c

Übernahme in die Kaufpreiskarte: $\frac{\Delta}{R}$

Δ = Zeichen für bebautes Grundstück

Der Kapitalwert der Rente kann auch nach der Tabelle im Nds.MBl. Nr. 26/1965 über die mittlere Lebenserwartung nach der allgemeinen Sterbetafel 1960/62 und der Hilfstafel 2 zu § 13 des Bewertungsgesetzes (Bundesgesetzblatt I 1965 S. 1861) errechnet werden.

3. Wegen der **Bebauung** oder **Bepflanzung** eines Grundstücks sind außergewöhnliche Zu- oder Abschläge zum Bodenpreis vorgenommen worden. Es handelt sich demnach um ein bebautes oder bepflanztes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken wirft bekanntlich der Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert eine Reihe von Problemen auf.

Falls das Grundstück behaut bleibt, ist es nicht zweckmäßig den Bodenpreis zu bereinigen, denn der Kaufpreis gilt dann für die wirtschaftliche Einheit. Der manchmal bei Weiterverkäufen angegebene Anteil des Bodenpreises am Gesamtpreis dient meistens steuerlichen Abschreibungszwecken und beeinflusst den Gesamtpreis überhaupt nicht. Dieser Bodenpreis ist daher für die Zwecke der Kaufpreissammlung ungeeignet. In diesen Fällen wird nur der Gesamtpreis des bebauten Grundstücks übernommen.

Falls jedoch aus dem Kaufvertrage hervorgeht, daß die Gebäude abgebrochen werden oder dieses kommt sonst zur Kenntnis, ist es nicht sehr schwierig die Abbruchkosten

zu berücksichtigen, sei es durch Anfrage beim Käufer oder durch Schätzung eines Mitgliedes des Gutachterausschusses.

Bereinigt werden solche Kaufpreise dadurch, daß die Abbruchkosten dem Kaufpreis zugeschlagen werden, denn es handelt sich ja um eine Baureifmachung. Diese bereinigten Kaufpreise werden durch ein A (Abkürzung für berücksichtigte Abbruchkosten) zusätzlich kenntlich gemacht (z. B. A 318,— DM qm). Diese Fälle sind in Zentren der Städte für die Kaufpreissammlung von ganz besonderem Wert, da in diesen Gebieten kaum noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind und auch Richtwerte deshalb nur sehr schwierig ermittelt werden können. Schon wenige solcher Kaufpreise stützen die Wertermittlungen erheblich.

Falls der Kaufpreis durch Bepflanzung beeinflußt sein könnte, das trifft meistens bei Kleingärten zu, wird bei einem der Kaufpartner, zweckmäßig beim Verkäufer, angefragt. Der Wert des Aufwuchses wird in diesem Falle vom Kaufpreis abgezogen und so der Kaufpreis bereinigt. Die Bereinigung des Kaufpreises wird auch hier durch zwei kurze Striche über dem Kaufpreis kenntlich gemacht.

4. Bei **Trümmergrundstücken** wird wie bei den abzubrechenden Gebäuden verfahren, falls jetzt überhaupt noch Gebäudereste vorhanden sind. Meistens ist es nur noch das Kellergeschoß, welches für den Wiederaufbau benutzt wird. Eine Bereinigung des Kaufpreises wird daher sehr selten notwendig sein.

5. Das Grundstück ist mit einer **Dienstbarkeit** oder einem **ähnlichen Recht** zugunsten Dritter belastet.

Die Berücksichtigung der Preisbeeinflussung von Dienstbarkeiten und ähnlicher Rechte ist zwar nicht gänzlich unbestimmbar, sie ist jedoch sehr schwierig und im Einzelfalle mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden. In diesem Falle wird die Art der Belastung in der Kaufpreissammlung nur vermerkt (z. B. Wegerecht). Es bleibt dem Gutachterausschuß überlassen, die Werterhöhung oder Wertminderung durch diese Belastungen im Bedarfsfalle zu berücksichtigen.

2.3.3.2. **Persönliche Verhältnisse** nach § 12 (3) der VO vom 29. 12. 1960

1. Wirtschaftliche Notlage,
2. Gefälligkeitspreise wegen Verwandtschaft und Freundschaft,
3. Liebhaberpreise wegen eines außergewöhnlichen Interesses,
4. Erwerb eines Grundstücks, um vorhandenen Grundbesitz aus betrieblichen oder sonstigen Gründen zu vergrößern.

Auch bei diesen Fällen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Hannover das vorgeschriebene Zu- und Abschlagsverfahren aus den schon angegebenen Gründen nicht angewandt. Wir sind zwar bestrebt, möglichst ein Optimum an Kaufpreisen in die Sammlung zu übernehmen, aber man kann schwerlich den Grad der wirtschaftlichen Notlage sowie der verwandtschaftlichen und freundschaftlichen Verbundenheit durch einen Preis ausdrücken.

Bei den sogenannten Liebhaberpreisen ist zu beachten, daß „Liebhaberpreis“ ein sehr dehnbarer Begriff ist, der auf viele Käufe anwendbar ist. Falls bei den aufgezählten Fällen eine Preisbeeinflussung durch persönliche Verhältnisse feststellbar ist oder vermutet wird, wird der Kaufpreis durch ein Ausrufungszeichen kenntlich

gemacht (z. B. ! 375,— DM/qm). Das Ausrufungszeichen bedeutet, daß der Kaufvertrag bzw. die Karteikarte eingesehen werden soll, falls der Kaufpreis bei Grundstücksbewertungen berücksichtigt wird.

Oft werden besonders hohe oder niedrige Kaufpreise von den Antragstellern der Gutachten angegeben. Es ist ein Nachteil, wenn dem Gutachterausschuß eine derartige Preisbeeinflussung nicht bekannt wäre.

Weit häufiger als bei den eben behandelten Fällen ist jedoch eine Bereinigung der Kaufpreise wegen der Erschließungsbeitragspflicht notwendig.

2.3.3.3. Erschließungsbeiträge

Um einen möglichst homogenen Kaufpreinsnachweis für Bauland zu erhalten, ist es bei unbebauten Grundstücken sehr wichtig, festzustellen, ob Erschließungsbeiträge bereits erhoben oder noch zu zahlen sind. Die Erschließungsbeiträge weichen je nach Lage der Grundstücke erheblich voneinander ab. Nach einer Berechnung, die das Institut für Bauforschung in Hannover durchführte, betragen z. B. die Erschließungskosten in Hannover auf den Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet zwischen 9,— und 46,— DM. Wenn die Erschließungsbeitragsfrage nach dem Wortlaut des Kaufvertrages nicht geklärt werden kann, erhält der Verkäufer einen Fragebogen (Antragsformular im letzten Teil abgedruckt), in dem gleichzeitig Fragen über Nebenkosten, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zukünftige Nutzung usw. gestellt werden. Nach Auswertung der Antworten werden die Kaufpreise gegebenenfalls bereinigt. Das Zeichen für die Bereinigung des Kaufpreises sind auch hier zwei kurze Striche über dem Kaufpreis. Geht aus dem Kaufvertrage bereits hervor, daß Erschließungsbeiträge noch nicht erhoben sind, wird über dem Kaufpreis ein kurzer Strich angebracht, (z. B. 15,— DM/qm). Falls die Erschließungsbeiträge bereits erhoben sind und der Grundstückseigentümer sie nicht kennt, wird über dem Kaufpreis ein Kreuz angebracht (z. B. 25,— DM/qm).

2.3.4. Angaben des Liegenschaftskatasters, Vertragsdatum, Kaufpartner, Koordinaten
Für alle in die Kaufpreissammlung zu übernehmenden Kaufpreise werden die Angaben des Liegenschaftskatasters nach Identifizierung, Vertragsdatum sowie Verkäufer und Käufer in abgekürzter Bezeichnung (z. B. P/P = Privat/Privat) und die ungefähren Koordinaten der Mitte des Grundstücks in die Karteikarten übernommen.

2.3.5. Abkürzungen für Kaufpartner und Hinweise beim Kaufpreis unbebauter und bebauter Grundstücke

Für die Auswertungspraxis ist es, wie bereits unter 2.3.1. erwähnt, zweckmäßig, neben den amtlichen Abkürzungen leichtverständliche Abkürzungen und Hinweise zu verwenden.

2.3.5.1. Abkürzungen für Kaufpartner

- P = Privat
- B = Bauunternehmen
- A = Architekten
- G = Wohnungsbaugesellschaften
- M = Makler

- Ö = Öffentliche Hand
 K = Öffentlich rechtliche Körperschaften
 F = Firma
 V = Vereine

Bemerkung: Statt dieser 9 Abkürzungen könnte man mindestens folgende Abkürzungen verwenden: P für P, A, M, F und V; G für G und B; O für Ö und K.

2.3.5.2. Hinweise beim Kaufpreis unbebauter Grundstücke

- $\overline{20}$ DM/qm = ohne Erschließungsbeiträge
 $\overline{+20}$ DM/qm = Erschließungsbeiträge sind schon früher erhoben worden, sie sind jedoch dem jetzigen Grundstückseigentümer nicht bekannt.
 ! 20 DM/qm = ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Kaufvertrag einsehen)
 Ö 20 DM/qm = Kauf oder Verkauf der öffentlichen Hand (außer Straßenland)
 Ta 20 DM/qm = Tausch
 R 20 DM/qm = kapitalisierte Rente
 5 %/o (E) 20 DM/qm = Erbbaurecht begründet und Erbbauzins kapitalisiert (z. B. 5 %/o)
 (E) 20 DM/qm = nach Aufhebung eines Erbbaurechts
 E 20 DM/qm = Erbauseinandersetzung
 A $\overline{20}$ DM/qm = nach Berücksichtigung von Abbruchkosten
 $\overline{\overline{20}}$ DM/qm = Kaufpreis ist bereinigt worden
 WE 20 DM/qm = zur Errichtung von Eigentumswohnungen

2.3.5.3. Hinweise beim Kaufpreis bebauter Grundstücke

- \triangle_{68} = bebautes Grundstück, 68 = Kaufjahr
 T \triangle_{68} = zur Gebäudetypenauswertung
 \triangle_{68} = nach Übernahme in Typensammlung
 (E) \triangle_{68} = Erbbaurecht verkauft
 E \triangle_{68} = Erbauseinandersetzung
 Ö \triangle_{68} = Verkauf oder Kauf der öffentlichen Hand
 R \triangle_{68} = verrenteter Kaufpreis bzw. Wohnrecht kapitalisiert
 Ta \triangle_{68} = Tausch
 WE \triangle_{68} = Wohnungseigentum

Bemerkung: Mit dem Zeichen T werden alle weiterveräußerten bebauten Grundstücke gekennzeichnet, die zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens für bebaute Grundstücke auszuwerten sind. Das Vergleichswertverfahren für bebaute Grund-

stücke ist zur Anpassung der Ertrags- und Sachwerte an die Marktlage notwendig. Durch die Gutachterausschüsse beim Katasteramt Hannover sind in dieser Hinsicht bereits mehrere bemerkenswerte Gutachten erstattet worden, die ein bedeutungsvoller Fortschritt gegenüber der Bewertungspraxis privater Gutachter sind.

Durch die Abkürzungen und Hinweise wird in prägnanter Weise auf Besonderheiten, die bei der Kaufpreisbildung eine Rolle gespielt haben können, hingewiesen.

2.4. Beispiele für das Auswerten der Kaufverträge

In allen Beispielen sind die das Grundstück betreffenden Angaben fingiert.

2.4.1. Kaufvertrag

Auf der ersten Seite des Kaufvertrages werden farbig unterstrichen bzw. farbig handschriftlich angegeben: das Vertragsdatum, die Kaufpartner in abgekürzter Form und bei vorhandenen Rahmenflurkarten oben rechts die ungefähren Koordinaten der Mitte des Grundstücks. Mit Hilfe dieser Koordinaten ist die Lage des Grundstücks auch bei späteren Veränderungen der Grundstücksgrenzen festgelegt. Bei Verwendung von Randlochkarteikarten ergeben sich dadurch noch weitere Vorteile, die ich unter 2.5. behandeln werde. Falls das Grundstück bebaut ist, wird das Zeichen \triangle angebracht (Stempel).

Beispiel 1

Teil der 1. Seite

Abschrift

3349/9590

Nr. 180 der Urkundenrolle Jahrgang 1969

PP

V e r h a n d e l t
zu Wennigsen/Deister
am 18. März 1969

Vor mir, dem unterzeichneten Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts Celle

Günther Kühn

mit dem Amtssitz zu Wennigsen/Deister

erschieden:

1. die Ehefrau Magda Rahn geb. Franke,
Bredenbeck, Deisterstraße 1
2. deren Ehemann, der Kaufmann Walter Rahn,
wohnhaft ebenda
3. der Kaufmann Fritz Franz, Berlin 2, Manfredstraße 14
4. dessen Ehefrau Helga Franz geb. Weber,
wohnhaft wie der Erschienene zu 3

Auf den weiteren Seiten der Kaufverträge werden die in die Sammlung der Kaufpreise zu übernehmenden Angaben und Auswertungsmerkmale ebenfalls farbig unterstrichen bzw. farbig handschriftlich eingetragen.

Beispiel 2

§ 1

Die Erschienenen zu 1.), im folgenden „Verkäuferin“ genannt, verkauft hiermit an die Erschienenen zu 3.) und 4.), und zwar je zur ideellen Hälfte, im folgenden „Käufer“ genannt, von ihrem im Grundbuch von Bredenbeck Band 9 Blatt 22 eingetragenen Grundstücken das Flurstück 348/2 der Flur 3 Gemarkung Bredenbeck in der Größe von 786 qm.

Dieses Flurstück gehört zum ²⁾ Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - BWA 10 - und ist gemäß Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten in Hannover vom 5. 10. 1966 Bauland.

§ 2

Der Kaufgegenstand geht in dem vorhandenen Zustand auf die Käufer über. Für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet, auch keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen.

Der Kaufpreis für das Grundstück 348/2 beträgt DM 23/qm =
786 qm à DM 23,— DM 18 078,—
Hinzu kommt ein Wegeanteil von DM 2,13/qm =
786 qm à DM 2,13 DM 1 674,18
DM 19 752,18

3) *Erschließungskosten sind im Kaufpreis (23,- DM/qm) nicht enthalten*
(in Worten:
Deutsche Mark neunzehntausendsiebenhundertzweiundfünfzig 18/100).

Dieser Kaufpreis ist zahlbar unmittelbar nach Abschluß des Vertrages.

§ 3 *1) Wohnbaufläche für*

Das Flurstück soll für die Errichtung eines Einfamilienhauses für die Käufer im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues dienen. Die Käufer beantragen deswegen Erlaß der Grunderwerbssteuer und der Eintragungskosten.

Bei dem nächsten Beispiel handelt es sich um ein bebautes Grundstück, ein Einfamilienhaus, welches zur Auswertung für die Gebäudetypensammlung vorgesehen ist.

Beispiel 3

§ 1

Die Erschienene zu 1) – im folgenden „Verkäuferin“ genannt –, verkauft hiermit als Erbin des noch eingetragenen Grundstückseigentümers und Ehemannes Hermann Ehlers, ihr im Grundbuch von Hannover-Davenstedt Band 1 Blatt 42 verzeichnetes bebautes Grundstück, Wachtelstieg Nr. 12, Flur 2, Flurstück 496/7 zur Größe von 750 qm, an die Erschienenen zu 2) und 3) je zur ideellen Hälfte – im folgenden „Käufer“ genannt –, für den vereinbarten Kaufpreis von

60 000,- DM $\frac{\Delta}{T}$

(in Buchstaben: sechzigtausend Deutsche Mark)

*1) Einfamilienhaus
weiterverkauft*

§ 2

Der Kaufgegenstand geht in dem vorhandenen Zustand auf die Käufer über. Für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit

Bemerkungen: Beim Beispiel 2 ist die Art des Baugebietes und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem angegebenen Bebauungsplan 3 festgestellt worden. Die in den Beispielen 1—3 unterstrichenen Angaben des Kaufvertrages und die durch 1) usw. gekennzeichneten Auswertungsergebnisse sind in die Karteikarten zu übernehmen. Der Kaufpreis mit Hinweiszeichen, Jahr und Monat des Kaufalles werden in der Kaufpreiskarte nachgewiesen.

2.4.2. Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechts

Nach den §§ 145 (1) i. V. mit § 143 (1) BBauG haben die beurkundenden Stellen auch Verträge über eine entgeltliche Übertragung eines Erbbaurechts zu übersenden. Das Entgelt ist der Erbbauzins. Es muß daher festgestellt werden, ob aus der Kapitalisierung des Erbbauzins ein Rückschluß auf den Wert des Grundstücks gezogen werden kann.

Nach einer Untersuchung von Erbbaurechtsverträgen der letzten Jahre entspricht der Erbbauzins bei Wohngrundstücken einer Verzinsung von 3,5 % bis 5 % und bei gewerblich genutzten Grundstücken einer Verzinsung von 5 % bis 6,5 % der zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise bzw. Richtwerte.

Bei der Auswertung sind folgende Fälle zu unterscheiden:

1. Fall Die Kapitalisierung des Erbbauzinses mit den oben genannten Zinsfüßen führt zu plausiblen Werten, z. B. jährlicher Erbbauzins 1,— DM/qm (Wohngrundstück), Richtwert = 25,— DM/qm, der Erbbauzins entspricht einer 4 %igen Verzinsung des Richtwertes von 25,— DM/qm

Auswertung wird übernommen: 4 % 25,— DM/qm.

2. Fall Die Kapitalisierung mit den obengenannten Zinsfüßen führt nicht zu einem plausiblen Wert, z. B. jährlicher Erbbauzins 0,50 DM/qm (Wohngrundstück), vergleichbare Kaufpreise benachbarter Grundstücke = 20,— DM/qm. Der Erbbauzins entspricht nur einer 2,5 %igen Verzinsung des Richtwertes von 20,— DM/qm.

Auswertung wird nicht übernommen.

Die Verträge werden in einer Sonderakte gesammelt.

Zeichen auf Kaufvertrag: S

(S = Sonderakte)

3. Sonderfälle Im Kaufvertrag sind angegeben:

a) Erbbauzins und ein Zinsfuß

z. B. Erbbauzins 0,50 DM/qm, Zinsfuß 2 %, kapitalisiert ergibt das 25,— DM/qm, Richtwert 25,— DM/qm.

Auswertung wird übernommen: 25,— DM/qm.

b) Erbbauzins und Bodenwert

z. B. Erbbauzins 0,75 DM/qm, Bodenwert 25,— DM/qm. Der Erbbauzins entspricht zwar nur einer 3,3 %igen Verzinsung des Bodenwertes, da das Mittel aus vergleichbaren Kaufpreisen auch 25,— DM/qm beträgt, wird die

Auswertung übernommen: 25,— DM/qm.

c) Bodenwert und Zinsfuß

1. Der im Kaufvertrag angegebene Bodenwert ist annähernd gleich dem Richtwert, z. B. Bodenwert nach Kaufvertrag 28,— DM/qm, Zinsfuß 3 %, Richtwert 25,— DM/qm.

Der Bodenwert wird übernommen: 28,— DM/qm.

2. Der im Kaufvertrag angegebene Bodenwert weicht stark ab, z. B. Bodenwert nach Kaufvertrag 10,— DM/qm, Zinsfuß 5 %, Richtwert 25,— DM/qm.

Der Bodenwert wird nicht übernommen.

Vertrag zur Sonderakte wie 2. Fall: S

Auswertungsergebnisse eines Erbbaurechtsvertrages

Beispiel 4

1. Begründung eines Erbbaurechts auf die Dauer von 99 Jahren ab 1. 1. 1969 für 4geschossiges Mietwohnhaus.
 2. Wertsicherungsklausel: Steigen oder Fallen des allgemeinen Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 Punkte.
 3. Jährlicher Erbbauzins = 6.45 DM/qm.
Der Erbbauzins entspricht einer 4,3 %igen Verzinsung des Richtwertes von 150,— DM/qm. Die Verzinsung ist angemessen. Bodenwert = 150,— DM/qm.
4,3 % (E) 150,— DM/qm.
-

2.5. Die Übernahme der Auswertung in die Karteikarte

Die Auswertungen in den Kaufverträgen werden in Karteikarten übernommen.

Bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim Katasteramt Hannover werden die bei den anderen Katasterämtern eingeführten Karteikarten nicht verwendet. Sie sind hier nach Gesichtspunkten, die sich aus der Praxis ergaben, einfacher gestaltet worden und außerdem mit einer Randlochung versehen. Die einzelnen Löcher der äußeren Reihe oder zwei übereinander angeordnete Löcher werden nach besonderen Schlüsselplänen, Auswertungsmerkmalen und Daten der Kaufpreissammlung zugeordnet. Die Löcher werden mit einer Randkerbzange durch flache (erste Lochreihe) oder tiefe Kerben (erste und zweite Lochreihe) geöffnet. Mit Hilfe von Nadeln, die durch die befragten Löcher gesteckt werden, fallen nach Anheben des Karteikartenpakets durch die Schwerkraft nur die an den genadelten Stellen gekerbten Karten heraus. Es sind u. a. verschlüsselt (Zahlenschlüssel) und werden gekerbt: Kaufpreis, Kaufjahr, Gemeinde und Koordinaten der Rahmenflurkarte. Es können z. B. in kurzer Zeit sämtliche Karteikarten der Kaufpreise von 20,— DM/qm des Jahres 1968 für das Gebiet einer Rahmenflurkarte aus den Karteikarten, die grundkartenweise aufbewahrt werden, aus der Sammlung herausgeschüttelt werden.

Die Benutzung von Randlochkarteikarten ist kein Streben nach Perfektion sondern ein Ordnungsprinzip im Hinblick auf die große Anzahl von Karteikarten (Kaufverträge des Jahres 1968 = rd. 4 500 Stück).

Die Einrichtung der Randlochkarteikarten (gelbe für unbebaute Grundstücke und grüne für bebaute Grundstücke) und die aus den Kaufverträgen übernommenen Auswertungen sind in den folgenden zwei Beispielen ersichtlich.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
A	B	C	D	E	F	G	H	I	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
A	B	C	D	E	F	G	H	I	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T										

Gemeinde: Hannover	Koordinaten: 5143/0602
Gemarkung: YY	Straße, Hs.-Nr. Hohenzollernstraße 4
Grundb.-Blatt OW 40	Flur 11
Flurstück 148/033	Fläche 10 53 qm
Nutzungsart 284	Erfassungsart 5.5.1968
Vertragsdatum 5.5.1968	Partner PB
Baunutzung BWR III	Kaufpreis 330 000,-
	Kaufpreis + 16 000,-
	Kaufpreis 346 000,-
	Kaufpreis je qm 328,-
	A/WE

Gemeinde	Erwerbsjahr																												
<table border="1"> <tr><td>AB</td><td>CD</td><td>EF</td></tr> <tr><td>GH</td><td>IJ</td><td>KL</td></tr> <tr><td>MN</td><td>OP</td><td>QR</td></tr> <tr><td>ST</td><td>UV</td><td>WX</td></tr> <tr><td>YZ</td><td>II</td><td>III</td></tr> <tr><td>IV</td><td></td><td></td></tr> </table>	AB	CD	EF	GH	IJ	KL	MN	OP	QR	ST	UV	WX	YZ	II	III	IV			<table border="1"> <tr><td>67</td><td>01</td></tr> <tr><td>89</td><td>45</td></tr> <tr><td>67</td><td>89</td></tr> <tr><td>23</td><td>01</td></tr> <tr><td>45</td><td></td></tr> </table>	67	01	89	45	67	89	23	01	45	
AB	CD	EF																											
GH	IJ	KL																											
MN	OP	QR																											
ST	UV	WX																											
YZ	II	III																											
IV																													
67	01																												
89	45																												
67	89																												
23	01																												
45																													

Wertbeeinflussende Umstände

- 1) Wohnbaufläche zur Errichtung von Eigentumswohnungen.
- 2) Auf dem Grundstück stehende Baulichkeiten werden abgerissen.
- 3) Nach Auskunft des K. betragen die Abbruchkosten 16 000,- DM. Bereinigter Kaufpreis = 328,- DM/qm.
- 4) Richtwert 1967 = 350,- DM/qm.

Grund-Karte

Grund-Karte

EKAHA-Organisation Hannover, Or. E

Randkarte Nachalmung w. verlegt. Beisell-Nr. 028526 b. Katasteramt, Hannover.

In Karteikarten werden auch die Ergebnisse von Verkehrswertgutachten eingetragen. Zur Unterscheidung wird die obere Lochreihe dieser Karten mit einem Filzschreiber gefärbt. Auf der Rückseite der Karteikarten für bebauete Grundstücke können in vordruckte Spalten Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens, z. B. Ertragswert, Sachwert, Gebäudeart, Baujahr u. a. eingetragen werden.

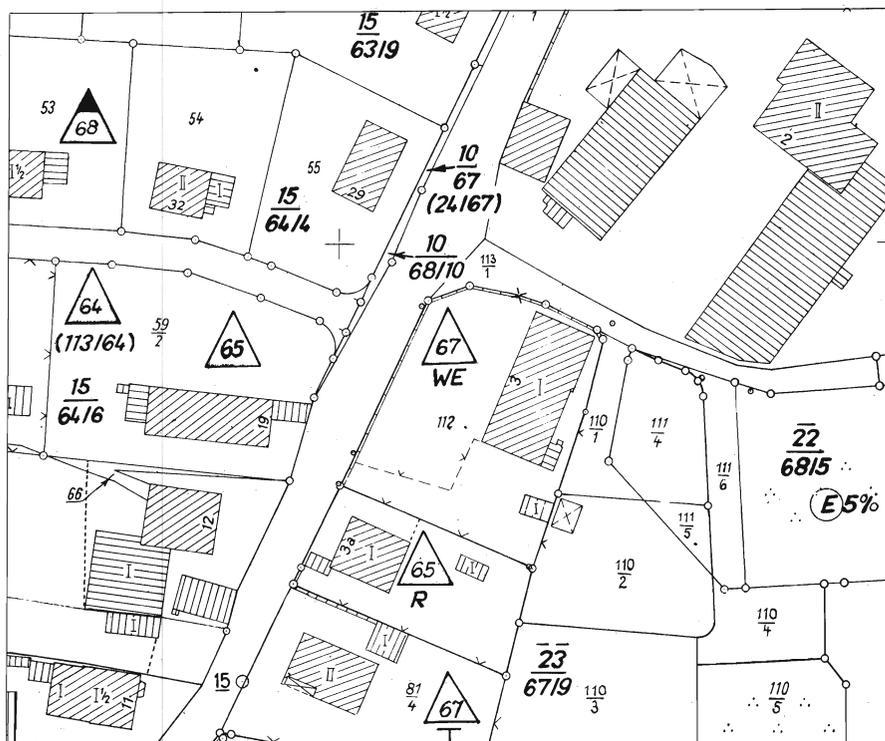
2.6. Die Übernahme der Auswertungsergebnisse in die Kaufpreiskarte

In die Kaufpreiskarte werden übernommen (rot): Die Kaufpreise je Quadratmeter des Grund und Bodens, Kaufjahr und -monat; bei bebauten Grundstücken nur das Zeichen \triangle mit Kaufjahr und jeweils die bereits erläuterten zusätzlichen Zeichen und Abkürzungen. Nach dem nachstehend abgebildeten Teil einer Kaufpreiskarte ist z. B. der Grund und Boden des Flurstücks 55 im April 1964 für einen Preis von 15,— DM je qm verkauft worden.

Falls für ein Grundstück ein Verkehrswertgutachten erstattet worden ist, werden zusätzlich in Klammern Antragsnummer und Jahr des Gutachtens blau und bei gutachtlichen Äußerungen ebenfalls so in grün eingetragen.

2.6.1. Teil einer Kaufpreiskarte mit eingetragenen Auswertungsergebnissen

Beispiel 7



2.7. Die Übernahme von Kaufpreisen in Listen

Unter 2.3.1. habe ich bereits darauf hingewiesen, daß es zweckmäßig ist, Kaufpreise für sonstige Arten der Bodennutzung, wie z. B. Gemeinbedarfsflächen, Ackerland und Grünland, wegen der verhältnismäßig geringen Zahl der Kauffälle außer in den Karteikarten in Listen zu erfassen.

2.7.1. Kaufpreisliste über Ackerland

Beispiel 8						
Gemeinde Wassel						
Flur	Flurstück	Fläche qm	Kaufpreis DM/qm	Datum	Acker- zahl	Karte
1	119	5 089	1,6	4/61	55	6298/5
3	32	1 201	2,6	2/65	54	"
1	477	2 665	2,—	5/65	58	"
3	145	5 242	2,—	5/65	48	"
2	27	1 363	3,—	11/65	56	6296/5
4	318	6 880	2,2	10/66	44	6098/5
4	329	4 390	2,1	12/66	44	"
1	393	3 372	3,2	5/67	70	6298/5
3	63	30 002	2,6	8/67	54	"
1	458	9 741	2,5	10/67	63	"

Zur Untersuchung besonderer Probleme der Grundstücksbewertung führe ich u. a. zusätzliche Listen über Kaufpreise für **aufgehobene Erbbaurechte** und über das **Verhältnis zwischen Rohmieten und Kaufpreisen** von Altbauten in Hannover.

2.7.2. Kaufpreisliste über aufgehobene Erbbaurechte

Beispiel 9								
Aufgehobene Erbbaurechte								
Gemarkung	Flur	Flurstück	bisherig. Erbbau- zins DM/qm	Kauf- preis DM/qm	Richt- wert DM/qm	Part- ner	Kauf- vertrag	Karte
Misburg	8	184/20	0,30	9,50	25,—	OP	24. 3. 66	5807 C
"	1	219/10	0,04	9,50	25,—	OP	22. 2. 66	5607 D
Rethen	3	35/9	0,40	8,—	20,—	OP	30. 3. 67	5694 B
"	3	96	0,12	4,50	22,—	OP	11. 8. 66	5694 B
Laatzen	2	1670/813	0,24	12,—	30,—	OP	11. 8. 66	5398 A
"	2	1124/54	0,07	12,50	45,—	GP	22. 8. 66	5398 D
Langenhagen	12	791	0,05	20,—	35,—	OP	22. 12. 66	5011 C
"	14	117/3	0,25	35,—	45,—	PP	28. 11. 67	4910 A
Gehrden	3	380	0,10	17,—	40,—	OP	11. 9. 67	4197 C
Ronnenberg	4	247	0,04	10,—	27,—	OG	18. 7. 68	4498 B

Diese Liste enthält nur einen Teil der gesammelten Kaufpreise. Sie ist besonders für die Bewertung von Erbbaurechten aktuell und zeigt, daß die Kaufpreise im Mittel wesentlich unter den Richtwerten liegen.

2.7.3. Liste über Kaufpreise und Rohmieten von Altbauten/Mietwohngrundstücken

Beispiel 10

Altbauten/Mehrfamilienhäuser Typ Linden

Lage	Kaufdatum	Baujahr	Kaufpreis DM	Rohmiete Jährlich DM	Kaufpreis Rohmiete DM
1 Fröbelstr. 17	6. 3. 68	1908	140 000	12 052	11,6
2 Viktoriastr. 3	13. 5. 68	1850	50 000	5 136	9,7
3 Tonstr. 1	3. 9. 68	1910	167 500	17 131	9,8
4 Pestalozzistr. 6	2. 10. 68	1902	90 000	8 722	10,3
5 Wunstorfer Str. 9	7. 10. 68	1887	205 000	22 670	9,0
6 Elisenstr. 41	13. 10. 68	1894	130 000	12 000	10,8
7 Kötnerholzweg 3	21. 11. 68	1907	245 000	23 484	10,4
8 Leinaustr. 5	13. 1. 69	1906	140 000	14 109	9,9
9 Ungerstr. 16	16. 1. 69	1910	125 000	10 580	11,8
10 Limmerstr. 9	3. 1. 69	1898	360 000	33 340	10,8

Mittel = 10,4

Diese Liste enthält Auswertungsergebnisse der vorn erwähnten Anfrageformulare. Sie ergibt, daß für Grundstücke mit Altbebauung etwa das 10fache der Jahresrohmieta gezahlt wird. Das ist eine gute Stütze für die Verkehrswertermittlung von Altbauten nach dem Ertragswertverfahren und ein Hilfsmittel zur Anpassung von Ertragswerten an die Marktlage (Verkehrswert). Meine Feststellungen stimmen mit einem Preisspiegel des „Ring Deutscher Makler“ überein.

2.8. Anfrageformulare

Zur intensiven Auswertung der Kaufverträge habe ich Anfrageformulare für unbebaute und bebaute Grundstücke geschaffen. Durch sie werden die in den Formularen gestellten Fragen, und zwar bei unbebauten Grundstücken über die Erschließungsbeiträge, Nebenkosten und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie bei bebauten Mietwohngrundstücken über die Ertragsverhältnisse geklärt. Die Formulare für bebaute Grundstücke dienen der Gebäudetypensammlung. Die Rückseite der Formulare ist für die Antworten vorbereitet. In fast allen Fällen werden die Fragen beantwortet und dadurch das Auswerten der Kaufverträge erheblich vervollständigt.

2.81 Vorderseite des Formulars für Fragen bei unbebauten Grundstücken

Geschäftsstelle
der Gutachterausschüsse
für die Stadt und den Landkreis Hannover

— Katasteramt —

Katasteramt
3 Hannover, Warmbüchenstraße 13

Herrn/Frau

Hannover, den
Fernruf 2 77 26 - 374

.....

Aktz. 3084 N

.....

Betr.: Kaufpreissammlung

Sehr geehrte

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beim Katasteramt Hannover erhält auf Grund des § 143 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 von den beurkundenden Stellen Abschriften aller Kaufverträge über Grundstücke im Stadt- und Landkreis Hannover.

Auf Grund der in Kaufpreissammlungen zu übernehmenden Kaufpreise sind durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte) zu ermitteln. Außerdem sind die Kaufpreise für die Erstattung von Gutachten nach § 136 des Bundesbaugesetzes heranzuziehen. Daher muß bei allen Grundstückskaufpreisen festgestellt werden, ob sie für die vorstehend genannten Zwecke geeignet sind.

Nach der von dem Notar hierher gesandten Abschrift des Kaufvertrages vom (Ur.Nr./196..) haben Sie das / die Flurstück der Flur ... in der Gemarkung verkauft / erworben. Kaufpreis:..... DM

Aus den oben genannten Gründen bitte ich Sie um möglichst baldige Beantwortung folgender Fragen:

- 1.) Sind vor dem Verkauf bereits Erschließungsbeiträge von der Gemeinde erhoben worden und wenn ja, in welcher Höhe?
- 2.) Sind in dem Kaufpreis sonstige durch den Erwerb des Grundstücks verursachte Nebenkosten enthalten (z.B. Gerichts- u. Notarkosten, Vermessungskosten u.a.)? Welche Kosten sind das und wie hoch sind sie?
- 3.) Ist die Höhe des vereinbarten Kaufpreises aus irgend einem anderen Grunde beeinflusst worden (z.B. Gefälligkeitspreis wegen Verwandtschaft, Verschwägerung oder Freundschaft der Vertragspartner, Liebhhaberpreis wegen außerordentlichen Interesses des Käufers oder wegen Vergrößerung vorhandenen Grundbesitzes aus betrieblichen oder sonstigen Gründen)?
- 4.)

Ich bitte, die Fragen auf der vorbereiteten Rückseite dieser Anfrage zu beantworten und dieses Schreiben hierher zurückzusenden.

1 Freiumschlag liegt bei.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag

Zu 2.81 Rückseite des Formulars zur Beantwortung der Fragen bei unbebauten Grundstücken

....., den

An die
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für die Stadt und den Landkreis Hannover
- Katasteramt -

3 Hannover

Warmbüchenstraße 13

Die umseitigen Fragen werden wie folgt beantwortet:

Wenn ja:

- 1.) Vor dem Verkauf sind von der Gemeinde bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden: Ja / nein DM
- 2.) Im Kaufpreis sind sonstige Nebenkosten enthalten: Ja / nein
Für DM
..... DM
..... DM
- 3.) Die Höhe des Kaufpreises wurde durch folgende sonstige Gründe beeinflusst: Ja / nein
Grund:
.....
- 4.)
.....
.....
.....

.....
Unterschrift

2.82 Vorderseite des Formulars für Fragen bei weiterveräußerten bebauten Mietgrundstücken

**Geschäftsstelle
der Gutachterausschüsse
für die Stadt und den Landkreis Hannover
— Katasteramt —**

Katasteramt
3 Hannover, Warmbüchenstraße 13

Herr/Frau

Hannover, den
Fernruf 2 77 26 - 374

.....

Aktz. 3084 N

.....

Betr.: Kaufpreissammlung

Sehr geehrte

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beim Katasteramt Hannover erhält auf Grund des § 143 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 von den beurkundenden Stellen Abschriften aller Kaufverträge über Grundstücke im Stadt- und Landkreis Hannover.

Die Kaufpreise sind in Kaufpreissammlungen zu übernehmen und für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert anderer Grundstücke nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7.8.1961 zum Vergleich heranzuziehen. Daher muß bei allen Grundstückskaufpreisen festgestellt werden, ob sie für die vorstehend genannten Zwecke geeignet sind.

Nach der von dem Notar hierher gesandten Abschrift des Kaufvertrages vom (Ur.Nr./196..) haben Sie das / die Flurstücke der Flur ... in der Gemarkung verkauft / erworben. Kaufpreis:..... DM.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich Sie, die auf der vorbereiteten Rückseite gestellten Fragen möglichst bald zu beantworten und dieses Schreiben dann hierher zurückzusenden.

1 Freiumschlag liegt bei.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag

Zu 2.82 Rückseite des Formulars zur Beantwortung der Fragen bei weiterveräußerten bebauten Mietgrundstücken....., den

An die
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für die Stadt und den Landkreis Hannover
- Katasteramt -

3 Hannover
Warmbüchenstraße 13

<u>Frage</u>	<u>Antwort</u>
1.) Welche Jahresmiete wurde <u>insgesamt z.Z. des Verkaufs</u> erzielt?	
a) Für vermietete <u>Wohnräume</u>	..... DM
b) Mietwert leerstehender Wohnräume	..... DM
c) " von <u>Eigentümerwohnungen z.Z. des Verkaufs</u>	..... DM
d) für vermietete <u>Räume, die anderen als Wohnzwecken dienen:</u>	
Ladenräume	..... DM
Büroräume	..... DM
Lagerräume u.a.	..... DM
e) Mietwert von leerstehenden <u>Räumen zu d)</u>	..... DM
f) " von eigengenutzten <u>Räumen zu d)</u>	..... DM
2.) Sind in den Jahresmieten zu 1.) <u>Umlagen</u> enthalten? Wenn ja, wie hoch sind diese <u>insgesamt</u>?	..... DM
3.) Falls außer den Jahresmieten zu 1.) Umlagen erhoben werden, wie hoch sind diese?	..... DM
4.) Hat sich die Jahresmieteinnahme seit dem Kauf geändert? Wenn ja, um wieviel insgesamt?	..... DM
5.) Baujahr?	.....

Frage

6.) Sind die Mieten für die Wohnräume noch preisgebunden (Sozialwohnungen) oder liegen sonstige Umstände vor, welche den Kaufpreis für das Grundstück beeinflußt haben?

Antwort

.....
.....
.....
.....

.....
Unterschrift

3. Statistik

Die Kaufpreissammlung ist nach dem geschilderten Auswertungsverfahren und den in Randlochkarten gesammelten Daten, die auf einfache Art ausgewählt werden können, auch Grundlage für statistische Erhebungen, z. B. über die Preisentwicklung des Baulandes im Landkreis Hannover. Häufig müssen bei Verkehrswertermittlungen Kaufpreise früherer Jahre herangezogen werden. Man muß deshalb die Preisentwicklung in den einzelnen Jahren kennen. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise in Gemeinden des Landkreises Hannover zusammengestellt und statistisch ausgewertet.

Diese Untersuchung ist für diese Veröffentlichung zusammengefaßt worden.

3.1. Baulandpreisindex für das Gebiet des Landkreises Hannover

Zusammenfassung einer Untersuchung über die
Preisentwicklung von baureifem Land

für zweigeschossige Bebauung

im Landkreis Hannover
in den Jahren 1962—1968
zur

Fermittlung von Preisindices auf der Basis 1962 = 100

Untersuchungsgrundlage: Baulandpreise in 22 Gemeinden (rd. 30 % aller Gemeinden des Landkreises), für die in jedem der Jahre 1962—1968 mindestens mehrere Kaufpreise in der Kaufpreissammlung nachgewiesen waren.

Summe der jährlichen Durchschnittspreise je qm aller 22 Gemeinden

	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Summe der Durchschnittspreise	369	419	514	573	643	680	685
Basis 1962 =	100	114	139	155	174	184	186

Nach Abrundung auf je 5 Punkte

Baulandpreisindex
Landkreis Hannover

1962 = 100

1963 = 115

1964 = 140

1965 = 155

1966 = 175

1967 = 185

1968 = 185

Meines Wissens hat keine andere Stelle einen Baulandpreisindex für das Gebiet des Landkreises Hannover ermittelt. Die jährliche Steigerung der Baulandpreise nimmt ab und ist zunächst ab 1967 zum Stillstand gekommen.

4. Schluß

Eine gut geführte und ausgewertete Kaufpreissammlung ist nicht nur für die Gutachterausschüsse eine unentbehrliche Arbeitsgrundlage, sondern sie wird auch für die Zukunftsaufgaben voraussichtlich noch an Bedeutung gewinnen. Ich darf hier nur an die planerischen und Sanierungsaufgaben sowie auf die Bestrebungen für ein Städtebauförderungsgesetz hinweisen. Es ist notwendig, sich rechtzeitig darauf einzurichten.

Ich empfehle schließlich einen zentral gelenkten Informationsaustausch für die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen bei den Katasterämtern und schlage eine Neufassung der Richtlinien für die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlungen vor.

Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren

Von Vermessungsdirektor Dr. Theodor Gerardy, Katasteramt Hannover

§ 141 Abs. 2 BBauG lautet:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, kann man nur wissen, wenn man Kaufpreise sammelt, sie analysiert und das Ergebnis bei der Wertermittlung anwendet. Die gesetzliche Definition des Verkehrswertes führt also folgerichtig auf das Vergleichswertverfahren. Der Verkehrswert wird aber auch als eine statistische Größe definiert, nämlich als der Durchschnittswert der auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise gezahlten Kaufpreise. Es ist daher angebracht, bei der Verkehrsermittlung statistische Bezeichnungen und Methoden zu verwenden. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens erheben sich drei grundsätzliche Fragen:

1. Wieviel Vergleichspreise muß man haben, um daraus den Verkehrswert ableiten zu können? Oder mit dem Vokabular der mathematischen Statistik ausgedrückt: Wie groß muß meine Stichprobe sein, um daraus einen statistisch gesicherten Durchschnittswert ermitteln zu können?
2. Wie erkenne ich, ob meine Stichprobe keine Preise enthält, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind? Aus den Kaufverträgen oder den übrigen Umständen beim Verkauf geht nicht immer klar hervor, ob solche Verhältnisse vorgelegen haben. Ich muß also Kriterien entwickeln, nach denen ich solche Preise ausschließen kann.

3. Wie muß ich die Ausgangsgrößen — die Vergleichspreise — auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes umformen? Wie müssen die Vergleichsmaßstäbe beschaffen sein?

Die Frage 1 läßt sich für den Geodäten auf einfache Weise beantworten. Er weiß aus der Fehlertheorie, daß bei wiederholter Beobachtung einer Größe die Genauigkeit von einer bestimmten Zahl an nicht mehr erheblich anwächst. Das zeigt die nachfolgende Abbildung aus GROSSMANN „Grundzüge der Ausgleichsrechnung“ 1. Aufl. (1954) S. 22. Man erkennt, daß von $n = 10$ an die Genauigkeit langsamer zunimmt, und daß ab $n = 20$ die Zunahme kaum noch wahrnehmbar ist. Analoges gilt für eine Reihe von Vergleichspreisen. Die Zahl der Vergleichspreise soll daher zwischen 10 und 20 betragen.

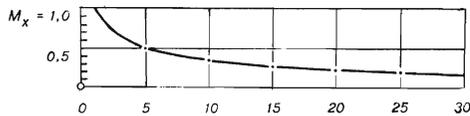


Abbildung 1 Rückgang der Standardabweichung mit wachsendem n

Auch auf die Frage 2 weiß der Geodät eine Antwort. Man weiß aus der Geodäsie, daß Beobachtungen der gleichen Größe sich entsprechend der Gaußschen Verteilung (in der mathematischen Statistik Normalverteilung genannt) anordnen. Gleiches gilt für Vergleichspreise, die zumindest nach Umformung Werte der gleichen Größe, nämlich des Verkehrswertes, darstellen.

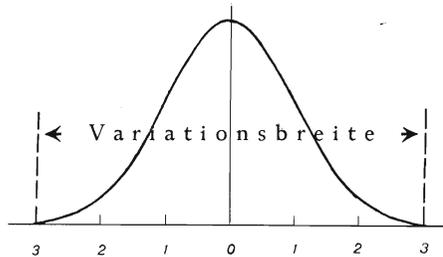


Abbildung 2 Normalverteilung

Ein Kriterium dafür, ob die Verteilung der Stichprobe der Normalverteilung der Grundgesamtheit entspricht, ist die Variationsbreite, d. h. der Bereich, innerhalb dessen die Einzelwerte streuen. Man weiß empirisch und wir haben das durch Untersuchungen erhärten können, daß sowohl bei unbebauten als auch bei bebauten

Grundstücken, die einander völlig gleich sind, die Kaufpreise vom Mittelwert bis zu 15 % streuen können. Das liegt an den individuellen Unterschieden der Kaufpartner. Je nachdem, ob sie hartnäckig oder nachgiebig, reich oder arm sind, verlaufen die Kaufverhandlungen mit unterschiedlichem Ergebnis. Da wir es bei unseren Vergleichen nicht mit völlig gleichen Vergleichsobjekten zu tun haben, können wir als Kriterium dafür, ob unsere Reihe normalverteilt ist, setzen, daß die Extremwerte nicht mehr als 20 % vom Mittelwert abweichen sollen. Weichen einzelne Werte mehr als 20 % ab, kann man entweder untersuchen, worauf die Abweichungen beruhen und den Kaufpreis entsprechend bereinigen, oder aber den betreffenden Wert als ungeeignet streichen. In der Praxis stellt sich allerdings meist heraus, daß es gleichgültig ist, ob man solche Werte beläßt oder streicht, weil bei der Division durch Zahlen zwischen 10 und 20 die Abweichungen sich beim Durchschnittswert kaum auswirken.

Die Beantwortung der Frage 3 ist nicht so eindeutig möglich. Wir werden versuchen, sie durch schrittweises Vorgehen zu klären. Es bedarf keiner großen Erläuterung, daß im folgenden Falle der Verkehrswert eines Grundstücks in dieser Lage im Zeitpunkt Januar 1966 25,— DM/qm betrug. Auch ein Laie wüßte diese Antwort zu geben.

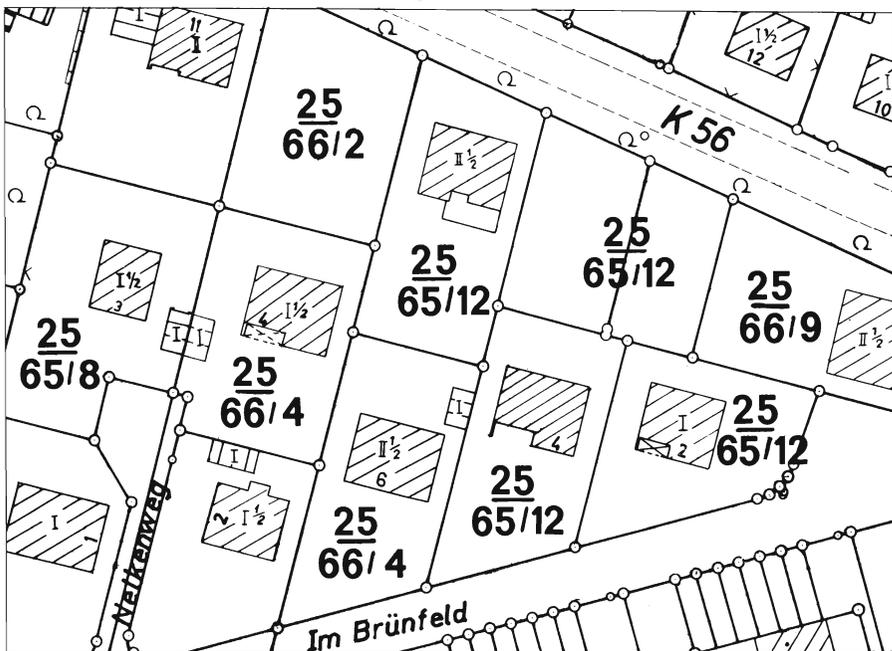


Abbildung 3

Anders verhält es sich im nachfolgenden Fall. Die Grundstücke sind zwar gleichartig, die Kaufpreise liegen aber zeitlich weit auseinander. Das Beispiel enthält tatsächlich gezahlte Kaufpreise, die aber aus Platzgründen zusammengetragen wurden.

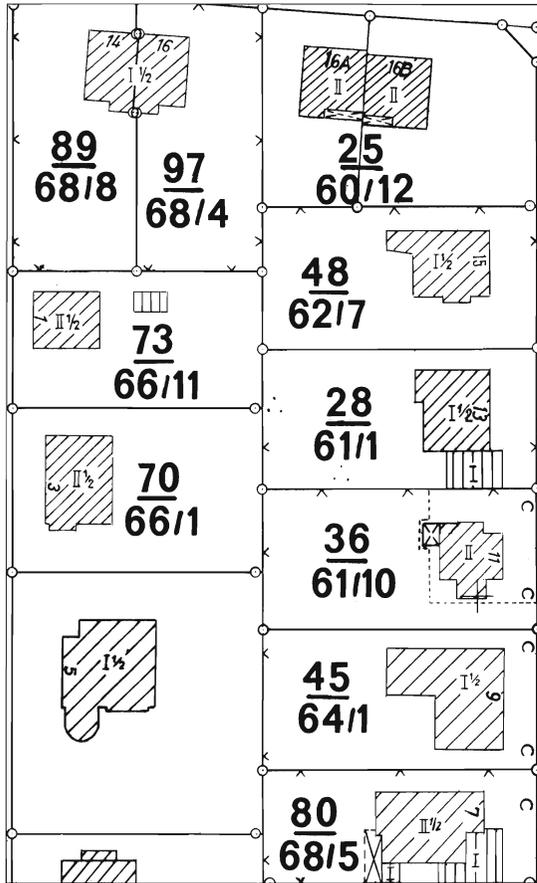


Abbildung 4 Kaufpreise im Stadtteil Kirchrode von Hannover

Trägt man die Kaufpreise, bezogen auf den Kaufzeitpunkt, auf, so ergibt sich das folgende Bild:

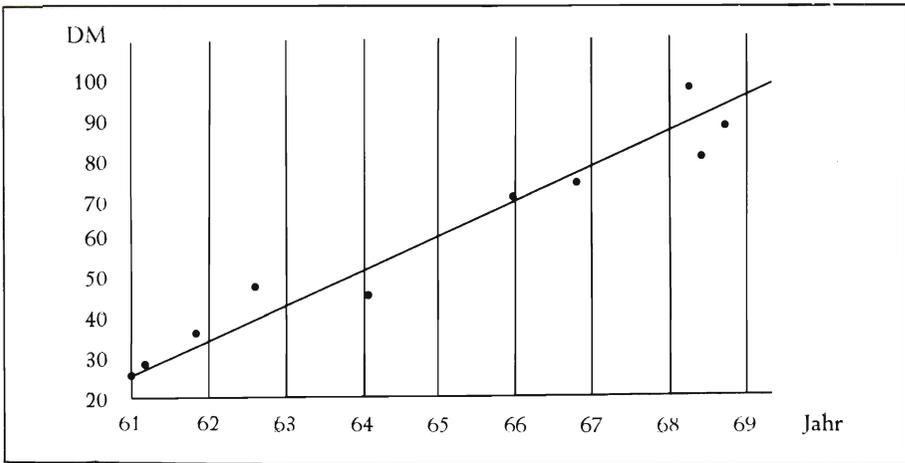


Abbildung 5 Graphische Darstellung der Kaufpreise aus Kirchrode

Die einzelnen Kaufpreise lassen sich durch eine ausgleichende Gerade vermitteln, an der man nun den Verkehrswert eines derartigen Grundstückes zu jedem beliebigen Zeitpunkt dieses Zeitraumes ablesen kann. Man kann aber auch die Preisentwicklung durch einen Index ausdrücken, bei dem als Basisjahr das Jahr 1962 = 100 gewählt wurde, weil in diesem Jahr sich die Aufhebung des Preisstops zum ersten Male voll auswirkte. Es sei hier vorweggenommen, daß dieser Preisindex nur für Kirchrode gilt. Dort ist nämlich in dem behandelten Zeitraum eine Strukturwandlung eingetreten, welche den Charakter dieses Stadtteils völlig verändert hat. Der allgemeinen Preisbewegung ist dort also noch eine lokale überlagert.

Bodenpreisindex in Hannover-Kirchrode

1961 = 73	1965 = 177
1962 = 100	1966 = 203
1963 = 127	1967 = 230
1964 = 153	1968 = 256

Meist wird allerdings die Preisbewegung in weiten Gebieten gleichförmig verlaufen sein, jedenfalls konnte man das aus verschiedenen Anzeichen vermuten. Um diese Vermutung zu erhärten, wurde in der nachfolgenden Untersuchung auf die Werte des Bundesamtes für Statistik in Wiesbaden zurückgegriffen. Dort werden vierteljährlich auf Grund von Mitteilungen der Finanzämter durchschnittliche Bodenpreise für verschiedene Kategorien von Grundstücken berechnet und veröffentlicht. In der

folgenden Tabelle wurden die Kaufpreise einiger Kategorien zusammengestellt und anschließend indiziert. Man sieht, daß die Indexzahlen gut übereinstimmen. Die einzige Ausnahme zeigt sich 1965 bei den Geschäftsgrundstücken; sie ist wohl dadurch verursacht, daß in dieser Kategorie die Zahl der Verkäufe relativ gering ist und daß mehrere unrichtig eingestufte Kaufpreise daher das Bild erheblich verzerren können.

Bundesamt für Statistik					
Preise für baureifes Land					
Jahr	Baugebiete insgesamt	Gemeinden 50—100 000 Einwohner	Geschäfts- und Wohn- gebiet	Nieder- sachsen insgesamt	Mittel
1962	14,83	27,10	34,81	8,04	
1963	16,92	30,82	37,77	9,39	
1964	18,46	33,60	42,97	10,11	
1965	21,89	37,74	63,52	11,03	
1966	23,61	40,73	55,91	11,69	
1967	25,71	43,87	56,32	12,83	
		Indexreihen			
1962	100	100	100	100	100
1963	114	114	118	117	116
1964	124	124	123	126	124
1965	148	139	182	137	141
1966	159	150	161	145	154
1967	174	162	162	160	164

Leider liegt für die Zeit vor 1962 keine einheitliche Bodenpreisstatistik vor. Man muß aber häufig auch für diesen Zeitraum Kaufpreise umrechnen, weil es oft vorkommt, daß Preise vor 1962 für das Vergleichswertverfahren benutzt werden sollen oder daß ein Verkehrswert für einen zurückliegenden Zeitpunkt zu ermitteln ist. Ich habe im folgenden einige Indexreihen gegenübergestellt, die vermutlich bei geeigneten Nachforschungen erheblich vermehrt werden könnten. Auch hier bleiben die Abweichungen relativ gering. Vor allem ist die Übereinstimmung in den Jahren, welche diese Reihen mit der aus der Bundesstatistik abgeleiteten gemeinsam haben, überraschend gut, so daß man beide Reihen ohne Bedenken vereinigen kann. Man erhält auf diese Weise einen allgemeinen Preisindex, welcher die Preisbewegung im Bundesgebiet widerspiegelt. Diese Preisbewegung kann durch lokale Bewegungen überlagert sein; man muß daher vor der Anwendung sich vergewissern, ob er auf das betreffende Gebiet anwendbar ist.

Einige Indexreihen zwischen 1936 und 1967

Jahr	Städte- tag	Ham- burg	Han- nover Stadt	Han- nover Land	Helm- stedt	Vors- felde	Gif- horn	Mittel
1936	18	—	19	19	17	16	—	19
1955	24	19	26	20	23	20	—	22
1956	25	21	31	20	28	23	—	25
1957	29	34	39	28	33	28	—	32
1958	35	39	48	36	40	34	—	39
1959	46	46	61	44	47	41	—	45
1960	59	50	80	60	60	55	56	60
1961	95	81	95	80	79	75	72	82
1962	100	100	100	100	100	100	100	100
1963	128	—	110	110	108	—	120	115
1964	—	108	124	140	115	—	133	126
1965	—	—	133	155	—	—	—	140
1966	—	—	143	165	—	—	—	149
1967	—	—	143	175	—	—	—	159

Aus den vorstehenden Reihen abgeleiteter Bodenpreisindex für das Bundesgebiet

Jahr	Index	Jahr	Index
1936	19	1961	82
1955	22	1962	100
1956	25	1963	116
1957	32	1964	124
1958	39	1965	141
1959	45	1966	154
1960	60	1967	164

Nach dem wir die Umformung zeitlich verschiedener Kaufpreise behandelt haben, müssen wir auf die Vergleichbarmachung von Kaufpreisen für Grundstücke unterschiedlicher Nutzung eingehen. Es kommt immer wieder vor, daß in einer Gemeinde dreigeschossige und höhergeschossige Gebäude errichtet werden sollen und nach dem Bodenwert solcher Grundstücke gefragt wird. Bisher sind in solchen Gemeinden nur Kaufpreise für zweigeschossig zu bebauende Grundstücke registriert worden. Kann man diese Kaufpreise zu einem Vergleichswertverfahren heranziehen? Um dies zu klären, haben wir die Preise von zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken zu denen von dreigeschossig zu bebauenden Grundstücken in Beziehung gesetzt.

Vergleich der Richtwerte
für zweigeschossig und dreigeschossig bebaubare Grundstücke

Stadtteil	zweigeschossig	dreigeschossig	‰
Badenstedt	35 DM	60 DM	170
Burg	40 DM	60 DM	150
Mittelfeld	30 DM	50 DM	170
Oberricklingen	30 DM	55 DM	180
Stöcken	40 DM	50 DM	125
Wülfel	40 DM	60 DM	150
Döhren	45 DM	60 DM	135
Misburg	25 DM	40 DM	160
Die Preise zweigeschossig bebaubarer Grundstücke verhalten sich zu denen dreigeschossig bebaubarer Grundstücke also wie 2 : 3.			1 240 : 8 <u>Mittel 155 ‰</u>

Auf den ersten Blick erscheint dieses Ergebnis trivial. In Wirklichkeit verbirgt sich dahinter ein komplexer Zusammenhang. Zweigeschossige Häuser sind nämlich bezogen auf die Einheit um rd. 25 ‰ teurer, die Ausnutzung des Grundstücks ist geringer. Man sollte daher erwarten, daß der Kaufpreis für diese Grundstücke entsprechend niedriger läge. Da aber zweigeschossige Häuser in aller Regel Eigenheime sind, während dreigeschossige Häuser Mietwohnungen enthalten, stellt sich das vorstehende einfache Verhältnis ein. Auf gleiche Weise kann man ableiten, daß sich die Kaufpreise zweigeschossig zu bebauender Grundstücke zu denen viergeschossig zu bebauender Grundstücke wie 2 : 3,5 verhalten.

Nützlich ist es oft auch, den Verkehrswert von Bauerwartungsland oder Rohbauland aus den Kaufpreisen für baureifes Land abzuleiten, weil letzteres überwiegend zum Verkauf kommt. Die folgende Zusammenstellung zeigt die Preise von Bauerwartungsland im Vergleich zu den Richtwerten. Man kann aus ihr ablesen, daß Bauerwartungsland in der Regel zu Preisen verkauft wird, die 25 ‰ bis 60 ‰ des baureifen Landes betragen. Die Einstufung von Bauerwartungsland in diesen Rahmen muß entsprechend dem Grad der Bauerwartung erfolgen. Für Rohbauland ergibt sich der Rahmen zwischen 50—80 ‰. Auch hier hängt die Höhe des Prozentsatzes von dem Zeitraum ab, der voraussichtlich noch bis zur Baureife verfließt. Im wesentlichen drückt sich in den unterschiedlichen Preisen der Zinsverlust aus, der bis zur Baureife entsteht.

Bauerwartungsland

Nr.	Gemeinde	Kauf- preis	Richt- wert	$\frac{K \times 100}{R}$
1	Hainholz	14	50	28 ‰
2	Letter	10	35	28 ‰
3	Ahlem	10	35	28 ‰
4	Ronnenberg	7	25	28 ‰
5	Arnum	7	22	32 ‰
6	Bornum	10	30	33 ‰
7	Laatzen	15	45	33 ‰
8	Bemerode	15	45	33 ‰
9	Gehrden	12	30	40 ‰
10	Rethen	10	25	40 ‰
11	Kirchrode	20	50	40 ‰
12	Letter	15	35	43 ‰
13	Egestorf	11	25	44 ‰
14	Egestorf	12	25	48 ‰
15	Letter	11	23	48 ‰
16	Gehrden	15	30	50 ‰
17	Misburg	15	30	50 ‰
18	Anderten	8	15	53 ‰
19	Grasdorf	25	45	55 ‰
20	List	26	45	58 ‰
21	Döhren	25	40	62 ‰

Häufig gerät man in Verlegenheit, wenn man die Verkehrswerte von Gemeinbedarfswerten, wie Sportplätze und Friedhöfen bestimmen soll. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine überraschende Übereinstimmung mit der vorhergehenden des Bauerwartungslandes. Der Grund ist einfach der, daß Friedhöfe und Sportplätze in erreichbarer Nähe an der Peripherie der Ortschaften angelegt zu werden pflegen, eben im Bereich des Bauerwartungslandes.

Sportplätze:

Nr.	Gemeinde	Kauf- preis	Richt- wert	$\frac{K \times 100}{R}$
1	Misburg	5	25	20 ‰
2	Grasdorf	6	28	21 ‰
3	Herrenhausen	10	30	33 ‰
4	Hiddestorf	7	20	35 ‰
5	Hiddestorf	8	20	40 ‰

Friedhofsland:

Nr.	Gemeinde	Kaufpreis	Richtwert	$K \times 100$ R
1	Arnum	3	30	10 0/0
2	Empelde	5	35	14 0/0
3	Kl. Buchholz	6	20	30 0/0
4	Godshorn	9	27	33 0/0
5	Kl. Buchholz	10	30	33 0/0
6	Kl. Buchholz	7	20	35 0/0
7	Ahlem	7	20	35 0/0
8	Kl. Buchholz	12	30	40 0/0
9	Letter	7	15	47 0/0
10	Misburg	12	25	48 0/0
11	Leveste	8	15	53 0/0
12	Kl. Buchholz	18	30	60 0/0

Als ich kürzlich auf einer Tagung in München auf die Frage eines Teilnehmers: Wie man ausgebeutete Kiesgruben bewerten sollte? antwortete: „Im Vergleichsverfahren“, ertete ich Lachen. Alles glaubte, daß ich einen Scherz machen wollte. Tatsächlich habe ich vor kurzem in einem solchen Falle Vergleichspreise benutzen können, wie das nachfolgende Bild zeigt.

Kaufpreise ausgebeuteter Kiesgruben

Lage	Jahr	Fläche ha	Kaufpreis je qm	Bemerkungen
Engern	1966		0,70 DM	Fischereiverein
Engern	1968		0,90 DM	Fischereiverein
Hess. Oldendorf	1966	0,43	0,20 DM	
Rohden	1968	0,25	0,13 DM	
Kleinwieden	1968	4,79	0,04 DM	
Ahe	1967	9,35	0,04 DM	Rückkauf
Hemmingen	1961	8,93	0,19 DM	
Hemmingen	1966	10,53	0,70 DM	Zu 1/3 aufgefüllt
Döhren	1961	1,04	1,44 DM	Fischereiverein
Laatzen	1961	0,93	0,50 DM	Fischereiverein
Laatzen	1961	1,21	0,50 DM	Fischereiverein
Laatzen	1961	0,24	1,00 DM	Fischereiverein
Harkenbleck	1966	0,26	0,07 DM	Rückkauf
Wilkenburg	1967	1,52	0,07 DM	Rückkauf
Müllingen	1965	5,12	0,40 DM	
Harkenbleck	1967	3,94	0,08 DM	Rückkauf
Wilkenburg	1963	0,30	2,00 DM	Privates
Wilkenburg	1963	0,66	2,00 DM	Freizeitgelände

Auf den ersten Blick scheinen die Preise weit auseinander zu gehen. Gliedert man sie aber nach der Art der künftigen Nutzung, so ergibt sich, daß für Kiesgruben die als Freizeitgelände geeignet sind, Kaufpreise je qm zwischen 0,70 DM und 1,50 DM je nach Ortsnähe und Eignung gezahlt werden. Die Preise für andere Kiesgruben dagegen bewegen sich nur zwischen 0,05 und 0,20 DM/qm. Der Preis von 2 DM/qm ist zweifellos durch persönliche Verhältnisse beeinflußt, er ist auszuschneiden. Der Käufer hat sich dort ein privates Freizeitgelände geschaffen und scheut keine Kosten, um es zu arrondieren.

Schwieriger wird der Vergleich, wenn sich die Vergleichsgrundstücke vom Bewertungsobjekt hinsichtlich der Lage, des Grades der Ausnutzung und der Art der Nutzung wesentlich unterscheiden, wie es bei Geschäftsgrundstücken der Fall zu sein pflegt. Hier wird man selten Objekte finden, die einander in jeder Hinsicht gleichen. In dem folgenden Beispiel sind zur Vergleichung die Richtwerte von 1936 benutzt worden, die in Hannover für jedes Grundstück ermittelt worden waren. Sie gaben auch in der Zeit kurz nach dem Kriege die Wertbeziehungen zwischen Grundstücken ausreichend wieder, so daß sie als Vergleichsmaßstab geeignet waren. Obwohl Ähnliches nur in seltenen Fällen möglich ist, will ich das Beispiel hier wegen einiger Besonderheiten der Behandlung vorführen.

Frage: Welchen Verkehrswert besaß das Grundstück Gr. Packhofstraße 14 am 1. 1. 1952? Sein Richtwert am 1. 1. 1936 war 310 DM/qm.

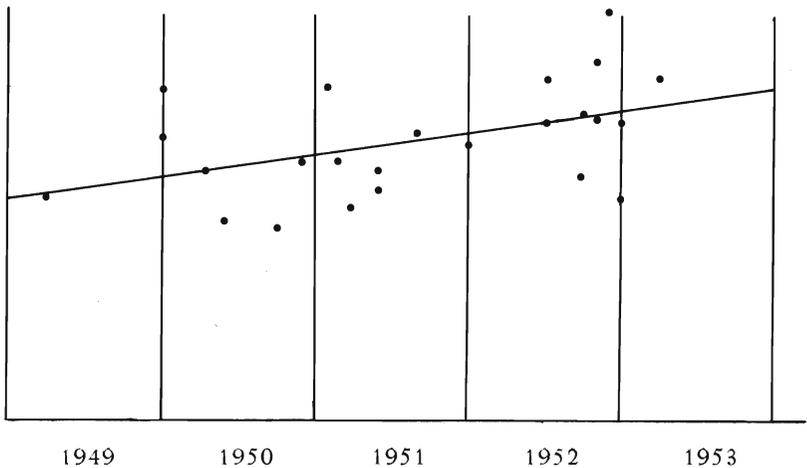
Liste der Vergleichspreise:

Nr.	Lage	Kauf-jahr	Richt-wert	Kauf-preis	$K \times 100$
					R
1	Gr. Packhofstr. 43	1949	1000	667	67 %
2	Gr. Packhofstr. 25	1949	400	400	100 %
3	Bahnhofstr. 4	1949	530	458	86 %
4	Schillerstr. 15	1950	200	150	75 %
5	Gr. Packhofstr. 26	1950	390	240	60 %
6	Gr. Packhofstr. 13	1950	990	575	58 %
7	Karmarschstr. 16	1950	590	460	78 %
8	Bahnhofstr. 3	1951	750	750	100 %
9	Luisenstr. 11	1951	350	272	78 %
10	Bahnhofstr. 6	1951	500	317	64 %
11	Gr. Packhofstr. 17	1951	400	274	69 %
12	Schillerstr. 14	1951	200	150	75 %
13	Schillerstr. 23	1951	350	300	86 %
14	Gr. Packhofstr. 28	1951	400	336	84 %
15	Rathenauplatz 14	1952	340	305	90 %

Nr.	Lage	Kauf- jahr	Richt- wert	Kauf- preis	$\frac{K \times 100}{R}$
16	Karmarschstr. 18	1952	600	620	103 %
17	Rathenauplatz 13	1952	425	397	93 %
18	Schillerstr. 32	1952	240	178	74 %
19	Gr. Packhofstr. 22	1952	360	326	91 %
20	Luisenstr. 1	1952	450	490	109 %
21	Schillerstr. 30	1952	230	285	124 %
22	Gr. Packhofstr. 18	1952	310	209	68 %
23	Luisenstr. 10	1952	250	224	90 %
24	Andreasstr. 13	1953	350	364	104 %

Man kann die ermittelten Verhältniszahlen zwischen Kaufpreis und Richtwert graphisch auftragen und erhält dann die nachfolgende Darstellung. Die ausgleichende Gerade ist nach dem Gefühl ermittelt. Da es sich im vorliegenden Falle aber um eine gerichtliche Auseinandersetzung handelte, war es erwünscht, sie auf rechnerischem Wege zu ermitteln. Die sog. Regressionsgerade läßt sich nach einem in jedem Lehrbuch der Statistik beschriebenen Verfahren errechnen; aber auch in GROSS-MANN „Ausgleichsrechnung“ wird ihre Berechnung (S. 231) behandelt.

Verhältniszahlen $\frac{K}{R}$ aufgetragen als Funktion des Kaufzeitpunktes.



Berechnung der Regressionsgeraden

$x =$ Kaufmonat, bezogen auf Dezember 1948 = 0; $y =$ Verhältniszahl
($K \times 100$) : R.

Nr.	x_i	y_i	x_i^2	$x_i y_i$	
1	3	67	9	201	
2	12	100	144	1 200	
3	12	86	144	1 032	
4	15	75	225	1 125	
5	17	60	289	1 020	
6	21	58	441	1 218	
7	23	78	529	1 794	
8	25	100	625	2 500	
9	26	78	676	2 028	
10	27	64	729	1 728	
11	29	69	841	2 001	
12	29	75	841	2 175	
13	32	86	1 024	2 752	
14	36	84	1 296	3 024	
15	42	90	1 764	3 780	
16	42	103	1 764	4 326	
17	45	93	2 025	4 185	
18	45	74	2 025	3 330	
19	46	91	2 116	4 186	
20	46	109	2 116	5 014	
21	47	124	2 209	5 828	
22	48	68	2 304	3 264	
23	48	90	2 304	4 320	
24	51	104	2 601	5 304	
	767	2 026	29 041	67 335	

Schwerpunkt:

$$\bar{x} = 32,0$$

$$\bar{y} = 84,5$$

$$b = \frac{[xy] - \bar{x} \cdot [y]}{[x^2] - \bar{x} \cdot [x]}$$

$$y = 84,5 + 0,56(x - 32)$$

Für $x = 37$ ist $y = 87,3$

Verkehrswert des Grundstücks am 1. 1. 1952 =
 $310 \times 0,873 =$

rund 270 DM

Die rechnerische Behandlung des Problems bietet zudem die Möglichkeit, Angaben über die erzielte Genauigkeit zu machen, indem man das sog. Konfidenzintervall berechnet, d. h. den Wert, innerhalb dessen das Ergebnis streuen kann. Die Berechnung wird aber hier nicht ausgeführt, es wird dazu auf die Lehrbücher der mathematischen Statistik verwiesen.

Je mehr wir uns zeitlich von den Richtwerten 1936 entfernten, umso ungewisser wurde es, ob man sie noch als Vergleichsmaßstab anwenden dürfe. Das ist ja nur zulässig, wenn sie die heutigen Wertunterschiede noch einigermaßen richtig wiedergeben. Daher wurde in dem folgenden Falle auch noch ein zweiter Preisvergleich über die Rohmieten geführt. Er ergab, daß in diesem Falle die Richtwerte von 1936 die Wertverhältnisse noch einigermaßen zutreffend wiedergaben.

Zu bewerten: Arnswaldstr. 5. Der Richtwert für 1936 ist 60 DM/qm. Die Rohmiete je qm Grundstücksfläche beträgt 144 DM. Die Kaufpreise sind bereits auf den Bewertungsstichtag reduziert.

Nr.	Lage	Kaufpreis	Richtwert	Vergleichswert I	Rohmiete/qm	Vergleichswert II
1	Hindenburgstr.	435	45	580	73	860
2	Berliner Allee	600	70	515		
3	Alexanderstr.	820	80	615		
4	Prinzenstr.	810	115	420		
5	Berliner Allee	440	50	530		
6	Arnswaldstr.	250	30	500	62	580
7	Marienstr.	710	110	390		
8	Hildesheimer Str.	1 050	160	390	317	475
9	Thielenplatz	1 460	150	585	370	565
10	Brahmsstr.	250	30	500	90	400
11	Odeonstr.	450	65	415	159	410
		Mittel		495	Mittel	548

Die Bewertung von Industrie- und Gewerbegrundstücken stößt vor allem deshalb auf Schwierigkeiten, weil in der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts nur wenige oder gar keine Vergleichspreise vorhanden sind. Es erhebt sich daher die Frage, ob man Kaufpreise aus entfernteren Gebieten oder gar aus anderen Gemeinden zur Vergleich heranziehen kann. Ich habe diese Frage vor Jahren mit Ihrer Hilfe untersucht; das Ergebnis ist in der nachfolgenden Karte dargestellt. Ich werde an anderer Stelle auf diese Untersuchung zurückkommen; hier sei nur soviel gesagt, daß sich aus der kartenmäßigen Darstellung ein gesetzmäßiges Verhalten der Kaufpreise ablesen läßt, so daß im konkreten Falle aus Kauffällen in anderen Orten auf den Verkehrswert geschlossen werden kann.

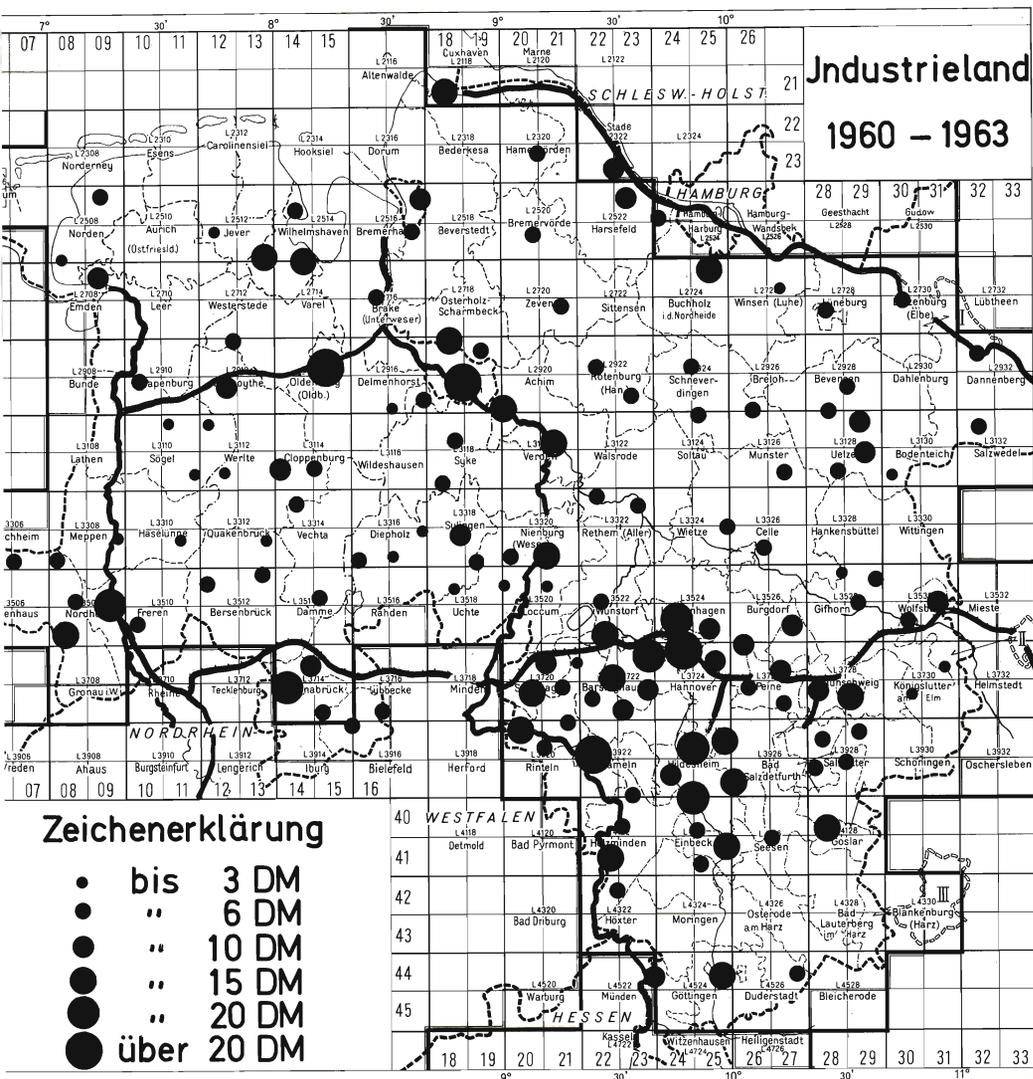


Abb. 6 Kaufpreise für Industriegrundstücke in Niedersachsen in den Jahren 1960 – 63

Die nachfolgende Übersicht der Richtwerte für Gewerbegrundstücke in Hannover ergab, daß sich die Wertzonen in konzentrischen Ringen um das Stadtzentrum anordnen. In dem mittleren Kreis, der einen Durchmesser von rund 4 km hat, liegen die Richtwerte über 100 DM/qm. In dem anschließenden Ring von rd. 1 km Breite betragen die Richtwerte zwischen 60 und 75 DM/qm, während sie in einem weiteren Ring von 1 km Breite auf 35—50 DM/qm abgesunken sind, um schließlich an der Peripherie der Stadt zwischen 25 und 30 DM/qm zu betragen. Man kann also allein aus der Lage eines Gewerbegrundstückes auf die ungefähre Höhe seines Verkehrswertes schließen.

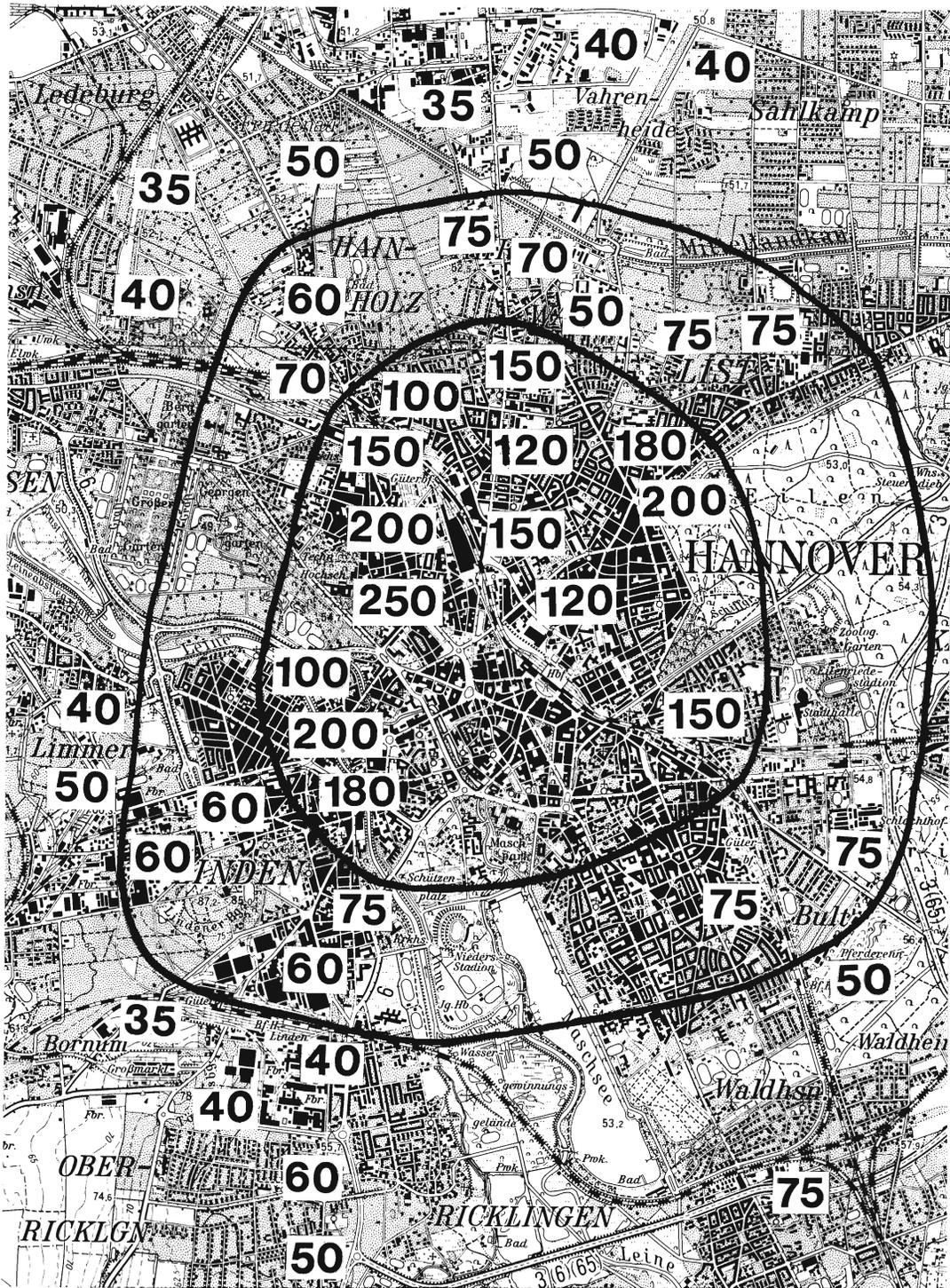


Abbildung 7 Richtwertzonen für Gewerbegrundstücke in Hannover

Das Verhältnis, in welchem die Richtwerte in den einzelnen Zonen zueinander stehen, kann dazu dienen, Vergleichspreise aus den verschiedenen Gebieten auf die Lage des Bewertungsobjekts umzurechnen.

Ein ähnliches gesetzmäßiges Verhalten läßt sich auch bei den Preisen für Wohngrundstücke feststellen, wie die nachfolgende Darstellung beweist.

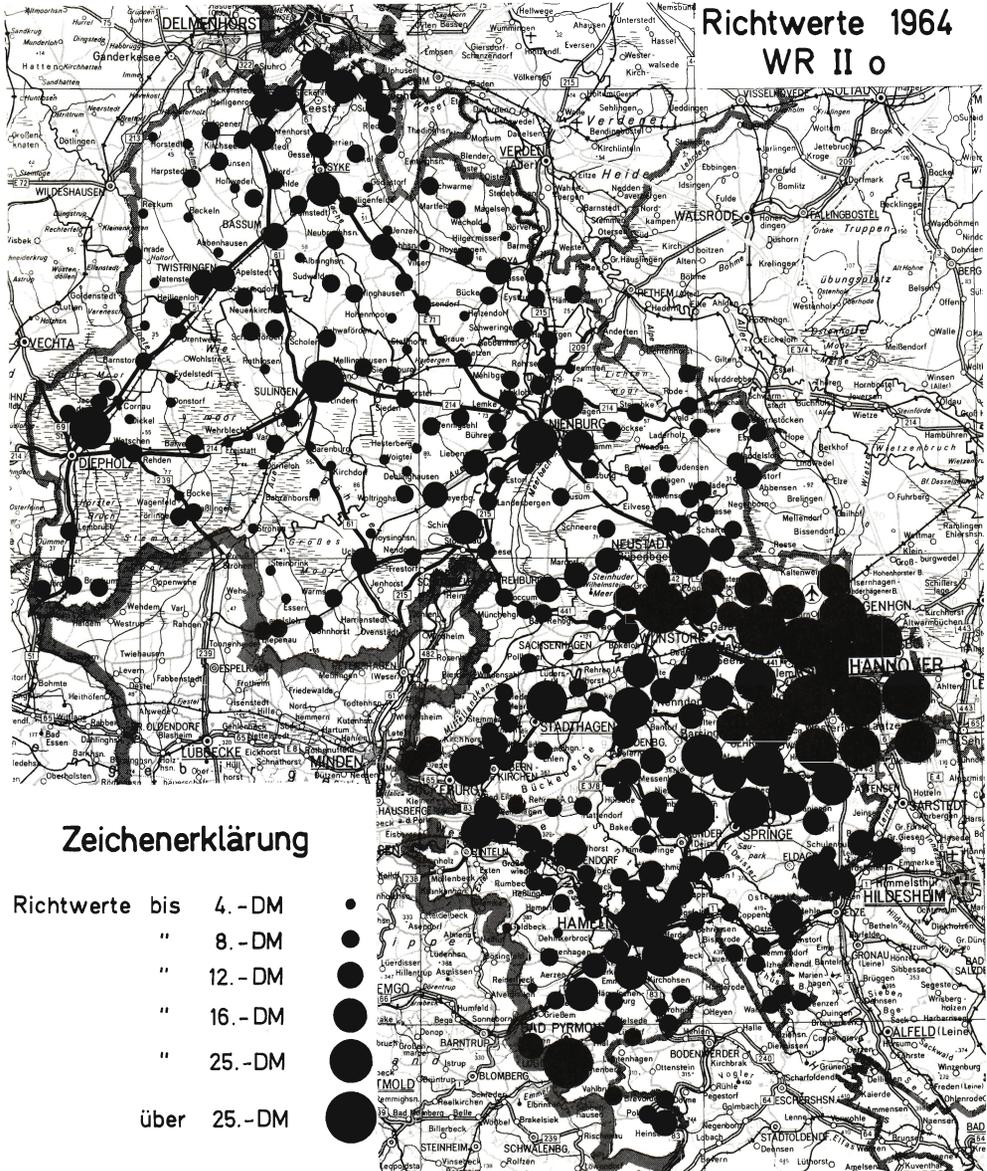


Abbildung 8 Richtwertübersicht für den Regierungsbezirk Hannover

Man erkennt leicht, daß mit der Lage an Bundesstraßen die Grundstückspreise ansteigen, und daß die Preise in zentralen Orten erheblich über denen der Umgebung liegen. Die Begrenzung des Großraumes Hannover läßt sich leicht an den hohen Bodenpreisen ablesen, wie überhaupt zu erkennen ist, daß der Raum südlich der Autobahn Ruhrgebiet-Berlin bzw. südlich des Mittellandkanals eine andere Struktur aufweist, was ebenfalls an den im Durchschnitt höheren Preisen ablesbar ist. Ein Vergleich mit Abb. 6 zeigt, daß sowohl bei den Industrielandpreisen wie bei den Preisen für Wohngrundstücke anscheinend die gleichen Ursachen wirksam sind. Es ist also zu erhoffen, daß uns eines Tages durch eine umfassende Analyse der Richtwerte Klarheit über die Haupttendenzen der Preisbildung beschert wird. Es wird dann möglich sein, für jeden Ort an Hand einiger bestimmender Merkmale den angemessenen Grundstückspreis aus den in anderen Orten gezahlten Kaufpreisen abzuleiten.

An die Bewertung von bebauten Grundstücken mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gehen viele Sachverständige nur mit Zögern heran; viele verneinen überhaupt die Möglichkeit, weil sie glauben, daß man die einzelnen Objekte nicht miteinander vergleichen könne. Dabei ist das Vergleichswertverfahren nicht nur überzeugend, sondern auch beruhigend. Wer gesehen hat, wie man bei einseitigem, tendenziösem Vorgehen Ertragswerte und Sachwerte manipulieren kann, ohne daß man nachweisen könnte, das der betreffende Sachverständige falsch verfahren ist, wird nur mit Unbehagen ein solches Verfahren zur alleinigen Grundlage der Verkehrswertermittlung machen. Dazu ein kleines Beispiel: Der Gutachterausschuß wurde vom Gericht beauftragt, den Wert eines bebauten Grundstücks im Jahre 1954 zu ermitteln. Es lag bereits ein Parteiengutachten vor, das zu einem Wert von 150 000 DM gelangt war. Der Gutachterausschuß gelangte zu einem Sachwert von 90 000 DM. setzte aber den Verkehrswert in der Beratung auf Veranlassung eines ehrenamtlichen Gutachters, der

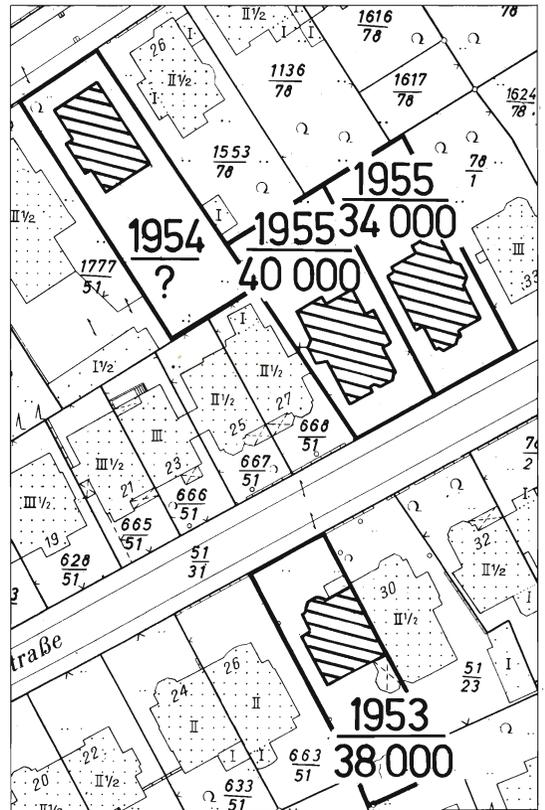


Abbildung 9
Vergleichspreise für bebauten Grundstücke

Makler war, auf 60 000 DM herab. Wegen der enormen Abweichung zwischen den beiden Gutachten beauftragte das Gericht einen Obergutachter, der zu einem Sachwert von ebenfalls 90 000 DM gelangte und diesen als den Verkehrswert erklärte. In der Auseinandersetzung zwischen den Parteien legte nun der Gutachterausschuß die drei dargestellten Kaufpreise vor.

Auch dem blutigsten Laien wird beim Anblick der vorstehenden Kartendarstellung klar werden, daß ein Verkehrswert von 90 000 DM falsch sein muß, ja daß auch der vom Gutachterausschuß genannte Verkehrswert von 60 000 DM noch zu hoch gegriffen war.

Wenn wir uns nun der Praxis der Vergleichsbewertung von bebauten Grundstücken zuwenden, so zeigt das folgende Beispiel, daß der Vergleich, ebenso wie bei unserer Abb. 3, dann unproblematisch ist, wenn die verkauften Objekte völlig gleichartig sind und etwa zur gleichen Zeit verkauft wurden.

Siedlungshäuser, Baujahr 1943

Lage	Kaufpreis
Rebhuhnweg 1	41 500 DM
Kiebitzweg 3	41 650 DM
Birkhahnweg 10	48 550 DM
Birkhahnweg 17	45 750 DM
Rebhuhnweg 9/10	42 280 DM
Wietzegrund 3	47 900 DM

Mittel rd. 44 500 DM

Auch bei den folgenden Vergleichsgrundstücken handelt es sich um bebaute Grundstücke von gleicher Bauausführung, gleicher Entstehungszeit und gleicher Lage. Verschieden sind aber die Grundstücksgrößen und die bebauten Flächen. Es fragt sich nun, wie man diese Unterschiede berücksichtigt.

Methode I

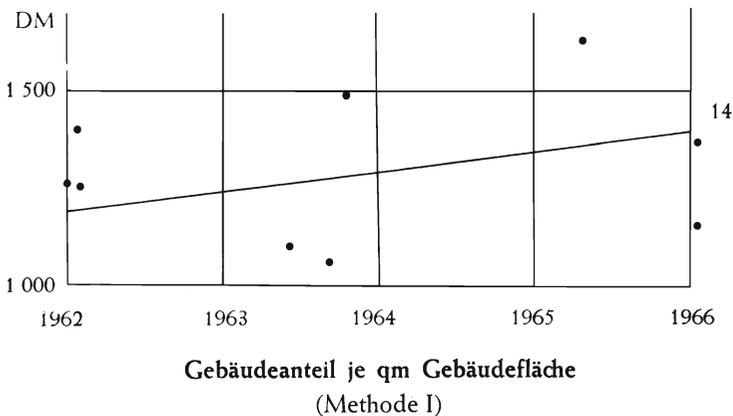
Nr.	Lage	Kauf- jahr -monat	Grund- stücks- fläche	reduz. Kauf- preis	Gebäu- defläche	Gebäude- anteil je qm
1	Ebellstr.	61/11	376 qm	138 600	110 qm	1 260
2	Wallmodenstr.	62/2	446 qm	173 200	138 qm	1 250
3	Ebellstr.	62/2	168 qm	105 000	75 qm	1 400
4	Münchhausenstr.	63/10	329 qm	159 300	107 qm	1 490
5	Senator-Bauer-Str.	63/8	261 qm	83 600	80 qm	1 045
6	Senator-Bauer-Str.	63/5	251 qm	96 000	87 qm	1 100
7	Wallmodenstr.	65/4	319 qm	174 500	107 qm	1 630
8	Münchhausenstr.	66/1	417 qm	146 600	107 qm	1 370
9	Wallmodenstr.	66/1	457 qm	163 400	143 qm	1 145

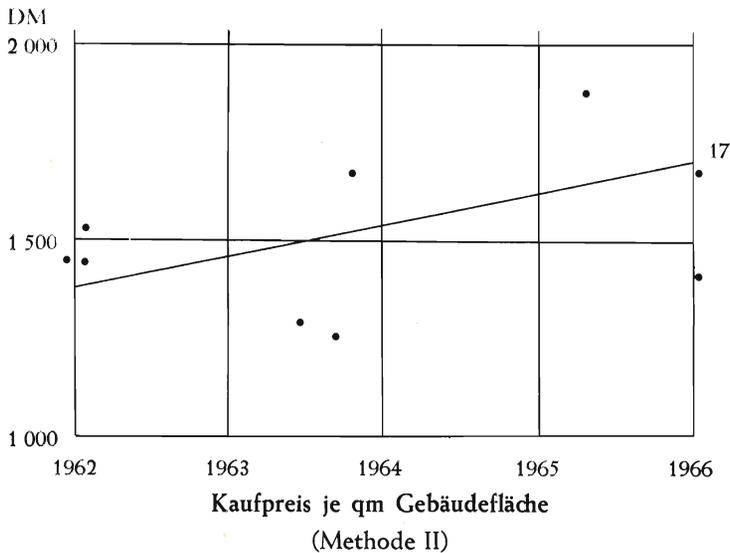
Es liegt nahe, vom Kaufpreis zunächst den Bodenwert abzuziehen. Man kann den jeweiligen Bodenpreis aus dem Richtwert leicht mit Hilfe des Bodenpreisindex ableiten. Nachdem das geschehen ist, könnte man den verbleibenden Preisrest durch den umbauten Raum teilen, um so den jeweiligen Kaufpreis je qm zu ermitteln (Methode I). Wenn man aber bedenkt, daß bei diesen Gebäuden die Geschosshöhen gleich sind und daß sie auch hinsichtlich der Dachform übereinstimmen, scheint es ausreichend, den Kaufpreisanteil je qm Gebäudefläche auszurechnen, wie es in der letzten Spalte geschehen ist. In der folgenden Tabelle (Methode II) ist, ausgehend von dem Gedanken, daß beim Kauf eines bebauten Grundstücks die Größe der vorhandenen Freifläche unter städtischen Verhältnissen heute eine untergeordnete Rolle spielt, während das Hauptaugenmerk des Käufers auf das Haus und seine Ausstattung gerichtet ist, der Kaufpreis durch die Gebäudefläche geteilt worden.

Methode II

Nr.	Lage	Kauf- jahr -monat	Gebäude- fläche GF	Kauf- preis KP	KP : GF
1	Ebellstr.	61/11	110 qm	160 000	1454
2	Wallmodenstr.	62/2	138 qm	200 000	1449
3	Ebellstr.	62/2	75 qm	115 000	1533
4	Münchhausenstr.	63/10	107 qm	180 000	1682
5	Senator-Bauer-Str.	63/8	80 qm	100 000	1250
6	Senator-Bauer-Str.	63/5	87 qm	111 500	1281
7	Wallmodenstr.	65/4	107 qm	200 000	1869
8	Münchhausenstr.	66/1	107 qm	180 000	1682
9	Wallmodenstr.	66/1	143 qm	200 000	1398

Trägt man die mit Hilfe der Methoden I und II erhaltenen Kaufpreisanteile je qm Gebäudefläche auf, so sieht man leicht, daß die Streuung der Werte im Fall I nicht geringer ist als im Fall II, daß also die Berücksichtigung der Bodenwerte keine bessere Angleichung der Vergleichspreise gebracht hat.





Die Ausgleichung der stark streuenden Werte durch eine Gerade befriedigt nicht recht. Besser erschien es mir, die Werte auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe des Baukostenindex umzurechnen. Wenn die Bodenwerte sich nicht in den Kaufpreisen wesentlich auswirken, erscheint es berechtigt, nur den Baukostenindex zu berücksichtigen. Rechnung I unter Berücksichtigung der Bodenwerte ergibt denn auch das gleiche Ergebnis wie Rechnung II, die den Vorzug der Einfachheit hat.

Umrechnung auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe des Baukostenindex

Methode I	Methode II	Bewertungsobjekt:
Gebäudewertanteil	Kaufpreisanteil	
1 540	1 790	Grundstücksfläche 320 qm
1 520	1 750	Gebäudefläche 110 qm
1 700	1 850	
1 640	1 830	Rechnung I:
1 160	1 370	320 qm × 80 DM = 25 600
1 230	1 410	110 qm × 1 440 DM = 158 400
1 650	1 870	184 000
1 370	1 680	
1 140	1 400	Rechnung II:
12 950	14 950	110 qm × 1 660 DM = 182 600
: 9	: 9	
= rd. 1 440 DM	= 1 660 DM	

Man kann daher als Ergebnis festhalten, daß der Vergleichsmaßstab umso größer sein kann, je mehr sich die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich des Alters und des Typs gleichen. Unser Bemühen muß daher darauf gerichtet sein, die Kaufpreise

bebauter Grundstücke nach Typen zu ordnen, damit geeignete Vergleichspreise durch Selektion der Kaufpreiskarten schnell herausgefunden werden können. Über das Ergebnis dieser Bemühungen wird an anderer Stelle zu gegebener Zeit zu berichten sein.

Um das Vorgesagte zu erhärten, sei hier noch ein zweites Beispiel angefügt. Es handelt sich um ein viergeschossiges Mietwohnhaus, das um die Jahrhundertwende in guter Wohnlage gebaut wurde. Auch hier wurde ursprünglich die Berechnung so ausgeführt, daß zunächst der Bodenwert vom Kaufpreis abgezogen wurde und dann der auf das Gebäude entfallende Kaufpreisanteil ermittelt wurde. Hierauf wurde in unserem Beispiel verzichtet, weil sich zeigte, daß das auf den Verkehrswert ohne Einfluß ist. Es wurde der Kaufpreis durch den umbauten Raum geteilt, der erhaltene Wert je cbm mußte dann noch mit Hilfe des Baukostenindex auf den Zeitpunkt der Bewertung umgerechnet werden. Nach unseren im vorhergehenden Beispiel angestellten Überlegungen hätte man auch einfach den Kaufpreis durch die Grundfläche des Gebäudes teilen können, weil der Rauminhalt bei gleichartigen Gebäuden unmittelbar aus der Grundfläche hervorgeht.

Nr.	Vergleichsobjekt	Kaufdatum	Kaufpreis	Umbauter Raum	Preis je cbm	Zeitpreis je cbm
1	Oeltzenstr.	1960/12	150 000	4 200	35,7	47,3
2	Oeltzenstr.	1961/9	190 000	5 700	33,2	40,7
3	Gerberstr.	1962/4	116 000	3 950	29,4	34,1
4	Nedderfeldstr.	1962/8	106 000	3 060	34,8	40,0
5	Rautenstr.	1962/11	98 000	2 500	39,2	44,4
6	Flüggestr.	1963/6	165 000	6 800	24,3	26,8
7	Yorkstr.	1963/7	180 000	5 170	34,8	38,1
8	Fundstr.	1963/8	125 000	3 880	32,2	35,3
9	Oeltzenstr.	1963/9	100 000	2 700	37,1	40,6
10	Rautenstr.	1963/10	150 000	3 900	38,5	42,0
11	Stolzestr.	1964/10	205 000	4 460	46,0	47,8
12	Hartwigstr.	1965/5	145 000	5 000	28,8	29,0

1. Mittel (alle Werte) $466,1 : 12 = 28,8 \text{ DM/cbm}$

2. Mittel (ohne 6 und 12) $410,3 : 10 = 41,0 \text{ DM/cbm}$

Verkehrswert $3\,700 \text{ cbm} \times 41,0 \text{ DM/cbm} = \underline{151\,700 \text{ DM}}$

Niedrigster Wert $3\,700 \times 34,1 = 126\,170 \text{ DM}$

Höchster Wert $3\,700 \times 47,8 = 176\,860 \text{ DM}$

Herkömmlicherweise würde man den Verkehrswert des Hauses mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu bestimmen versucht haben. Nachfolgend ist diese Ertragswertberechnung ausgeführt. In der ersten Berechnung ist von einer 5 %igen Verzinsung ausgegangen, so wie es z. B. die Bewertungsrichtlinien vorschreiben. Es ergibt sich dann ein Ertragswert von rd. 50 000 DM. Es wurde deshalb eine zweite Berechnung mit einer 4 %igen Verzinsung zum Vergleich durchgeführt. Auch dieser Wert liegt mit 75 000 DM beträchtlich unter dem im Vergleichsverfahren ermittelten Wert. Ich glaube, daß darin zum Ausdruck kommt, daß beim Verkauf bereits mit dem Fortfall der Mietpreisbindungen gerechnet wurde.

Ertragswertverfahren I

Rohmiete jährlich	
Grundsteuer	900 DM
Betriebskosten	1 880 DM
Instandhaltungskosten (pauschal)	2 100 DM
	<u>4 880 DM</u>

Zinssatz 5 %

7 500 DM

Reinertrag	
Bodenwertanteil	
Gebäudewertanteil	
Gebäudewert (Vervielfältiger 13,73)	
+ Bodenwert	
Ertragswert I	

— 4 880 DM

2 620 DM2 250 DM370 DM

5 080 DM

45 000 DM50 080 DM**Ertragswertverfahren II**

Rohmiete jährlich	
Grundsteuer	900 DM
Bewirtschaftungskosten pauschal	13 300 DM
	<u>4 200 DM</u>

Zinssatz 4 %

7 500 DM

Reinertrag	
Bodenwertanteil	
Gebäudewertanteil	
Gebäudewert (Vervielfältiger 19,90)	
+ Bodenwert	
Ertragswert II	

4 200 DM3 300 DM1 800 DM1 500 DM

29 850 DM

45 000 DM74 850 DM**Sachwertverfahren I (Wertminderung nach Roß)**

3 700 cbm × 16 DM (1913)

59 200 DM

Wertminderung 59,5 %

35 224 DM

Gebäudewert 1913

23 976 DM

Gebäudewert 1967 (Index 533,5)

127 911 DM

+ Bodenwert

45 000 DM**Sachwert I**172 911 DM**Sachwertverfahren II (Wertminderung linear)**

3 700 cbm × 15 DM

55 500 DM

Wertminderung 70 %

38 850 DM

Gebäudewert 1913

16 650 DM

Gebäudewert 1967

88 828 DM

+ Bodenwert

45 000 DM**Sachwert II**133 828 DM

Die Sachwerte liegen, wie man sieht, schon näher am Verkehrswert, wie er aus dem Vergleichswertverfahren gewonnen wurde. Es wäre aber gegen die Regeln der Kunst, in einem solchen Falle vom Sachwert auszugehen. Man ersieht aus der Gegenüberstellung zweier verschiedener Berechnungen, von denen keine als falsch bezeichnet werden kann, wie sehr sich die Werte mit Hilfe der beiden anderen Verfahren manipulieren lassen. Wer hätte auf Grund einer solchen Berechnung zutreffend aussagen wollen, wo der Verkehrswert liegt? Man sagt zwar so schön, daß Sachwert- bzw. Ertragswert noch an die Marktlage angepaßt werden müßten, aber leider sagt niemand, wie man das macht. Wie soll man es auch machen, wenn man keine Kaufpreise hat!

Die Vergleichswertmethode, das glaube ich nachgewiesen zu haben, läßt sich also in allen Fällen anwenden, in denen genügend Kaufpreise für gleichgeartete Objekte vorliegen. Im einfachsten Falle können, wenn gleiche Typen vorliegen, die bebauten Flächen als Vergleichsmaßstab angewandt werden. Der Vergleich über die bebaute Fläche ist aber nur unter der Voraussetzung möglich, daß die Ertragsbedingungen der Grundstücke gleich sind. Das ist in der Regel nur bei Wohngrundstücken der Fall. Bei gemischter Nutzung ändern sich die Ertragsbedingungen so unterschiedlich, daß in aller Regel der Vergleich nur über die Rohmieten möglich ist, wie im nachfolgenden Beispiel gezeigt werden soll. Es handelt sich hier um ein älteres Gebäude, und hier ist die Regel, daß der gewerblich genutzte Teil des Hauses, sei es ein Laden im Erdgeschoß oder eine Werkstatt oder ein Lagerraum im Hof, ebenso viel Miete erbringt, als die Wohnungen in den Obergeschossen insgesamt.

Bewertungsobjekt:

Dreieinhalbgeschossiges Wohnhaus, etwa 1890 erbaut. Im Erdgeschoß Bäckerladen, Rohmiete insgesamt 9 092 DM.

Vergleichsgrundstücke	Rohmiete	Kaufpreis	Kaufpreis Rohmiete
Gerberstraße	10 675	116 000	10,9
Nedderfeldstraße	6 403	106 500	16,7
Oberstraße	6 483	70 000	10,8
Fundstraße	12 280	190 000	15,7
Hüttenstraße	10 302	114 000	11,0
Harnischstraße	24 460	332 000	13,6
Elisenstraße	10 860	130 000	12,0
Nieschlagstraße	6 000	76 000	12,6
Göttinger Straße	9 891	100 000	10,1
		Im Mittel	12,6

Verkehrswert mithin $9\,092\text{ DM} \times 12,6 = 114\,559\text{ DM}$

An einer ganzen Reihe von Beispielen konnte also gezeigt werden, daß man mit Hilfe von einfachen und relativ groben Vergleichsmaßstäben ausgezeichnete und oft überraschende Ergebnisse erhalten kann.

Das Vergleichswertverfahren in Sonderfällen

Von Vermessungsdirektor Dr. Theodor Gerardy, Katasteramt Hannover

In einer Reihe von Sonderfällen besteht völlige Unklarheit darüber, wie der Markt solche Objekte beurteilt. Alle in der Bewertungsliteratur empfohlenen Verfahren beruhen ausschließlich auf theoretischen Erwägungen; man kann sie nur dann als anwendbar ansehen, wenn sie einer Nachprüfung an Hand von Kaufpreisen standhalten. Solche Fälle sind aber besonders geeignet für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens; man gelangt dadurch oft zu unerwarteten und überraschenden Ergebnissen.

Der Bodenwert von **gemischt-genutzten Grundstücken** und von **Geschäftsgrundstücken** läßt sich im Vergleichswertverfahren deshalb nur schwer ermitteln, weil relativ wenig Kaufpreise vorliegen und sich die Objekte hinsichtlich der Lage, der Ausnutzung und der Nutzung sehr unterscheiden. Selbst in Hannover mit seinem ausgedehnten Geschäftsgebiet liegen seit 1960 nur wenige Kaufpreise für derartige Objekte vor. Es liegt daher nahe, zu untersuchen, ob nicht Kaufpreise aus verschiedenen Orten für ein Vergleichswertverfahren herangezogen werden können; das müßte schon deshalb möglich sein, weil derartige Grundstücke nach ihrem Ertrag beurteilt werden. Die Ermittlung des Reinertrages solcher Grundstücke stößt aber deshalb auf Schwierigkeiten, weil sich die Unterhaltungskosten bei solchen Objekten nur schwer ermitteln lassen. Sie machen allgemein den größten Anteil der Bewirtschaftungskosten aus, ihre zutreffende Ermittlung ist daher ausschlaggebend für den Reinertrag. Wenn man aber überlegt, daß bei gleichartigen Objekten, d. h. bei Objekten mit gleich hohem Rohertrag in der Regel die Bewirtschaftungskosten etwa gleich hoch sein werden, scheint es unbedenklich von dem Rohertrag der Grundstücke auszugehen. Ich habe daher eine Rundfrage bei den Katasterämtern veranstaltet mit der Bitte, mir die Preise solcher Grundstücke nebst den notwendigen Ertragsangaben mitzuteilen. Es sind insgesamt etwa 100 auswertbare Kaufpreise eingegangen, von denen etwa für die Hälfte tatsächliche Rohmieten angegeben waren. Für den Rest ließen sich wahrscheinlich mit ausreichender Genauigkeiten Rohmieten fingieren, denn wenn man die Erdgeschoßmieten angenähert kennt, macht das keine Schwierigkeiten, weil die Obergeschoßmieten sich nur in engen Grenzen bewegen. In der folgenden Liste sind zunächst nur die Kaufpreise von Objekten zusammengestellt, für welche die Rohmieten bekannt sind.

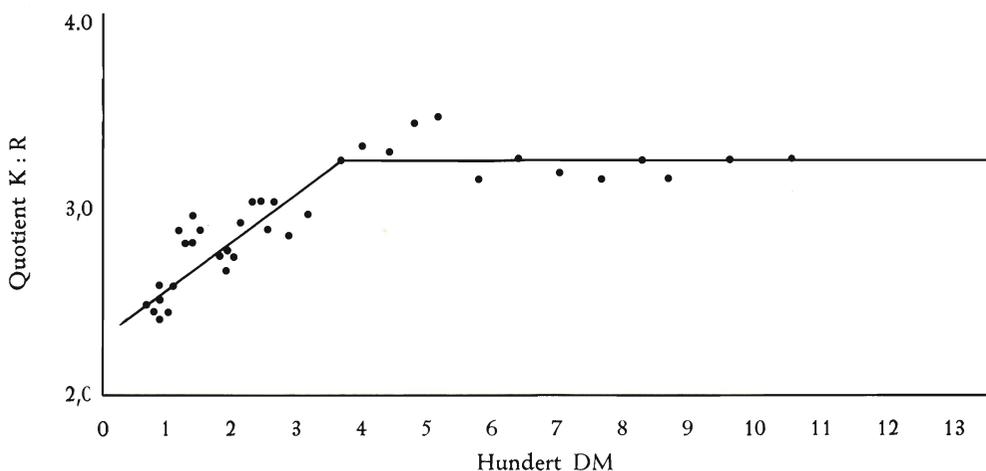
Lfd. Nr.	Ort	Fläche	Kaufpreis DM/qm	Rohertrag je qm	Kaufpreis : Rohertrag
1	Buchholz	1 354	34	14,5	2,34
2	Bremervörde	3 345	54	28,0	1,93
3	Cloppenburg	1 049	70	31,9	2,20
4	Wittmund	147	70	43,4	1,62
5	Osterholz-Scharmbeck	2 638	80	31,1	2,57
6	Osterholz-Scharmbeck	1 834	82	38,0	2,16
7	Cloppenburg	648	86	50,8	1,69

Lfd. Nr.	Ort	Fläche	Kaufpreis DM/pm	Rohertrag je pm	Kaufpreis : Rohertrag
8	Sulingen	2 300	87	28,8	3,02
9	Buchholz	784	88	42,9	2,05
10	Cuxhaven	285	113	65,8	1,72
11	Peine	542	123	40,6	3,03
12	Helmstedt	1 527	127	33,9	3,74
13	Emden	1 495	130	55,2	2,36
14	Winsen/Luhe	627	130	57,3	2,27
15	Bückerburg	356	155	56,5	2,74
16	Hannover	455	155	62,9	2,46
17	Bremervörde	313	171	78,0	2,19
18	Diepholz	1 045	174	57,8	3,01
19	Walsrode	266	197	86,5	2,28
20	Holzminden	819	207	106,8	1,94
21	Walsrode	213	214	67,7	3,16
22	Bückerburg	574	225	68,7	3,32
23	Hannover	758	227	60,9	3,72
24	Hannover	254	233	106,2	2,19
25	Hannover	454	242	105,6	2,29
26	Hannover	527	247	115,8	2,14
27	Cloppenburg	515	307	72,6	4,23
28	Hannover	4 62	312	132,0	2,36
29	Hildesheim	506	406	131,7	3,08
30	Hannover	1 869	430	103,7	4,15
31	Hildesheim	143	438	164,3	2,66
32	Lingen	297	500	125,0	4,00
33	Hannover	1 009	500	151,6	3,30
34	Hannover	508	593	171,2	3,46
35	Hildesheim	278	740	260,9	2,84
36	Hannover	335	750	318,0	2,36
37	Hildesheim	1 873	778	222,2	3,50
38	Hannover	269	800	264,7	3,02
39	Hannover	531	880	202,9	4,33
40	Hannover	356	966	469,1	2,06
41	Hannover	253	1 185	347,8	3,39
42	Hannover	769	1 227	375,6	3,26
43	Hannover	1 390	1 300	273,4	4,77
44	Hannover	786	1 780	241,4	7,40

In dieser Liste sind sowohl die Kaufpreise als auch die Rohmieten auf den qm Grundstücksfläche bezogen worden, um sie mit einander vergleichbar zu machen. Die Quotienten Kaufpreis : Rohmiete, welche in der letzten Spalte angegeben sind, scheinen auf den ersten Blick regellos zu streuen. Wenn man aber einen einfachen Kunstgriff anwendet, wird eine Tendenz sichtbar. Ich habe nämlich jeweils fünf Kaufpreise fortschreitend zu einer Gruppe zusammengefaßt und gemittelt, also zunächst die Kaufpreise 1—5, dann 2—6, 3—7 usf. Es ergibt sich dann die folgende Liste.

Kaufpreis	Rohertrag	K : R		Kaufpreis	Rohertrag	K : R
62	29,8	2,13		228	81,8	2,94
71	34,5	2,10		235	91,4	2,73
78	39,0	2,05		251	92,2	2,91
81	38,4	2,21		268	106,4	2,64
85	38,3	2,30		303	111,5	2,82
91	45,3	2,18		340	111,2	3,19
99	45,8	2,30		379	120,9	3,30
108	42,4	2,71		417	131,3	3,25
116	47,7	2,58		455	135,3	3,44
125	50,6	2,62		492	143,2	3,51
133	48,7	2,83		554	174,6	3,05
139	53,2	2,71		616	205,3	3,19
148	62,0	2,40		672	224,8	3,09
157	62,5	2,53		732	247,4	3,04
170	68,3	2,54		790	253,7	3,21
181	78,4	2,38		835	295,3	3,05
193	79,4	2,52		922	301,3	3,22
203	77,3	2,74		1 012	332,0	3,21
214	78,1	2,88		1112	333,8	3,56
221	82,1	2,87		1292	341,5	4,18

Man erkennt jetzt deutlich, daß mit steigenden Rohmieten die Kaufpreise steigen und auch der Quotient Kaufpreis : Rohmiete anwächst. Man hätte vermuten können, daß er stets gleich bleiben würde, denn in dem Quotienten drückt sich ja die Verzinsung des aufgewandten Kapitals aus. In dem Umstand, daß der Quotient wächst, drückt sich m. E. aus, daß die Unterhaltungskosten eines Gebäudes nicht proportional den Rohmieten anwachsen. Das ist ja plausibel, denn die Unterhaltungskosten eines Geschäftsraumes, der 10 DM/qm Monatsmiete bringt, sind ja kaum andere, wie die eines anderen, der nur 6 DM/qm erbringt. Die Geschäftsraummiete ist ja wesentlich eine Funktion der Lage, nicht der Ausstattung.



Rohmiete je qm	Faktor	Rohmiete je qm	Faktor
30	2,15	80	2,81
40	2,28	90	2,94
50	2,41	100	3,07
60	2,54	110 und höher	3,20
70	2,67		

Trägt man die Quotienten graphisch auf, so zeigt die ausgleichende Kurve einen deutlichen Knick bei Kaufpreisen ab 350 DM/qm. Von diesem Punkt an scheint sie parallel zur Kaufpreisachse zu verlaufen, jedenfalls ist sie in ihrer Steigung stark herabgemindert. Auch hierin drückt sich m. E. aus, daß mit steigenden Ladenmieten der Aufwand für die Instandhaltung wieder ansteigt. Durch die große Kundenfrequenz steigen die Instandhaltungskosten, auch weiß man, daß Geschäfte in guten Lagen ihre Ausstattung ständig den wechselnden Geschmacksrichtungen anpassen müssen. Man rechnet in Citylagen empirisch, daß Geschäfte alle 10 Jahre ihr Image umgestalten müssen. Wer aufmerksam durch Hannover geht, wird diese Regel bestätigt finden. In ihrem unteren Ast scheint die Quotientenkurve genügend gesichert zu sein. In ihrem oberen Ast bedürfte sie noch der Verifikation durch weitere Kaufpreise. Mir scheint die Untersuchung so wichtig, daß ich alle Kollegen aufrufen möchte, mir dabei weiter durch Mitteilung von Kaufpreisen und Ertragsdaten zu helfen. In steigendem Maße werden Grundstücke von aufstehenden Gebäuden geräumt, um moderne Geschäftshäuser zu errichten, so daß an Kaufpreisen eigentlich kein Mangel herrschen dürfte.

Aus der graphischen Darstellung lassen sich die Faktoren entnehmen, die bei einem bestimmten Rohertrag je qm anzuwenden sind. Sie sind in der unter der Zeichnung stehenden Liste zusammengestellt.

Damit hat man ein wichtiges Hilfsmittel gewonnen, um den Bodenwert eines Geschäftsgrundstückes wenigstens angenähert festzulegen. Wer weiß, wie ungewiß man bei den bisherigen Methoden in dieser Hinsicht war, wird eine solche Hilfe zu

schätzen wissen. Da die Untersuchung gezeigt hat, daß zwischen Rohmiete je qm und Grundstückspreis offenbar allerorten der gleiche gesetzmäßige Zusammenhang besteht, ist damit auch der Weg für ein unmittelbares Vergleichswertverfahren vorgezeichnet. Man braucht nur die Rohmiete der Vergleichsobjekte zu ermitteln und diese in Beziehung zum Bewertungsobjekt zu setzen, um aus den gezahlten Kaufpreisen den Verkehrswert des Grund und Bodens ableiten zu können. Nach unseren Erfahrungen sind selbst in besten Citylagen die Grundstückseigentümer bereit, die Roheinnahmen mitzuteilen, wenn man ihnen zusichert, daß die Mitteilungen vertraulich behandelt werden.

Die Verkehrswertermittlung von **Mietwohngrundstücken des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus** ist wegen der besonderen Finanzierungsart und wegen der Mietbindung problematisch. Die in der Bewertungsliteratur genannten Methoden vermögen nicht zu überzeugen. Ein Ertragswertverfahren mit den tatsächlich gezahlten Mieten muß aus dem Grunde vom Verkehrswert abweichen, weil die niedrigen Mieten ja nur deshalb möglich sind, weil Darlehen zinslos oder zu sehr geringem Zins hergegeben wurden. Es liegt nahe, aus Kaufpreisen zu ermitteln, wie der Markt solche Objekte beurteilt. Es erhebt sich dabei die Frage, mit Hilfe welchen Vergleichsmaßstabes man die einzelnen Objekte vergleichbar machen soll. Da die Verkehrswerte solcher Objekte sicher von dem tatsächlichen Ertrag beeinflusst sind, bietet sich als Vergleichsmaßstab ein modifizierter Ertragswert an, bei dessen Ermittlung die besondere Finanzierungsweise berücksichtigt wird. Auch könnte man daran denken, die Kaufpreise in Beziehung zu den Rohmieten oder zu den Herstellungskosten — die ja bei der Ermittlung der Kostenmiete ausschlaggebend sind — zu setzen.

Da die Kaufpreise, wie wir bereits wissen, in beträchtlichem Rahmen allein infolge des individuell verschiedenen Kaufverhaltens der Partner streuen, ist es wenig zweckmäßig, ein bis in alle Einzelheiten ausgeführtes Ertragswertverfahren auszuklügeln. Es reicht aus, wenn man die Ertragswerte nach Näherungsverfahren ermittelt, wie sie bereits sonst bei der Bewertung solcher Objekte üblich waren. Es sind folgende Verfahren untersucht worden:

a) Berücksichtigung der besonderen Finanzierungsweise durch Ermittlung der Zinersparnis, die gegenüber einem normal mit 5 %o verzinsten Darlehen eintritt. Die Zinersparnis wird dem Reinertrag (Rohmiete minus Bewirtschaftungskosten) zugeschlagen; dadurch wird auch der Ertragswert des Grundstücks erhöht.

Beispiel:

Rohmiete	6 075 DM
— 40 %o Bewirtschaftungskosten	— 2 430 DM
Reinertrag	<u>3 645 DM</u>
+ Zinersparnis	2 160 DM
modifizierter Reinertrag	<u>5 805 DM</u>
— 5 %o des Bodenwerts	3 350 DM
Gebäudewertanteil	<u>2 455 DM</u>
Gebäudewert (Vervielfältiger 18,9)	46 400 DM
+ Bodenwert	<u>67 000 DM</u>
Ertragswert	<u>113 400 DM</u>

b) Vom Reinertrag des Grundstücks werden die Zinsen der gesamten Belastungen in Abzug gebracht. Dem mit dem verbleibenden Restbetrag berechneten Ertragswert werden die Nennbeträge der Hypotheken zugeschlagen.

Beispiel:

Reinertrag (wie bei Verfahren a)	3 645 DM
— Bodenwertanteil	3 350 DM
— Zinsbelastung	1 151 DM
Gebäudewertanteil	— 856 DM
Gebäudewert (Vervielfältiger 18,9)	— 16 178 DM
Hypothekennennbetrag	+ 76 500 DM
Bodenwert	+ 67 000 DM
Ertragswert	<u>127 322 DM</u>

c) Das OLG Köln hat in seinem Urteil vom 16. 9. 1960 — 4 U 1952/59 — (BBauBl. 1960 S. 729) die folgende Methode angewandt: Berücksichtigung der niedrigen Verzinslichkeit der öffentlichen Baugelder durch Berechnung eines besonderen Kapitalisierungsfaktors für den Reinertrag aus dem Durchschnittszins des aufgliederten Gesamtkapitals.

Beispiel:

Reinertrag (wie bei Verfahren a)	3 645 DM
Berechneter Vervielfältiger 41,4	
Ertragswert $3645 \times 41,4$	<u>150 903 DM</u>

Für das gleiche Objekt ergeben sich also folgende Werte:

Verfahren a) = 113 400 DM

Verfahren b) = 127 322 DM

Verfahren c) = 150 903 DM

Der für das Beispielgrundstück gezahlte Kaufpreis betrug 125 000 DM. Die oben errechneten drei Werte weichen z. T. von diesem Kaufpreis erheblich ab; sie zeigen auch untereinander erhebliche Abweichungen. Der nach dem Verfahren b errechnete Wert kommt dem gezahlten Kaufpreis sehr nahe. Das ist aber keineswegs ein Beweis dafür, daß dieses Verfahren den anderen überlegen ist. Die Güte eines Verfahrens kann nur dann als statistisch gesichert gelten, wenn es — wie bereits ausgeführt — an mindestens 10 Einzelwerten erprobt wurde. In der folgenden Tabelle sind nun für die 17 Vergleichsgrundstücke die Ertragswerte nach den angegebenen Näherungsverfahren ermittelt und mit den Kaufpreisen verglichen worden. Die Abweichungen sind in % der Ertragswerte angegeben. Die Tabelle enthält außerdem die Verhältnisse Kaufpreis : Gesamtkosten und Kaufpreis : Rohmiete.

Lfd. Nr.	Vergleichs-Grundstücke	Ertragswerte nach Verfahren a		Ertragswerte nach Verfahren b		Ertragswerte nach Verfahren c		Kaufpreis: Gesamtkosten für Verfahren d	Kaufpreis: Rohmierte für Verfahren e
		DM	Abw.	DM	Abw.	DM	Abw.		
1	Tulpenstraße	114 000	+ 5 %	127 000	— 6 %	175 000	— 31 %	1,341	21,171
2	Krausenstraße	177 000	+ 5 %	188 000	— 2 %	190 000	— 3 %	1,130	23,486
3	Lilienstraße	106 000	+ 15 %	119 000	+ 2 %	124 000	— 2 %	1,203	22,545
4	Celler Straße	113 000	+ 11 %	127 000	— 2 %	151 000	— 17 %	1,344	20,576
5	Wittekamp	302 000	+ 29 %	325 000	+ 20 %	324 000	+ 21 %	1,399	22,703
6	In der Flage	197 000	+ 27 %	214 000	+ 17 %	185 000	+ 35 %	1,376	21,920
7	Wittekamp	181 000	+ 24 %	185 000	+ 21 %	186 000	+ 20 %	1,458	24,174
8	Krausenstraße	212 000	+ 18 %	223 000	+ 12 %	243 000	+ 3 %	1,293	26,675
9	Goebenstraße	270 000	+ 31 %	283 000	+ 25 %	248 000	+ 43 %	1,407	23,980
10	Ostermannstraße	362 000	+ 37 %	389 000	+ 27 %	361 000	+ 37 %	1,537	26,774
11	Rolandstraße	104 000	+ 26 %	100 000	+ 32 %	101 000	+ 30 %	1,135	19,464
12	Lavesstraße	261 000	+ 11 %	269 000	+ 8 %	269 000	+ 8 %	1,260	20,649
13	Kronenstraße	178 000	+ 24 %	201 000	+ 10 %	239 000	— 7 %	1,500	22,323
14	Feldstraße	119 000	+ 14 %	130 000	+ 4 %	133 000	+ 2 %	1,226	21,842
15	Krausenstraße	221 000	+ 9 %	234 000	+ 3 %	270 000	— 11 %	1,249	23,054
16	Isernhagener Straße	199 000	+ 16 %	206 000	+ 12 %	207 000	+ 11 %	1,378	18,187
17	Krausenstraße	220 000	+ 5 %	246 000	— 7 %	286 000	— 20 %	1,182	19,752

22,418 : 17 379,275 : 17

+ 307 : 17

+ 193

im Mittel + 18,0 %

— 17

+ 176 : 17

1,3187

22,3102

im Mittel + 10,4 %

Beim Verfahren a sind alle Abweichungen positiv, was sicher durch unzutreffende Wahl des Zinsfußes (5 %) verursacht wurde. Die Abweichung läßt sich dadurch beseitigen, daß man die Ertragswertberechnung mit einem Zinsfuß von 4,25 % ausführt. Auch beim Verfahren b sind die Abweichungen überwiegend positiv. Auch hier kann durch eine entsprechende Wahl des Zinsfußes Abhilfe geschaffen werden. Das Verfahren c ist gegenüber den beiden anderen ohne Zweifel ungenauer, das erkennt man an den hohen Absolutabweichungen auch ohne nähere Genauigkeitsuntersuchungen. Es kann daher unbedenklich ausgeschieden werden. Beim Verfahren d ergibt sich ein durchschnittlicher Faktor von 1,3, mit dem man die Herstellungskosten multiplizieren muß, um zum Verkehrswert zu gelangen. Man kann auch — Verfahren e — die einkommende Rohmiete mit 22,3 multiplizieren.

Die Verfahren a, b, d, e wurden nunmehr hinsichtlich ihrer Genauigkeit untersucht, indem die Varianzen s^2 und die Standardabweichungen s ermittelt wurden. Die Standardabweichung der mathematischen Statistik ist unter dem Namen „mittlerer Fehler“ aus der MdkIQ bekannt. Hinsichtlich der Einzelheiten sei hier auf die Lehrbücher der mathematischen Statistik und das DIN-Blatt 55 302 „Grundbegriffe und allgemeine Rechenverfahren der statistischen Auswertung“ hingewiesen.

Die Varianzen s^2 und die Standardabweichung s betragen bei dem einzelnen Verfahren:

$$\text{Verfahren a } \frac{1184}{16} = 74,0 = \text{Varianz; Standardabweichung } \pm 8,5 \%$$

$$\text{Verfahren b } \frac{1820}{16} = 113,7 = \text{Varianz; Standardabweichung } \pm 10,5 \%$$

$$\text{Verfahren d } \frac{16}{1362} = 85,1 = \text{Varianz; Standardabweichung } \pm 9 \%$$

$$\text{Verfahren c } \frac{1750}{16} = 109,3 = \text{Varianz; Standardabweichung } \pm 10 \%$$

Verfahren a ist danach das genaueste, Verfahren d ist ihm an Güte nicht sehr viel unterlegen. Das Konfidenzintervall ergibt sich im Falle a zu rd. 0,5 s, d. h. daß bei 95 % aller Fälle das Ergebnis nicht um mehr als 4,5 % vom wahren Wert abweichen wird, ganz gleich, welche Reihe von Kaufpreisen man auch wählen mag. Voraussetzung ist nur, daß das Kaufpreisverhalten in dem untersuchten Zeitraum gleich blieb. Das ist im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr so gewiß, denn mit der Freigabe der Mieten ist der Anreiz gestiegen, die öffentlichen Mittel abzulösen um nach Ablauf von 5 Jahren in den Genuß frei vereinbarter Mieten zu gelangen. Es bleibt zu untersuchen, welchen Weg die Mehrzahl der Hauseigentümer gehen wird und wie sich das auf die Kaufpreise auswirkt.

Eine besondere Kategorie der Eigenheime bilden die **Reihenhäuser**. Sie sind dadurch charakterisiert, daß auf relativ kleinen Grundstücken schmale Häuser errichtet werden, so daß eine gute Ausnutzung des Grundstücks erreicht wird. Infolgedessen werden für Reihengrundstücke in der Regel höhere Baulandpreise je qm erzielt, als beispielsweise für Grundstücke, welche zweigeschossig offen bebaut werden müssen. Wie werden nun bebaute Grundstücke dieser Art im Grundstücksverkehr beurteilt und bezahlt?

Der Gutachterausschuß hatte ein Grundstück zu bewerten, das 1951 im Rahmen einer ECA-Siedlung in der Nähe der Messe mit einem kleinen und einfachen Reihenhaus bebaut worden ist. Die ganze Siedlung hat nur den einen Gebäudetyp, alle Grundstücke sind s. Zt. von dem Gemeinnützigen Bauträger an die Interessenten zum gleichen Gebäudepreis abgegeben worden. Ein Preisunterschied bestand nur wegen der unterschiedlichen Größe der Grundstücke, welche mit 4 DM/qm bezahlt wurden. Das bausachverständige Mitglied des Gutachterausschusses hatte einen Gebäudesachwert von 20 000 DM ermittelt. Rechnet man den Bodenwert entsprechend dem Richtwert mit 25 DM/qm so ergibt sich ein Sachwert des Grundstücks von rd. 26 000 DM. Ein Blick auf die nachstehend abgebildete Kaufpreiskarte zeigt, daß in diesem Gebiet viele Häuser bereits verkauft worden sind, so daß an Vergleichspreisen kein Mangel ist. Auffallend ist, daß $\frac{3}{4}$ aller Verkäufe sich auf Endgrundstücke beziehen. Vielleicht hängt das damit zusammen, daß solche Grundstücke besonders begehrt sind, weil nur auf ihnen die Möglichkeit zur nachträglichen Erbauung einer Garage gegeben ist und man auch nicht so stark das Gefühl hat, im Getto zu leben, wie bei den schmalen Reihengrundstücken.



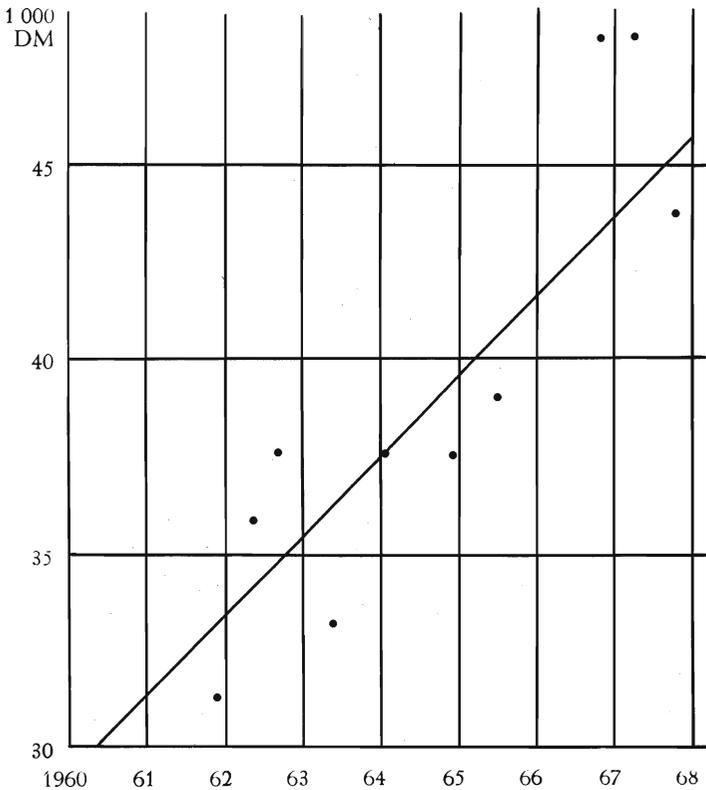
Wirft man einen Blick auf die nachstehende Liste der Vergleichspreise, wird man stutzig. Selbst der im November 1961 erzielte Kaufpreis von 36 000 DM liegt um 10 000 DM über dem auf Januar 1968 ermittelten Sachwert. Was geht hier vor?

Reihenhäuser am Mittelfelde

1951 als ECA-Siedlung errichtet. Heutiger Gebäudesachwert rund 20 000 DM.
 Bodenwert = Richtwert = 25 DM/qm. Mithin Sachwert 20 000 + 236 qm x 25 =
 rd. 26 000 DM.

Kaufpreise:	Reduziert:
1961/11 = 36 000 DM	31 200 DM
1962/4 = 45 000 DM	35 900 DM
1962/8 = 57 700 DM	37 600 DM
1963/5 = 42 000 DM	33 100 DM
1964/1 = 42 000 DM	37 500 DM
1964/11 = 55 000 DM	37 500 DM
1965/6 = 48 000 DM	39 000 DM
1966/11 = 69 000 DM	48 000 DM
1967/3 = 75 000 DM	48 300 DM
1967/10 = 54 000 DM	43 800 DM

Gebäudewert am Stichtag rd.	45 800 DM
Bodenwert	5 900 DM
Verkehrswert am Stichtag	<u>51 700 DM</u>



Nach bewährtem Muster wurde zunächst von den Kaufpreisen der Bodenwert abgezogen. Auch dann noch waren die Kaufpreise in der Höhe sehr verschieden. Es wurde daher vermutet, daß die Reihenendgrundstücke dann, wenn sie über normale Größe hinausgingen, besonders hohe Preise erzielten. Daher wurde bei normalen Endgrundstücken 5 % des Preises, bei größeren 10 % und bei zwei besonders großen 20 % abgezogen. Er ergaben sich dann die in der Tabelle enthaltenen reduzierten Preise. Sie sind in der graphischen Darstellung ausgeglichen und es ergab sich daraus ein Gebäudewert am Stichtag von rd. 45 800 DM, so daß sich unter Hinzurechnung des Bodenwertes von 5 900 DM ein Verkehrswert von 52 000 DM ergab.

Das geschilderte Verfahren befriedigt aus dem Grunde nicht ganz, weil die Abzüge wegen der Endlage mehr oder weniger willkürlich festgesetzt wurden. Nachträglich kam mir der Gedanke, daß man auch anders verfahren könne. Der Gebäudesachwert am Stichtag betrug 20 000 DM, der Zeitwert im jeweiligen Kaufzeitpunkt ließ sich leicht mit Hilfe des Baukostenindex bestimmen. Zieht man den Zeitwert vom Kaufpreis ab, so müßte der verbleibende Rest den Bodenwert darstellen, den man auf den qm Grundstücksfläche beziehen kann.

Reihengrundstücke:

Nr.	Lage	Kauf-jahr	Fläche	Kauf-preis	Bau-index	Sachwert	Preisrest	DM/qm	DM/qm
1	Thaer	61/1	166	30 000	0,730	14 600	15 400	93	143
2	Karl Schurz	61/11	277	36 000	0,783	15 660	20 400	74	109
3	Karl Schurz	64/1	215	42 000	0,876	17 520	24 480	114	141

Endgrundstücke:

4	Thaer	62/6	225	36 000	0,819	16 380	19 620	87	122
5	Lincoln	62/8	576	75 000	0,828	16 560	58 440	101	142
6	Lincoln	62/4	287	45 000	0,819	16 380	28 620	100	141
7	Karl Schurz	63/5	262	42 000	0,865	17 300	24 700	94	120
8	Lincoln	64/4	251	45 000	0,900	18 000	27 000	107	127
9	Karl Schurz	64/11	358	55 000	0,917	18 340	36 660	102	116
10	Lincoln	65/6	199	48 000	0,945	18 900	29 100	146	159
11	Karl Schurz	67/3	611	75 000	0,965	19 300	55 700	91	93
12	Thaer	68/5	345	54 000	0,982	19 640	34 360	100	100
13	Karl Schurz	68/4	271	55 000	0,982	19 640	35 360	130	130

1643

Mittlerer Bodenwert = 126 DM/qm

: 13

Verkehrswert = 236 qm × 126 DM + 20 000 DM = rd. 50 000 DM

Diese Bodenwerte beziehen sich auf den Kaufzeitpunkt, man muß sie auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe des Baulandpreisindex umrechnen. Es ergeben sich dann die Werte der letzten Spalte.

Daraus erhält man einen mittleren Bodenwert von 125 DM/qm oder für das Bewertungsobjekt einen Bodenwert von rd. 30 000 DM, der nach Zurechnung von 20 000 DM Gebäudesachwert einen Verkehrswert von 50 000 DM in guter Übereinstimmung mit dem im ersten Verfahren ermittelten Wert von 52 000 DM ergibt.

Ein Bodenpreis von 125 DM/qm ist bisher für ein Reihenhausbaugrundstück in Hannover noch nicht gezahlt worden. Wenn man aber davon ausgeht, daß der Gebäudesachwert nicht sehr abweichen kann, bleibt nichts anderes übrig als diesen Bodenwert anzunehmen. Die Erklärung liegt darin, daß die Grundstücke verkehrsgünstig in guter, ruhiger Wohnlage liegen. Ähnliche Baugrundstücke sind in Hannover nicht mehr zu kaufen. Es kommt hinzu, daß der Kaufpreis, absolut gesehen, niedrig ist. Für einen solchen Preis kann man heute nirgendwo einen Neubau errichten. Käufer mit beschränktem Einkommen, die auf ihrem Bausparvertrag sitzen, greifen daher zu solchen Grundstücken, obwohl sie, was Wohnkomfort, Größe und Ausstattung anbelangt, an der unteren Grenze liegen.

Wer wäre wohl zu dem oben erhaltenen Ergebnis gelangt, wenn er sich nicht des Vergleichswertverfahrens bedient hätte? ROSSLER vermutet, daß bei sold.en Objekten geringe Abschläge von 5—10 % gemacht werden müßten. Wer käme auf den Gedanken, daß in Wirklichkeit ein Zuschlag von 100 % zum Sachwert erforderlich ist, um dem Marktgeschehen zu entsprechen!

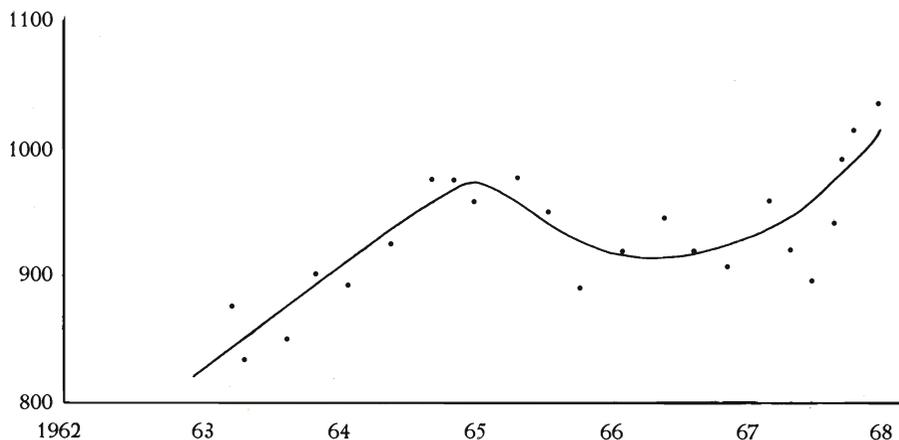
Bei Eigentumswohnungen liegen die Verhältnisse ähnlich. Man weiß, daß Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen errichtet werden sollen, etwa doppelt so teuer sind, wie entsprechende Grundstücke für Mietwohngebäude. Es ist also zu vermuten, daß auch bei solchen Grundstücken das Sach- und Ertragswertverfahren nicht zum Ziele führen wird.

Beantragt war die Bewertung einer 74 qm großen Eigentumswohnung in der Akazienstraße, in 5 Minuten Fußwegentfernung vom Aegidientorplatz und dennoch in ruhiger Wohnlage. Die in der folgenden Liste enthaltenen Eigentumswohnungen liegen nicht weiter als 800 m von dem Bewertungsobjekt entfernt, sie sind im Durchschnitt gleich alt und etwa gleich ausgestattet.

Nr.	Lage	Kaufjahr	Alter	Kaufpreis	je qm Wohnfläche
1	Gneiststr.	62/11	7	60 000	1 000
2	Lehenstr.	62/8	4	25 000	960
3	Freytagstr.	62/12	7	85 000	750
4	Freytagstr.	63/4	6	57 000	920
5	Freytagstr.	63/3	9	49 000	820
6	Devrientstr.	63/4	4	51 000	670
7	Wiesenstr.	63/12	8	86 000	1 050
8	Nestroystr.	64/6	7	76 000	1 050
9	Geibelstr.	64/8	8	32 500	880
10	Freytagstr.	64/9	11	94 000	1 000
11	Wiesenstr.	64/9	8	71 000	1 060
12	Mommsenstr.	65/1	5	92 500	1 070

Nr.	Lage	Kaufjahr	Alter	Kaufpreis	je qm Wohnfläche
13	Geibelstr.	65/5	9	31 000	840
14	Langensalzastr.	65/12	10	70 000	920
15	Alte Döhrener Str.	66/2	11	60 000	780
16	Geibelstr.	66/3	2	60 000	820
17	Lehzenstr.	66/7	7	48 500	1 125
18	Akazienstr.	66/10	12	95 000	1 110
19	Raimundstr.	67/4	13	38 000	845
20	Mommсенstr.	67/7	11	60 000	810
21	Wedemeyerstr.	67/7	7	99 000	1 110
22	Geibelstr.	67/8	3	50 000	810
23	Freytagstr.	67/10	13	48 000	925
24	Geibelstr.	67/11	3	67 000	1 010
25	Freytagstr.	67/12	12	99 000	1 090
26	Freytagstr.	68/3	3	99 000	1 260
27	Lehzenstr.	68/4	9	40 000	930

Zunächst war ich des Glaubens, daß man die Kaufpreise hinsichtlich der Geschosslage und des Vorhandenseins von Garagen korrigieren müsse. Es stellte sich aber heraus, daß dies auf den Verkehrswert ohne Einfluß war. Es ist meistens ohne Einfluß, wenn man an den Einzelwerten kleine Korrekturen anbringt. Wichtig ist, ob das Bewertungsobjekt dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte ähnlich ist. Ist das nicht der Fall, so muß nachträglich an dem ermittelten Durchschnittswert eine Korrektur angebracht werden. Liegt z. B. das Bewertungsobjekt im 1. Geschos, die Vergleichsobjekte aber vorwiegend im Erdgeschoß und vierten Obergeschoß, so muß der Wert um 5—8 % erhöht werden. Das ist der Mehrbetrag, der im Durchschnitt für Neubauwohnungen im 1. und 2. Obergeschoß entrichtet werden muß. Ist eine Garage vorhanden, so kann man den Wert um rd. 4 000 DM erhöhen. In der nachfolgenden Darstellung, welche dem Gutachten entnommen ist, sind noch die in der beschriebenen Weise reduzierten Werte dargestellt.



Die ausgleichende Kurve zeigt keinen stetigen Verlauf. In ihr drückt sich m. E. die Wirkung der Wirtschaftsdepression aus, während deren die Käufer äußerst zurückhaltend waren. Es ist aber nicht auszuschließen, daß der Verlauf der Kurve auf einer zufälligen Anordnung hoher und niedriger Kaufpreise beruht. Trägt man nämlich die Kauffälle in einen Stadtplan ein und macht sie hinsichtlich ihrer Höhe kenntlich, so ergibt sich, daß trotz der geringen Ausdehnung des Gebiets die hohen Preise sich in einem schmalen Streifen längs des Maschsees gruppieren. Zweifellos sind die Eigentumswohnungen in diesem Gebiet wegen der Maschseenähe und wegen der ruhigen Wohnlage besonders begehrt. Zieht man nur die in diesem Bereich gezahlten Kaufpreise für den Vergleich heran, so ergibt sich der mittlere Kaufpreis zu 1 143 DM/qm Wohnfläche.



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 10 000

(Mit Genehmigung der Landeshauptstadt Hannover, Stadtvermessungsamt vom 4. 9. 1969)

Nr.	Lage	je qm Wohnfläche
1	Gneiststr.	1 190
2	Lehzenstr.	1 155
3	Wiesenstr.	1 200
4	Nestroystr.	1 160
5	Wiesenstr.	1 160
6	Lehzenstr.	1 150
7	Akazienstr.	1 140
8	Wedemeyerstr.	1 170
9	Lehzenstr.	950
10	Mommsenstr.	1 160
		<u>11 435</u>
		: 10

Verkehrswert 74 qm
Wohnfläche \times 1 143 = rd.

85 000 DM

Der Gutachterausschuß hatte in dem Gutachten auf Grund aller 26 Kaufpreise einen Verkehrswert von 74 000 DM ermittelt. Die Eigentumswohnung ist inzwischen für 86 000 DM verkauft worden. Erstaunlich ist, daß für 5—10 Jahre alte Eigentumswohnungen, die sich in mancher Hinsicht nicht mit den heutigen Eigentumswohnungen vergleichen lassen, nahezu die gleichen Preise je qm Wohnfläche gezahlt werden, die heute in Hannover für Neubauwohnungen in guter Lage und mit guter Ausstattung gefordert werden. Der Grund ist wohl der, daß mancher Käufer gerne etwas mehr für eine Wohnung gibt, die er sieht, als für eine noch zu errichtende. Aber wenn man bedenkt, daß bei den verkauften Wohnungen im allgemeinen die steuerlichen Vorteile bereits in Fortfall gekommen sind, bleibt das Ergebnis erstaunlich.

Ich glaube, daß es nun nicht mehr vieler Worte bedarf, um das Vergleichsverfahren zu preisen. Es hat sich gezeigt, daß auf relativ einfache Weise Verkehrswerte ermittelt werden können, die den mit Hilfe anderer Verfahren ermittelten an Zuverlässigkeit und Marktnähe weit überlegen sind.

Die Bewertung von Verkehrsflächen und anderen Flächen für den Gemeinbedarf

Von Vermessungsrat Dipl.-Ing. Ludwig Oelfke, Katasteramt Hannover

Einleitung

Die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen nimmt in der Praxis der Gutachterausschüsse einen verhältnismäßig großen Raum ein und hat daneben bei der Erstellung von gutachtlichen Äußerungen durch die Katasterämter besondere Bedeutung. Beim Katasteramt Hannover (das Geschäftsstelle zweier Gutachterausschüsse ist) z. B. bezogen sich im Jahre 1968 rd. 40 % der erledigten Anträge (Verkehrswertgutachten und gutachtliche Äußerungen zusammengenommen) auf die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen. Davon wiederum betrafen $\frac{2}{3}$ der Antragsnummern Straßen- und sonstige Verkehrsflächen, während $\frac{1}{3}$ der Gutachten bzw. gutachtlichen Äußerungen sich mit anderen Gemeinbedarfsgrundstücken befaßten.

Interessant ist es, in diesem Zusammenhang festzustellen, daß die Anträge, die aus dem akuten Anlaß der Enteignung gestellt wurden, offenbar sehr selten sind. Dies, obgleich bei Enteignungen auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetzes (§ 95 (1) BBauG) die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch die Gutachterausschüsse obligatorisch ist (§ 108 (1) 4. Satz BBauG). Das mag zwei Gründe haben: Erstens spielt die Enteignung beim Erwerb von Gemeinbedarfsflächen durch die öffentliche Hand keine besonders große Rolle. Zweitens werden offenbar die meisten Enteignungen noch nach anderen Gesetzen durchgeführt.

Ein besonderes Problem bei der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen ist die stichhaltige und überzeugende Begründung. Ist schon im Normalfall der Verkehrswertermittlung die Gefahr der „Fehlbegründung“ fast größer als die Möglichkeit der „Fehlbewertung“ — mindestens soweit der Ausschuß mit qualifizierten Kennern des Grundstücksmarktes besetzt ist —, so ist dieses Moment bei der Bewertung von Grundstücken für den Gemeinbedarf noch ungleich wichtiger. Das ergibt sich aus der — gegenüber dem „Normalfall“ — anderen Fragestellung. Geht die Frage bei der Verkehrswertermittlung in der Regel „einfach“ dahin, festzustellen, welchen realen Preis ein bestimmtes Objekt am Grundstücksmarkt erzielen kann, so steht die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen, bei denen der gewöhnliche Geschäftsverkehr — also der Markt — außer Funktion ist, unter weitgehend theoretischen bzw. hypothetischen Voraussetzungen.

Eine Prüfung am „Ergebnis“, also an dem tatsächlich zustandekommenden Preis, die schon im Normalfall nur mit Einschränkungen möglich ist, scheidet schließlich für unser Problem ganz aus.

Daß die stichhaltige und zugleich überzeugende Begründung bei den hier angesprochenen „Sonderfällen“ der Verkehrswertermittlung eine so besondere Rolle spielt, liegt schließlich — aber nicht zuletzt — auch noch daran, daß in einer Begründung die „Betroffenen“ (in der Regel private Eigentümer), die Antragsteller (Behörden) und gegebenenfalls auch die Gerichte zu überzeugen sind. Alle drei sprechen grundsätzlich verschiedene Sprachen, für die sich nur schwer ein gemeinsamer Nenner finden läßt.

Es mag dahingestellt bleiben, ob die für die Begründung von Verkehrswertgutachten Verantwortlichen dieser Herausforderung einen gewissen Reiz abgewinnen, oder ob das Unbehagen stärker ist. Solange die Gutachterausschüsse ihre gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen haben, werden die Probleme, die in diesem Aufsatz anzusprechen sind, immer wieder von Bedeutung sein.

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen ist noch ein weiteres Problem anzuschneiden, das zweckmäßigerweise ebenfalls gleich zu Anfang erwähnt sei: Es handelt sich um die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis. Wie noch im einzelnen zu begründen sein wird, muß die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen ihre theoretischen Grundlagen weitgehend aus dem Enteignungsrecht holen. Es ist nun jedoch in der Praxis so, daß Gemeinbedarfsgrundstücke in aller Regel gar nicht enteignet werden, daß vielmehr — aus verschiedenen Gründen — der freihändige Erwerb an erster Stelle steht. (Daneben hat dann noch der Eigentumsübergang in der Baulandumlegung eine besondere Bedeutung — und eine spezielle Problematik —, von der hier nur am Rande die Rede sein kann.) Für den freihändigen Erwerb, von dem es fraglich ist, ob man ihn an die Stelle des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ setzen kann, haben sich nun Praktiken entwickelt, die von Fall zu Fall (d. h. von Behörde zu Behörde) gewaltig schwanken können, die jedoch meist ein gewichtiges „Eigenleben“ haben. Eines der Grundprobleme der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen liegt nach Ansicht des Verfassers in dieser „Dialektik“, in dem oft fundamentalen Unterschied zwischen Theorie und Praxis.

Daß der Enteignung und ihrer Theorie in diesem Zusammenhang überhaupt eine so große Bedeutung beigemessen wird, hat seinen Grund allein in der Tatsache, daß man — unabhängig von allen anderen Vorschlägen zur Definition und Gliederung — allen Gemeinbedarfsflächen die Möglichkeit der Enteignung als wesentliche Eigenschaft zuordnen kann. Fehlt dieses „gemeinsame Merkmal“, so ist automatisch auch das Problem der Wertermittlung auf den „Normfall“ zurückgeführt. Mit anderen Worten: Dort, wo die öffentliche Hand Grundstücke erwirbt, die sie im „Ernstfall“ nicht auch enteignen kann (z. B. Vorratsland), muß sie als gewöhnlicher Kaufinteressent auf dem Grundstücksmarkt mit den anderen Interessenten konkurrieren. (An dieser Stelle ist jedoch einem Mißverständnis vorzubeugen: Die oben genannte „Möglichkeit der Enteignung“ bedeutet für die Praxis nicht, daß in jedem Einzelfall auch die formellen Voraussetzungen einer Enteignung bereits erfüllt sein müssen. Es genügt die latente Enteignungsfähigkeit, um bewertungstechnisch den Sonderfall eintreten zu lassen, der uns hier beschäftigt.)

Grundsätze

Selbstverständlich brauchen die Gutachterausschüsse auch für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen Bestimmungen und Vorschriften — ein Gerüst, sozusagen —, das ein einheitliches Vorgehen ermöglicht und die Grundsätze verbindlich fixiert.

Gesetzliche Bestimmungen

Aus dem siebenten Teil des BBauG können wir im § 136 (1) Nr. 2 und 3 zunächst entnehmen, daß die „für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Behörden“ und Gerichte (diese ohne Einschränkung) antragsberechtigt sind. D. h.: auch ohne

Zustimmung des Eigentümers können Verkehrswertgutachten über Gemeinbedarfsflächen beantragt werden.

Im § 141 steht dann die allgemein bekannte Definition des Verkehrswertes: „(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Kein Wort darüber, was zu tun ist, wenn der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ als Maßstab versagt. Der **Verkehrswert** muß also offenbar als **nicht manipulierbarer Begriff** gelten. Eine Sonderregelung für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen gibt es jedenfalls nicht! Ebenso wenig kann man jedoch auf den Verkehrswert einfach verzichten, denn im Enteignungsfall ist die „Entschädigung für den Rechtsverlust“ ganz eindeutig nach dem Verkehrswert zu bemessen (§ 95 (1) BBauG). (Enteignungen auf Grund anderer Gesetze — z. B. Landbeschaffungsg., FStrG, NStrG etc. folgen im Prinzip dem gleichen Grundsatz.)

Die **Verkehrswert-VO vom 7. 8. 61** erklärt im § 2 (2)

„Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden **tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände** zu berücksichtigen. . . .“

Und in der **amtlichen Begründung**, die der Bundesminister für Wohnungsbau 1961 herausgegeben hat,* heißt es:

„Die Ermittlung des Verkehrswertes muß daher darauf ausgerichtet sein, den Betrag zu bestimmen, der im Verkehr üblicherweise für das betreffende Grundstück gezahlt werden würde. Da es sich insoweit also um einen angenommenen Preis handelt, wird auch in den Fällen, in denen ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für Grundstücke dieser Art nicht besteht — etwa weil sie wegen ihrer besonderen Beschaffenheit oder Zweckbestimmung nicht gehandelt werden (z. B. Grundstücksflächen, die nur für **Zwecke des Gemeinbedarfs** in Betracht kommen) —, in der Regel unterstellt werden müssen, welcher Preis zu erzielen wäre, wenn ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr unter den maßgeblichen Bedingungen **bestünde**.“

An dieser Stelle werden also die Gemeinbedarfsflächen direkt angesprochen. Es bleibt jedoch die Frage, ob die in der Praxis anfallenden Vergleichspreise aus dem freihändigen Erwerb von Gemeinbedarfsflächen als einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugehörig und somit als Vergleichspreise für die Verkehrswertermittlung geeignet anzusehen sind?

Das Fehlen weitergehender Richtlinien bzw. Vorschriften zwingt dazu, die Bewertungsgrundsätze für unseren Zweck weitgehend auf **indirektem Wege** zu gewinnen. D. h. praktisch: abzuleiten aus den Grundsätzen für die Enteignung.

* Bundesanzeiger v. 12. 8. 61

Greifen wir zunächst noch einmal auf das BBauG zurück:

Der fünfte Teil behandelt die Enteignung in allen ihren Aspekten. Dabei stellt der § 93 folgende — für uns wichtige — Grundsätze auf:

(2) Die Entschädigung wird gewährt

1. für den durch die Enteignung eintretenden **Rechtsverlust**
2. . . .

(3) **Vermögensvorteile**, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. . . .

(4) Für die Bemessung der Entschädigung ist der **Zustand** des Grundstücks in dem **Zeitpunkt** maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

Und § 95 präzisiert die „Entschädigung für den Rechtsverlust“ folgendermaßen:

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert (§ 141) des zu enteignenden Grundstücks. . . . Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

(2) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt

1. Wertänderungen, die **infolge der bevorstehenden Enteignung** eingetreten sind;
2. . . .

Ein gewisser Widerspruch, der zwischen dem Zeitpunkt, auf den sich die Entschädigung beziehen soll, und der „Vorwirkung der Enteignung“ zu sehen ist, hat seinerzeit die Fachjuristen auf den Plan gerufen. (Siehe den Streit zwischen *Maury* und *H a m a n n* in NJW 1964 S. 2048, 1965 S. 143 und S. 736.)

Die Diskussionen sind inzwischen jedoch weitgehend abgeschlossen; bzw. die höchstrichterliche Rechtsprechung hat durch grundsätzliche Entscheidungen die Unklarheiten ausgeräumt.

Man kann heute wohl ohne unzulässige Vergrößerung folgendes feststellen:

1. Der Zeitpunkt der Enteignung, der festliegt durch den Tag der endgültigen Entscheidung der Behörde, ist zweifellos maßgebend für das anzuwendende **Preisniveau**.

(In Zeiten schwankender Preise gilt der „Preisindex“ des Stichtages.)

2. Für die Qualität des Grundstücks — d. h. für seine bewertungsrelevanten Eigenschaften — ist dagegen der Zeitpunkt maßgebend; zu dem das Objekt durch die Vorwirkung der Enteignung (d. h. die Planung) von der „konjunkturellen Weiterentwicklung“ ausgeschlossen wurde. Der BGH sieht insofern Planung und Enteignung als einen einheitlichen Vorgang und bringt § 95 (2) 1. zur Anwendung: D. h. „Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind“ bleiben unberücksichtigt.

Hiermit ist der Übergang vollzogen zu den **Bewertungsgrundsätzen**, die wir direkt aus der **Rechtsprechung** — möglichst der höchstrichterlichen — schöpfen können.

Richterliche Entscheidungen

Da ist zunächst das BGH Urteil v. 22. 5. 67, das sich mit dem für uns entscheidenden Problem der „Planungsgewinne bei Gemeinbedarfsflächen“ befaßt und auf Grund des § 95 (2) Nr. 1 zu der eindeutigen Aussage kommt, daß es einen solchen Planungsgewinn nicht gibt!

(Es ging um ein Universitätssportgelände)

Das Gericht führt aus: „§ 95 (2) Nr. 1 ist in der Regel immer dann gegeben, wenn das enteignete Grundstück im festgestellten Bebauungsplan als Gelände für Gemeinbedarfszwecke ausgewiesen ist, sei es als Baugelände für öffentliche Zwecke, als Verkehrsfläche, Grünfläche für öffentliche Parkanlagen usw. Die Ausweisung im Bebauungsplan und die spätere Enteignung stellen einen einheitlichen Vorgang dar. Das bedeutet, daß die für öffentliche und Gemeinbedarfszwecke enteigneten Grundstücke zu dem Verkehrswert zu entschädigen sind, den sie vor der rechtsgültigen Feststellung des Bebauungsplanes hatten. Wird also in einem Bebauungsplan eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohngebiet ausgewiesen und werden darin ferner die Straßenflächen festgesetzt, einige Grundstücke als Fläche für einen Kinderspielplatz, für einen Sportplatz, als Grünfläche usw. ausgewiesen, so müssen für die für öffentliche Zwecke festgesetzten Grundstücke Entschädigungen nicht in der Höhe der Verkehrswerte des Baulandes dieses Wohngebietes gezahlt werden, sondern in Höhe der Verkehrswerte der vormals landwirtschaftlichen Grundstücke, günstigenfalls in Höhe der Verkehrswerte von Bauerwartungsland, falls diese Grundstücke bereits Bauerwartungsland waren.“

Weiter stellt der BGH die These auf:

„Kein Grundstückseigentümer hat einen irgendwie gearteten Anspruch darauf, daß sein Grundstück durch einen Bebauungsplan im Wert gesteigert wird. Wem dieses Glück im Rahmen einer ausschließlich nach den Belangen der Allgemeinheit ausgerichteten Planung zuteil wird, hat zwar einen Vorteil, der nach dem derzeitigen Rechtszustand durch Wertausgleich nicht abschöpfbar ist. Dies allein kann aber nicht rechtfertigen, den nichtbegünstigten Eigentümer dem begünstigten gleichzustellen.

Umgekehrt ist in dem Fall, daß bisheriges Bauland zu einer Fläche für den Gemeinbedarf „herabgezont“ und später zu diesem Zweck enteignet wird, bei der Entschädigung der für das vormalige Bauland geltende Verkehrswert zugrunde zu legen.“

Es steht wohl außer Frage, daß bei konsequenter Anwendung der hier — durchaus logisch und überzeugend — entwickelten Grundsätze in der Praxis manches anders aussehen würde. Dabei ist mit Praxis nicht allein die Bewertungspraxis in unseren Ausschüssen gemeint, sondern auch die praktische Handhabung des Grunderwerbs durch die öffentliche Hand (in ihren verschiedenen Erscheinungsformen).

Dabei sind die meisten Gedanken dieses Urteils gar nicht neu, sondern finden sich schon seit Jahren in älteren Entscheidungen. So weist der BGH auch in seinem Urteil v. 29. 11. 65 zu Art. 14 GG und § 95 (2) Nr. 1 BBauG darauf hin, daß hypothetische Wertsteigerungen bei der Enteignungsentschädigung nicht berücksichtigt zu werden brauchen:

„Bei der Entschädigung für ein enteignetes Grundstück haben, anders als beim

Schadenersatzanspruch, in der Zukunft liegende Wertsteigerungen des Grundstücks, die ohne die Enteignung und deren vorwirkende Planungen eingetreten wären, unberücksichtigt zu bleiben. Zu berücksichtigen sind sie jedoch dann, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Enteignung oder deren Vorwirkung so sicher unmittelbar bevorstand, daß sie sich bereits als wertbildende Faktoren auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug.“

In der Begründung zu dem Urteil erscheint dann weiter unten der bekannte Grundsatz vom Ausschluß der konjunkturellen Weiterentwicklung:

„Bei der Bewertung des von der Enteignung betroffenen Grundstücks ist auf dessen Qualität abzustellen, die es in dem Zeitpunkt besaß, von dem an es auf Grund der (vorwirkenden) Enteignungsmaßnahmen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Eine höhere Qualität — also auch eine Steigerung des Erschließungsgrades — zugrunde zu legen, die dieses Grundstück nie besaß und infolge der Auswirkung der die Enteignung vorbereitenden Planungen auch niemals erwerben konnte, ist nicht gerechtfertigt, da andernfalls der Enteignete für den Entzug eines Vermögenswertes Entschädigung erhalten würde, der niemals zu seinem Vermögen gehörte.“

Die hier angesprochenen Grundsätze gelten nun keineswegs ausschließlich im Anwendungsbereich des BBauG. Den Begriff der „Vorwirkung der Planung“ kennt die Rechtsprechung schon lange und auch im sogenannten „Friedhofsurteil“ vom 25. 9. 58 spricht der BGH vom „Ausschluß der konjunkturellen Weiterentwicklung“ und stellt die Einheit von Planung und Enteignung heraus:

„Waren die Grundstücke in diesem Augenblick bereits als Bauland zu qualifizieren, dann verloren sie nunmehr diese Eigenschaft. Waren sie noch kein Bauland, dann konnten sie nunmehr an der — damals bereits in ihren Anfängen möglicherweise vorhanden gewesen — weiteren Entwicklung zu Baugelände nicht mehr wie die benachbarten aber nicht für die Friedhofserweiterung vorgesehenen Grundstücke teilnehmen. Mit der **endgültigen und verbindlichen** Einbeziehung der Grundstücke in das Gelände für die Friedhofserweiterung, die — falls es nicht zu einer freiwilligen Abtretung des Geländes kam — ihre spätere Enteignung zwangsläufig zur Folge haben mußte, begannen die als Einheit aufzufassenden Enteignungsmaßnahmen. Bei der Bewertung der von der Enteignung betroffenen Grundstücke muß daher auf deren Qualität abgestellt werden, die sie in diesem Zeitpunkt, von dem an sie aufgrund der Enteignungsmaßnahmen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen waren, besaßen. Eine höhere Qualität zugrunde zu legen (Bauland gegenüber Ackerland oder Rohbauland), die diese Grundstücke nie besessen haben und auch niemals erwerben konnten, ist nicht gerechtfertigt, da andernfalls die Klägerin Entschädigung für den Entzug eines Vermögenswertes erhalten würde, der niemals zu ihrem Eigentum gehört hat.“

Das Interessante an diesem Urteil ist, daß es ausdrücklich auf die „endgültige und verbindliche Planung“ abstellt, also auf den Zeitpunkt, zu dem die formellen Voraussetzungen der Enteignung frühestens erfüllt sein können.

Im Urteil vom 29. 1. 68 läßt der BGH dagegen mehr Spielraum:

„Der Zeitpunkt, in dem Straßenland „von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung

ausgeschlossen“ wird, kann nur dann auf einen früheren Zeitpunkt als den des Inkrafttretens des Bebauungsplanes verlegt werden, wenn die vorbereitende Planung sich ursächlich für die Enteignung auswirkte und die im verbindlichen Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung mit Sicherheit erwarten ließ.“

„Ein Zurückgehen auf vorbereitende Maßnahmen ist keineswegs allgemein möglich, sondern kann nur in Betracht gezogen werden, wenn die vorbereitenden Planungen sich ursächlich für die Enteignung auswirkten, eine hinreichende Bestimmtheit hatten und die Ausweisung, wie sie in dem verbindlichen Bebauungsplan vorgenommen wurde, mit Sicherheit erwarten ließen.“

Mit dem Einfluß der Planung auf den Grundstücksmarkt hatte sich der BGH allerdings auch schon früher auseinandergesetzt. In seinem Urteil vom 13. 12. 1962 heißt es:

„Die Frage, ob sich nach der Verkehrsauffassung die Bebauung auf ein Grundstück in absehbarer Zeit erstrecken wird und bereits von einer preiserhöhenden Auswirkung gesprochen werden kann, hängt zwar wesentlich von der gemeindlichen Bauplanung ab, wird aber nicht ausschließlich von dieser bestimmt.

Sicherlich ist nicht zu übersehen, daß die Dispositionen der Planung in sehr maßgeblicher Weise die Qualität eines Grundstücks beeinflussen können. Die Erfahrung zeigt, daß städtebauliche Planungen gewöhnliche landwirtschaftliche Grundstücke unvorhergesehen zu wertvollem Bauland machen können und umgekehrt. Dies darf aber nicht dazu führen, die Planung ausschließlich als Bestimmungsfaktor für eine zu erwartende Bebauung anzusehen. Maßgeblich bleiben immer die natürlichen Bedürfnisse und die natürliche Entwicklung.“

Schließlich ist in diesem Zusammenhang noch ein **Beschluß des VGH vom 14. 3. 63** am Rande zu erwähnen. Hierin wird darauf hingewiesen, daß bei Gemeinbedarfsflächen der spezielle Verwendungszweck aus dem Bebauungsplan eindeutig hervorgehen muß. Damit soll offenbar einer nachträglichen Manipulation vorgebeugt werden, die schließlich aus einem als Gemeinbedarfsfläche enteigneten Grundstück doch noch ein wirtschaftlich nutzbares Objekt macht.

Dieser Streifzug durch die Rechtsprechung ist zwar keineswegs erschöpfend. Er erscheint jedoch ausgiebig genug, um daraus ein paar „Kernsätze“ für die Praxis abzuleiten; um ein paar Regeln zugewinnen, gegen die zu verstoßen keine Vorteile bringen kann, deren Beachtung allerdings auch nicht alle Probleme löst. Es ist vielmehr so, daß eingehende Kenntnisse der Zusammenhänge und umfassende Erfahrungen auf dem komplexen Gebiet des Grundstücksmarktes allein brauchbare Verkehrswertermittlungen liefern. Hierauf sollten wir uns konzentrieren und auf diesem Sektor die uns an die Hand gegebenen Hilfsmittel ausschöpfen. In die Diskussion der Juristen einzugreifen ist für uns in der Regel eine brotlose Kunst. Vollends abwegig würde es jedoch sein, grundsätzliche Dinge, die bis in die höchsten Instanzen hinaufgegangen sind, immer aufs neue wieder in Frage zu stellen.

Folgende Grundsätze lassen sich abstrahieren:

1. Bei Gemeinbedarfsflächen gibt es keine Planungsgewinne

Die Ausweisung eines Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Teil einer

solchen kann keinen Planungsgewinn darstellen. Das gilt auch, wenn vorher nicht bebaubares Land zu Bauland wird, solange es sich dabei um Baugrundstücke für den Gemeinbedarf handelt.

2. Auf Planungsgewinne besteht kein Anspruch

Dieser Satz ist die logische Folgerung der Tatsache, daß es überhaupt „unverdiente“ Gewinne durch die Planung gibt.

3. Die Enteignungsentschädigung ist nicht wesensgleich mit dem Schadenersatz nach BGB (Art. 14 (2) GG ist maßgebend)

Bei der Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust haben in der Zukunft liegende Wertsteigerungen außer Betracht zu bleiben, solange sie rein hypothetisch sind. Maßstab ist der „allgemeine Grundstücksverkehr“.

4. Die Planung ist als „Vorwirkung“ der Enteignung anzusehen

Planung und Enteignung sind ggfls. ein einheitlicher Vorgang. Das gilt für die vorbereitende Planung selbstverständlich nur mit Einschränkungen. Maßstab ist auch hier der „allgemeine Grundstücksverkehr“.

Neben diesen grundsätzlichen Entscheidungen zum Problem des Wertes von Gemeinbedarfsflächen gibt es noch eine Vielzahl von Urteilen, die sich speziell mit den sogenannten **Vorgartenflächen** befassen. (Mit „Vorgarten“ mögen in diesem Zusammenhang alle Abtretungen aus Baugrundstücken gemeint sein, die als wirtschaftlich unselbständige Objekte anzusehen sind.)

Auch hierzu einige Beispiele:

In seinem **Urteil vom 19. 12. 63** erklärt der BGH die Methode, den Wert des Vorgartengeländes mit $\frac{1}{4}$ des Baulandwertes zu pauschalieren für fragwürdig: „Es ist zwar zutreffend, daß der erkennende Senat in seinem Urteil vom 25. 2. 60 für Vorgartengelände die Bewertung mit einem solchen Bruchteilsatz gebilligt hat, wenn diese Bewertung auf dem Grundstücksmarkt allgemein üblich ist, sich gewissermaßen als allgemeiner Ortsgebrauch darstellt und nicht besondere werterhöhende oder wertmindernde Umstände ersichtlich sind. Damit ist aber noch nicht ausgesprochen, daß diese Bewertung generell schlechthin zulässig ist.“

Am **16. 3. 1964** greift der BGH zur Begründung seines **Urteils** zu der etwas unständlichen Theorie von der Wertsteigerung des Restgrundstückes (genau: Steigerung des Durchschnittspreises):

„Wird unbebautes Vorgartengelände eines für Geschäfts- und Wohnzwecke genutzten städtischen Grundstücks enteignet, so darf bei der Berechnung der Enteignungsentschädigung das zu enteignende unbebaubare Vorgartengelände preislich anders als der bebaubare Teil des Grundstücks bewertet werden, wenn sich durch die Abtretung der durchschnittliche Quadratmeterpreis des höherwertigen bebaubaren Grundstücksteils erhöht.“

Und in der Begründung heißt es dazu unter anderem:

„Dies zeigt folgende Überlegung: Handelt es sich wie hier, um ein für Geschäfts- und Wohnzwecke genutztes Grundstück, dann berechnet der allgemeine Grundstücksverkehr den zu zahlenden Preis für das Gesamtgrundstück in erster Linie

danach, wie er das Grundstück zu Geschäfts- und Wohnzwecken nutzen kann. Weil aber ein solches Grundstück in der Regel nicht ohne den nicht bebaubaren Teil — hier das Vorgartengelände — zu haben ist, nimmt der Grundstücksverkehr die wenigen Prozent unbebaubares Land mit in Kauf, d. h., er bietet je nach dem Anteil unbebaubaren Landes weniger, als er bei voller Bebaubarkeit bieten würde. Das führt aber dazu, daß sich der Quadratmeterpreis eines solchen Grundstücks, bei dem der unbebaubare Teil in Fortfall kommt, erhöht, da es sich nunmehr um ein Grundstück handelt, das zu 100 % zu Geschäfts- und Wohnzwecken nutzbar ist. Diese Höherwertigkeit schließt es aber aus, den Quadratmeterpreis des Vorgartengeländes dem Quadratmeterpreis des Gesamtgrundstücks gleichzusetzen, da in diesem Falle der von der Enteignung Betroffene mehr erhalten würde, als ihm tatsächlich genommen ist.“

Richtig ist an dieser Theorie ohne Zweifel die Tatsache, daß das Vorgartengelände im Zusammenhang mit dem überbauten Teil gesehen und entsprechend bewertet werden muß. Daneben beweist die Schwerfälligkeit der Formulierung, wie schwer es gelegentlich sein kann, über die Hilfskonstruktion des „durchschnittlichen Quadratmeterpreises“ zu plausiblen Begründungen zu kommen. (Nicht nur in diesem Fall!) Ein etwas mehr auf das Objekt bezogenes Denken hätte sicherlich leichter zum Ziel geführt: Schließlich ist — wenn man es genau betrachtet — das Vorhandensein oder Fehlen eines Vorgartens ein bewertungstechnisches Merkmal wie andere auch.

Das OLG Hamburg hat einmal folgende Leitsätze formuliert **Urteil v. 12. 5. 64**):

„1. Für die abzutretende Fläche darf nicht ohne weiteres der Durchschnittswert angesetzt werden.

2. Nach Möglichkeit ist eine Differenzbewertung durchzuführen.“

Und im **Urteil vom 6. 10. 65** formuliert das gleiche Gericht:

„Ankäufe von Vorlandstreifen durch die öffentliche Hand können nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gleichgestellt werden.

Den Ankäufen von Vorlandstreifen seitens der Stadt fehlt ein wesentliches Kennzeichen des freien Marktverkehrs. Der von der Stadt wegen der Abtretung von Vorland in Anspruch genommene Grundeigentümer kann zwischen Verkauf und Enteignung wählen. Die Alternative, sein Grundstück behalten zu können, fehlt, wenn man einmal von den Fällen einer unzulässigen Enteignung absieht. Damit steht der Eigentümer in einem entscheidenden Punkt anders als im freien Grundstücksverkehr da. Ihm fehlt die Einflußnahme auf den Preis durch die sonst jederzeit mögliche Ablehnung, das Grundstück herzugeben. Unter solchen Umständen zustandgekommene Käufe können nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gleichgestellt werden.

Die Ankäufe der Stadt sind hier jedoch insoweit bedeutsam, als sie auf die **untere Grenze** des Verkehrswertes der Trennstreifen hinweisen.“

Schade, daß sich an eine so prägnante Definition eine so wenig überzeugende Schlußfolgerung anschließt.

Hier liegt nach Meinung des Verfassers eine Verkennung der Interessensituation vor: Nicht der betroffene Grundeigentümer ist gezwungen, den ihm unangemessen

erscheinenden Preis zu akzeptieren, sondern die Stadt ist gezwungen — oder doch aus praktischen Erwägungen geneigt —, die Preisforderung des Eigentümers anzunehmen, um das umständliche, teure und zudem unsichere Verfahren der Enteignung zu vermeiden.

Das OLG in Hamm hat im Jahre 1967 (Urteil vom 28. 2.) einmal zu der „Frage der Anrechnung von Vermögensvorteilen bei der Teilenteignung“ Stellung genommen:

1. Enteignung und Erschließung, die auf demselben Plan beruhen, sind als einheitlicher Vorgang zu beurteilen, so daß Vermögensvorteile die infolge des Planes entstehen, auch Vermögensvorteile infolge der Enteignung sind.
2. Die Bestimmung des § 93 (3) BBauG über die Vorteilsanrechnung auf die Entschädigung für den Rechtsverlust widerspricht nicht Art. 14 GG.
3. Trotz unterschiedlicher Inanspruchnahme von Grundstücken verstößt ein Vorteilsausgleich nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz oder gegen Treu und Glauben.
4. Der Grundsatz, daß die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist, ist nicht verletzt, wenn die Gesamtheit der Vor- und Nachteile, die die Durchführung eines Planes einem Betroffenen bringt, gegeneinander abgewogen werden und der Betroffene so möglicherweise für ein abgetretenes Grundstück keine Entschädigung erhält, weil der Gesamtwert der Vorteile die Summe der Nachteile erreicht oder übersteigt.“

In diesem — sicherlich sehr interessanten Fall — ging es darum, daß durch die Straßenlandabtretung Hinterland zu Bauland wurde und dadurch im Wert erheblich stieg. Die Entschädigung wurde deshalb auf Null festgesetzt.

Zusammenfassend kann man zum Problem der Abtretungsflächen folgende — aus der Rechtsprechung herzuleitende — Grundsätze festhalten:

1. Vorgartenland und ähnliche Flächen sind möglichst nach der „Differenzmethode“ zu bewerten.

Dies ist letztlich die einzig plausible Methode, um festzustellen, wie groß die Vermögenseinbuße eines Enteigneten wirklich ist.

2. Dort, wo die „Differenzmethode“ nicht zum Ziel führt, können „Pauschalsätze“ angewandt werden.

Der BGH läßt dieses Verfahren ausdrücklich zu, wenn durch die Abtretung der Durchschnitts-Quadratmeter-Wert des Restgrundstücks sich nicht nennenswert erhöht und wenn es sich als „allgemeiner Ortsgebrauch“ eingebürgert hat.

3. Vorteile, die aus der Enteignung resultieren, können auf die Entschädigung angerechnet werden.

Voraussetzung ist der direkte Zusammenhang, also in der Regel derselbe Plan.

4. Die Frage, ob Käufe der öffentlichen Hand als dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zugehörig angesehen werden können, bleibt offen.

Im Falle der Pauschalierung ist es schlechterdings nicht möglich, auf sie zu ver-

zichten, solange der BGH den „allgemeinen Ortsgebrauch“ bzw. die Verkehrsauffassung zum Maßstab macht.

(Als Beispiel einige „Pauschsätze“ von denen in diesem Zusammenhang die Rede war: Ffm. und Hbg. 100 0/0, Berlin 20—25 0/0, Hannover 25—33 0/0 vom jeweiligen Baulandwert. Die Stadt Frankfurt beruft sich dabei auf ein Urteil des BGH v. 12. 2. 62, in dem das Gericht den Feststellungen eines Sachverständigen gefolgt war, der die Behauptung aufgestellt hatte, in Frankfurt sei es üblich, für Vorgartengelände das gleiche zu zahlen, wie für sonstiges Bauland auch. — Das ist zwar nicht logisch und dürfte auch kaum stichhaltig nachweisbar sein, der BGH sah darin jedoch keinen Rechtsirrtum.)

Definitionen und Begriffe (Systematik)

1. Erwerbsarten

Wir haben es bei Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich mit drei verschiedenen Erwerbsarten zu tun:

Freihändiger Erwerb

Die Grundsätze, die hier gehandhabt werden, variieren in der Praxis erheblich, je nach dem welche Behörde zuständig ist. (In der Regel sind kommunale Stellen am großzügigsten.)

Umlegung oder Tausch (evtl. freiwillige Umlegung)

Die Umlegung hat ihre eigenen Regeln und Grundsätze. Beim Tausch lassen sich die wertbeeinflussenden Vor- und Nachteile oft nur schwer durchschauen, Verträge über Grundstückstauschgeschäfte haben in der Kaufpreissammlung oft nur geringen Aussagewert.

Enteignung

Hat umfangmäßig sicherlich den geringsten Anteil, ist aber vor allem für die Theorie wichtig. (Verkäufe von öffentlichen Grundstücken, die nach § 47 RHO zu beurteilen sind, haben keine eigene Problematik und sollen hier nicht besonders behandelt werden.)

2. Bewertungsarten

Auch hier lassen sich drei Fälle unterscheiden:

Bewertung des Grundstücks als selbständiges Objekt

Dies ist die Methode mit den wenigsten Problemen, weil man den Verkehrswert direkt aus Vergleichsfällen ableiten kann.

Bewertung einer Fläche als unselbständiges Objekt

Das für Abtretungsflächen (Absplisse etc.) übliche Verfahren.

Bewertung im funktionellen Zusammenhang

Dieses Verfahren spielt für die Praxis eine sehr große Rolle, weil es das Verfahren der Umlegung ist. Es steht — so wie es gehandhabt wird — teilweise im Gegensatz zu den Enteignungsgrundsätzen.

3. **Qualitätsmerkmale**, nach denen Gemeinbedarfsflächen zu beurteilen sind.

Auch hier gibt es drei Fälle:

Merkmale der Planung

Dies ist ein besonders wichtiger Punkt bei Gemeinbedarfsflächen. Entscheidend ist nicht allein die verbindliche Planung (Beb.-Pl.), auch vorbereitende Pläne sind gegebenenfalls zu beachten.

Objektive Merkmale

Hier sind die tatsächlichen Gegebenheiten angesprochen, die oft mehr noch als die Planung auf den Wert eines Grundstücks einwirken können. (Z. B. Flächen mit besonders ungünstigem Baugrund).

Subjektive Merkmale

Hiermit ist das tatsächlich feststellbare Marktverhalten gemeint, das für die Verkehrswertermittlung Priorität hat, selbst, wenn sich nach 1. und 2. keine plausiblen Gründe für das Preisniveau feststellen lassen. (Ein Beispiel: Das eigenwillige Preisgefüge landwirtschaftlicher Flächen in Großstadtnähe, auch dort, wo beim besten Willen keine Bauerwartung anzunehmen ist und die Ertragsverhältnisse sowieso als Maßstab ausscheiden.)

4. Schließlich erscheint es zweckmäßig, für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen den Begriff der „**Bauerwartung**“ anders — d. h. allgemeiner zu fassen, als in der RichtwertVO!

Bauerwartung ist dann jede Aussicht auf eine in der Zukunft liegende höherwertige Ausnutzung bzw. Verwertung des Grund und Bodens, soweit sie die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Preise beeinflusst.

Es lassen sich drei Stufen unterscheiden:

Bauerwartung ohne konkrete planerische Festsetzungen (Stichwort „Verkehrsauffassung“): „**unqualifizierte Bauerwartung**“

Bauerwartung, die sich auf Aussagen im Flächennutzungsplan oder einem ähnlichen vorbereitenden Bauleitplan (z. B. Verbandsplan des Großraumes Hannover) stützt: „**Bauerwartung im üblichen Sinne**“

Bauerwartung auf Grund eines Bebauungsplanes, solange keine unmittelbare Möglichkeit zur Planverwirklichung besteht. (Z. B. wegen fehlender Erschließung (§ 30 BBauG) oder weil eine Baulandumlegung abgewartet werden muß.) „**Bauerwartung im zeitlichen Sinne**“

Die so definierte Bauerwartung läßt sich auch auf Grundstücke anwenden, die bereits Bauland sind, bei denen jedoch die Aussicht auf eine künftig intensivere Nutzung den Wert beeinflusst. (Stichwort: Sanierung)

5. Zur **Systematik** der Gemeinbedarfsflächen ist schließlich noch folgendes zu sagen: Das BBauG gibt sowohl im § 5 (Flächennutzungsplan) als auch im § 9 (Bebauungsplan) jeweils einen Katalog verschiedener Gemeinbedarfsflächen. Die Unterscheidungen dort sind aber nicht unmittelbar bedeutsam für Probleme der Verkehrswertermittlung. Soweit hierfür überhaupt Unterschiede zu machen sind — der Praxis entsprechend — sollte die Klassifizierung etwa folgendermaßen aussehen:

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen als selbständige Objekte

Sind bewertungstechnisch meist uninteressant, da hier die Baulast im Vordergrund steht (s. d. Regelungen in den Straßengesetzen). Dieser Fall kommt in der Praxis gelegentlich vor beim Übergang von Interessentenwegen an die politische Gemeinde. (Üblich ist die Zahlung einer Anerkennungsgebühr (1,— oder 2,— DM/qm)).

Abtretungen zur Erweiterung von Verkehrsflächen

Hierzu gehören als wichtigste Untergruppe die eingehend behandelten „Vorgartenflächen“ mit ihrer speziellen Problematik.

Örtliche Straßen- und Grünflächen (der Erschließung zugeordnete Flächen)

Es sind dies die Flächen, denen der § 55 (2) BBauG in der Umlegung eine Sonderbehandlung zugesteht, in dem sie vorweg aus der Verteilungsmasse auszuscheiden sind. Die Bewertungspraxis stellt jedoch in der Umlegung den funktionellen Zusammenhang mit den Nutzgrundstücken in den Vordergrund (Bewertung mit dem Mittelwert aller Flächen) und macht sie damit — ebenso wie alle anderen Gemeinbedarfsflächen — zu „Bauland ohne speziellen Lagewert“

(Sonderfall) Gewidmete Flächen

Dieser Fall tritt in der Praxis gelegentlich auf, wenn es darum geht, Straßenlandabtretungen, die Jahre zurückliegen, nachträglich aufzulassen. Soweit man unterstellen kann, daß die Ansprüche aus der eigentlichen Abtretung verjährt sind — das LG Duisburg hat einmal in einem Urteil bestätigt, daß das möglich ist, — kann man davon ausgehen, daß die Entschädigung nur noch sehr gering anzusetzen ist. — Das OLG Hamm möchte den Wert als Kapitalisierung der Chance angesehen wissen, daß aus dem Straßenland durch späterer Neuplanungen doch einmal wieder Bauland wird. —

Wir haben uns in einem praktischen Fall auf den Standpunkt gestellt, daß eine „Anerkennungsgebühr“ üblich und auch angemessen ist. Im Grunde läuft beides wohl auf dasselbe hinaus.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Folgt man der Rechtsprechung des BGH, so ist die Bewertung dieser Flächen eindeutig kein Sonderfall. Maßgebend ist vielmehr der Zustand vor der Zweckbestimmung — in der Regel also Bauerwartungsland —. Ganz anders sieht der Fall aber aus, wenn man die Bestimmungen über die Umlegung — speziell § 55 (5) BBauG — mit betrachtet. Dort ist die Rede davon, daß Flächen für öffentliche Zwecke dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden können, wenn dieser „geeignetes Ersatzland“ in die Verteilungsmasse einbringt. Unter „geeignetes Ersatzland“ kann man aber schlechterdings nur Bauland — bzw. Rohbauland — verstehen, das im Zuge der Umlegung den anderen Beteiligten als baureifes Land zugeteilt werden wird.

Auf diesen Widerspruch zwischen Enteignung und Umlegung ist in der Literatur schon gelegentlich hingewiesen worden. Eine Lösung des Problems ist dem Verfasser nicht bekannt. Einigermaßen plausibel ist nur die Überlegung, daß die Um-

legung als „weicheres“ Mittel der Bodenordnung anzusehen und daraus die vorteilhaftere Behandlung der Betroffenen zu rechtfertigen ist. Ob dann im Einzelfall die Gemeinbedarfsflächen im Wege der Enteignung oder eben durch eine Umlegung beschafft werden, bleibt ins Ermessen der Gemeinde gestellt, die dabei das Gemeinwohl als Maßstab nehmen muß.

Sonderflächen, die keine Baugrundstücke sind

Gemeint sind speziell die Versorgungs- und Entsorgungsflächen, aber natürlich auch Flächen, auf die das Landbeschaffungsgesetz und andere Gesetze anzuwenden sind. Hier besteht kein für die Bewertung entscheidender Unterschied zu den Baugrundstücken. Auch die Diskrepanz zwischen Enteignung und Umlegung bleibt grundsätzlich bestehen.

Grünflächen

Einen gewissen Sonderfall stellen schließlich nur noch die Grünflächen dar, wie sie in den §§ 5 und 9 BBauG übereinstimmend aufgezählt sind: „Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“.

Hier kann in der Praxis durchaus der Fall eintreten, daß die Ausweisung für die Betroffenen doch einen Planungsgewinn bedeutet. (Z. B. im Fall der Ausweisung als Zeltplatz oder Dauerkleingarten, wenn das Preisniveau des Bauerwartungslandes noch relativ niedrig liegt.)

In diesen Fällen ist wohl der § 40 (5) des BBauG (der die Entschädigung von Planungsschäden regelt) anzuwenden. Darin heißt es im letzten Satz: „Verkehrswert ist dabei **mindestens** der Wert, den die Flächen hätten, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt worden wäre.“

D. h., daß die Planungsgewinne auch in solchen Fällen den Eigentümern bleiben.

Zusammenfassung

1. Für den Gesetzgeber war die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen kein besonderes Problem; auch die amtliche Begründung zur Wertermittlungs VO enthält keine wesentlichen Hinweise.

2. Grundsätze lassen sich aber indirekt aus dem Enteignungsrecht ableiten, insbesondere aus den speziellen Vorschriften des BBauG über die Enteignung und die Entschädigung.

3. Von besonderer Bedeutung ist die dazu ergangene Rechtsprechung, die in zwei Teilgebiete zerfällt:

a) Bewertung von Gemeinbedarfsflächen allgemein, wobei folgende Grundsätze gelten:

Bei Gemeinbedarfsflächen gibt es keine Planungsgewinne.

Auf Planungsgewinne besteht kein Anspruch.

Entschädigung ist nicht gleich Schadenersatz.

Die Planung ist als „Vorwirkung“ der Enteignung anzusehen.

b) Bewertung von Abtretungsflächen (Vorgärten, Absplisse etc.), für welche sich folgende Grundsätze herausgebildet haben:

Vorgartenflächen und ähnliche Flächen sind möglichst nach der Differenzmethode zu bewerten.

Wenn die Differenzmethode nicht zum Ziel führt, können auch „Pauschalsätze“ zugrundegelegt werden.

Vorteile, die mit der Enteignung im ursächlichen Zusammenhang stehen, können „angerechnet“ werden.

4. Die Anwendung dieser Grundsätze allein führt zwar nicht direkt zum Verkehrswert. Die Begründung wird jedoch erleichtert, wenn der Wert erst einmal gefunden ist.

5. Die Systematik liefert verschiedene „Typenfälle“. Die wichtigsten für die Praxis sind: die Abtretungen für die Erweiterungen bestehender Verkehrsflächen und die Baugrundstücke (und sonstigen Sonderflächen) für den Gemeinbedarf.

6. Auf die — im Grundsatz verschiedene — Behandlung von Gemeinbedarfsflächen in der Enteignung und in der Umlegung war hinzuweisen.

Literaturverzeichnis

- (1) Benkendorff, D.: Wertermittlung von Flächen für den öffentlichen Bedarf. (Nachr. d. Nds. VuKV. 1966, S. 185)
- (2) Deinert, K.: Entscheidungen über Entschädigungen nach dem Bundesbaugesetz und ihr Einfluß auf Wertermittlungen. (Veröffentl. d. Inst. f. Städtebau Berlin vom 16. Kurs: „Grundstücksmarkt und Grundstückswerte“)
- (3) Ganschezian-Finck, G.: Enteignungsentschädigung für Vorgärten. (NJW 1966, S. 1396)
- (4) Gerardy, Th.: Die Ermittlung des Bodenwertes von Geschäftsgrundstücken und gemischt-genutzten Grundstücken. (Nachr. d. Nds. VuKV. 1964, S. 14)
- (5) Haupt, E.: Grundsatzfragen bei der Bewertung von Straßenflächen. (Nachr. d. Nds. VuKV. 1964, S. 7)
- (6) Hintzsche, M.: Die Bemessung der Entschädigung für Teilflächen von Grundstücken bei Inanspruchnahme für Zwecke der Straßenverbreiterung. (Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen 1967, S. 127)
- (7) Kiehlmann, J.: Bewertung von Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen. (Mitt. Bl. DVW Hessen, 1968, S. 51)
- (8) Kiehlmann, J.: Zur Bewertung von Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen. (Mitt. Bl. DVW Hessen, 1968, S. 41)
- (9) Moos, P.: Die Bemessung der Entschädigung für Teilflächen von Grundstücken bei Inanspruchnahme für Zwecke der Straßenverbreiterung. (Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen 1967, S. 211)
- (10) Pock, H.: Zur Bewertung von Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen. (Mitt. Bl. DVW Hessen, 1968, S. 37)
- (11) Reek, W.: Zur Bewertung von Flächen, die bereits dem Verkehr gewidmet sind. (AVN 1963, S. 429)

- (12) Schlemmermeier, W.: Die Bewertung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Einzelgrundstücken. (Nachr. d. Nds. VuKV. 1963, S. 65)
- (13) Tiemann, M.: Zur Wertbeurteilung von Grundstücken für zukünftige Dauerkleingärten, Friedhöfe und Sportplätze. (AVN 1965, S. 425)
- (14) Wilsing, H.: Verschiedene Bewertungsmaßstäbe in der Umlegung und der Enteignung? (AVN 1968, S. 113)
- (15) Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341)
- (16) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (BGBl. I, S. 1183)
- (17) Begründung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Bundesanzeiger 1961, Nr. 154)
- (18) Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken vom 4. 3. 1964 (Nds. GVBl, S. 59)
- (19) Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. 6. 1874 (Preuß. Gesetzsamm. S. 221) i. d. F. des § 71 Abs. 1 Nr. 3 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) vom 14. 12. 1962 (Nds. GVBl. S. 251) (S. d. ber. Nds. R. Bd. III)
- (20) Gesetz, die Ausmittlung der Entschädigungen bei Expropriationen betreffend vom 13. 9. 1867 (Braunsch. GVS. S. 573) i. d. F. des Gesetzes vom 20. 4. 1927 (Nieders. GVBl. 56. II S. 1051) (S. d. ber. Nds. R. Bd. III)
- (21) Enteignungsgesetz für das Herzogthum Oldenburg vom 21. 4. 1897 (Old. GBl. Bd. 31, S. 541) i. d. F. des Gesetzes vom 5. 8. 1924 (Nieders. GVBl. 56. II, S. 1051) (S. d. ber. Nds. R. Bd. III)
- (22) Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. 7. 1922 (Preuß. Gesetzsamm. S. 211) (S. d. ber. Nds. R. Bd. II)
- (23) Keine Planungsgewinne bei Gemeinbedarfsflächen. Urt. d. BGH vom 22. 5. 1967 (NJW 1967, S. 2306)
- (24) Berücksichtigung hypothetischer Wertsteigerungen und Beschaffungsmöglichkeiten bei der Enteignungsentschädigung. Urteil des BGH vom 29. 11. 1965 (NJW 1966, S. 497)
- (25) Einfluß der Planung auf die Grundstücksqualität. Urteil des BGH vom 25. 9. 1958 (NJW 1959, S. 148)
- (26) Zur Frage der Berücksichtigung vorbereitender Planungen bei der Enteignungsentschädigung. Urteil des BGH vom 29. 1. 1968 (NJW 1968, S. 892)
- (27) Einfluß der Planung auf den Grundstückswert. Urteil des BGH vom 13. 12. 1962 (Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen 1963, S. 280)
- (28) Bewertung einer Vorgartenfläche. Urteil des BGH vom 19. 12. 1963 (NJW 1964, S. 1567)
- (29) Zur Bewertung von Vorgartengelände bei Enteignung zum Zwecke der Straßenverbreiterung. Urteil des BGH vom 16. 3. 1964. (Deutsche Wohnungswirtschaft 1965, S. 234)
- (30) Zur Bewertung von Straßenland. Urteil des OLG Hamm vom 12. 5. 1964. (Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen 1964, S. 311)
- (31) Verkehrswert vom Vorlandstreifen. Urt. des Hans. OLG Hamburg vom 6. 10. 1965. (MDR 1966, S. 327)
- (32) Zur Frage der Anrechnung von Vermögensvorteilen bei Teilenteignung und zur Frage des Wertes von Rohbauland. Urt. d. OLG Hamm vom 28. 2. 1967 (AVN 1968, S. 454)
- (33) Zur Vorteilsausgleichung bei Enteignungsentschädigung. Urt. d. BGH vom 28. 2. 1966 (NJW 1966, S. 1075)
- (34) Zur Anrechnung von Vermögensvorteilen bei der Enteignung von Straßenland. Urt. d. Hans. OLG Hamburg vom 19. 3. 1965 (MDR 1966, S. 326)

Enteignung und Enteignungsentschädigung

Von Vermessungsberrater Dr.-Ing. Herbert Tönnies, Katasteramt Oldenburg

1. Eigentumsbegriff

Eigentum und Enteignung, oder deutlicher Zueignung und Enteignung, sind zwei gegenpolige Begriffe, die untrennbar miteinander verbunden sind. Zusammen machen sie erst das eigentliche Rechtsinstitut des Eigentums aus. Erst die Enteignung begründet die Eigentumsgarantie. Solange es die Zueignung einer Sache zum privaten Gebrauch gibt, solange gibt es auch die Enteignung zum Wohle der Gesamtheit. Hier hat es nie ernsthafte Schwierigkeiten und Widerstände gegeben. Die eigentlichen Probleme der Enteignung tauchen erst bei der Enteignungsentschädigung auf. Die Vorstellungen von einer gerechten Enteignungsentschädigung sind unmittelbar abhängig von der Eigentumsauffassung der jeweiligen Zeit. Wenn wir uns also über die Tendenzen und Grundsätze klar werden wollen, die auf die Höhe der Enteignungsentschädigung von Einfluß sind, dann muß der Ausgangspunkt der das Thema begleitenden Fragen die allgemeine Vorstellung vom Eigentum sein. Deshalb sei eine kurze Erläuterung des Eigentumsbegriffes und seiner Wandlung vorangestellt.

Rechtshistoriker, Rechtsphilosophen und Nationalökonomien haben sich mit dieser Frage befaßt. Aus zahlreichen Untersuchungen läßt sich erkennen, daß das Eigentum kein nach Inhalt und Umfang ein für allemal denkgesetzlich feststehender Begriff ist, sondern ein geschichtlich wandelbares und sich wandelndes Gebilde. Der Rechtsbegriff „Eigentum“ wird wesentlich von außerrechtlichen Ideen und Einflüssen gestaltet und ist in Zeiten politischer und sozialer Umwälzungen starken Veränderungen unterworfen. Das Eigentum ist nicht nur ein juristischer, sondern und vor allem ein ideologischer Begriff.

Blicken wir einmal zurück, dann sehen wir, daß sich noch die Kodifikation des Preussischen Allgemeinen Landrechts von 1794 zum deutschrechtlichen Eigentumsbegriff bekannte, indem es die Sozialgebundenheit des Grundeigentums zum Ausdruck bringt. Der deutschrechtliche Eigentumsbegriff wurzelt übrigens in der Erkenntnis, daß das private Grundeigentum aus dem Gemeineigentum heraus gewachsen ist und sich daher für den Gebrauch Pflichten und Grenzen gegen die Gesamtheit ergeben. Die Pandektenwissenschaft des 19. Jahrhunderts entwickelte dagegen den Begriff des von den Verfassungen gewährleisteten Privateigentums als ein unbeschränktes, individuelles Herrschaftsrecht. Dieser nach dem Muster des römischen Rechts geprägte Eigentumsbegriff ist nicht zuletzt auf den Einfluß der französischen Revolution zurückzuführen.

Auch aus den Motiven zum Bundesbaugesetz (BBauG) geht hervor, daß sich der Gesetzgeber grundsätzlich auf den Standpunkt der römischen und liberalen Eigentumsauffassung stellte. Es heißt dort: „Aus dem Begriff des Eigentums ergibt sich in der Regel, daß dasselbe von absoluter Wirkung ist.“ Doch bereits vor dem 1. Weltkrieg hebt das Reichsgericht¹⁾ hervor, daß die Eigentumsgrundsätze des römischen Rechts dem neueren Rechtsempfinden fremd sind. Die Auffassung, daß

¹⁾ RGZ, Bd. 52, S. 376 (Verz. d. Abkürzungen am Schluß der Arbeit)

auch hinsichtlich des Grundeigentums das Interesse des Einzelnen dem sozial wichtigeren der Gesamtheit weichen muß, gewann immer mehr an Boden.

Dieses Rechtsempfinden einer sozial gebundenen und verpflichtenden Eigentumsordnung fand ihren ersten konkreten Niederschlag in der Weimarer Verfassung von 1919. Dort heißt es: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das gemeine Beste.“ Auch das Grundgesetz der Bundesrepublik bekennt sich im Art. 14 zum sozialgebundenen Eigentumsbegriff, indem es fast den gleichen Wortlaut benutzt: „Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ In der Weimarer Verfassung und im Grundgesetz erhält der Gesetzgeber darüber hinaus die positive Aufgabe, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und zu fixieren.

Ein in jeder Beziehung unbeschränktes Eigentum hat es also niemals gegeben. Das Pendel schlug nur etwas stärker nach der einen oder anderen Seite aus. Dem Auftrag des Verfassungsgebers an den Gesetzgeber, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, konnte die Legislative zur Zeit der Weimarer Verfassung auch noch weitgehend nachkommen, da die Verfassung auch eine entschädigungslose Enteignung vorsah. Ich darf hier auf das sog. Bethke-Urteil²⁾ von 1930 hinweisen. Das Reichsgericht hatte in diesem Urteil die Ausweisung von Freiflächen durch einen Fluchtlinienplan rechtlich nicht anders als eine Teilenteignung qualifiziert mit der Folge, daß in solchen Fällen Entschädigung gem. Art. 153 der Reichsverfassung hätte gewährt werden müssen. Die nach diesem Urteil auf die Gemeinden zukommende Entschädigungslawine konnte durch den Gesetzgeber nur durch eine Notverordnung³⁾ die in diesen Fällen eine Entschädigung ausschloß, verhindert werden.

Auf diesem Wege lassen sich die Schwierigkeiten heute jedoch nicht mehr beheben. Die Substanzgarantie des Art. 19 des Grundgesetzes, nach der ein Grundrecht in seinem Wesensgehalt nicht angetastet werden darf, verbietet es dem Gesetzgeber, das Institut des Eigentums als solches zu beseitigen oder gar nur anzutasten. Denn das Bundesverfassungsgericht hat das Eigentum ebenso wie die Freiheit zu einem elementaren Grundrecht erklärt.⁴⁾ Es ist somit ein unverletzliches und unveräußerliches Menschenrecht. Der Gesetzgeber kann somit nicht mehr völlig frei über den konkreten Inhalt des Eigentums verfügen. Dieser vakante Raum zur Inhaltsbestimmung des Eigentums ist nunmehr von der Rechtsprechung auszufüllen. Das gilt sowohl hinsichtlich der Entschädigungshöhe als auch hinsichtlich der Abgrenzung zwischen der entschädigungslosen Sozialbindung und der entschädigungspflichtigen Enteignung.

Diese kurze, skizzenhafte Darstellung über die Eigentumsauffassung und den Inhalt des Eigentums möge als Grundlage der folgenden Ausführungen genügen.

2. Die Enteignungsentschädigung als Ausdruck ihrer Zeit

Wenden wir uns nun zunächst der Entschädigungshöhe zu mit einem kurzen, historischen Rückblick,⁵⁾ um die Parallelen zur Entwicklung des Eigentumsbegriffes auf-

²⁾ RG-Urteil v. 28. 2. 1930, RGZ, Bd. 128, S. 18

³⁾ Notverordnung v. 5. 7. 1931, RGBl. I S. 279

⁴⁾ Urteil v. 7. 8. 1962, NJW 62, S. 1667

⁵⁾ Hierzu ausführlicher: Jens Schulthes „Die Höhe der Enteignungsentschädigung“ Dt. Volkshemstättchenwerk, Wiss. Reihe Folge 17

zuzeigen. Das preußische Enteignungsgesetz von 1874 prägte den Begriff der „vollständigen“ Entschädigung. In den Beratungen des Gesetzes kommt die Auffassung klar zum Ausdruck, daß der Wert einer Sache und damit die Entschädigung nur objektiv bemessen werden kann. Ein Grundstück hat nicht für den einen diesen und für den anderen jenen Wert. Der objektive Wert eines Grundstücks und der wirtschaftlich relevante Schaden infolge seiner Enteignung besteht grundsätzlich aus dem Verkehrswert. Sonstige Schäden und Nachteile, deren Vorhandensein anerkannt wurde, sollte durch eine „reichliche“ Bemessung der Entschädigung ausgeglichen werden. Diese sog. objektive Methode hat sich in der Praxis der folgenden Jahre jedoch nicht bewährt, da es sich recht bald als unmöglich erwies, alle Wert- und Schadensfaktoren in einem Wertbegriff, nämlich in dem des „objektiven“ Wertes zu erfassen.

Das Reichsgericht hat bereits in einem Urteil von 1893⁶⁾ anerkannt, daß neben dem Rechtsverlust, der durch den Verkehrswert entschädigt wird, weitere Vermögensschäden auftreten können, die nicht durch eine reichliche Bemessung des Verkehrswertes abgegolten werden können, sondern konkret beziffert werden müssen. Es benutzt zwar in seiner ständigen Rechtsprechung den Begriff des „objektiven“ Wertes weiter, verstand darunter jedoch den tatsächlich vorhandenen oder eingetretenen Schaden im Gegensatz zum nur behaupteten.

Diese Entschädigungssystematik funktionierte so lange, wie der Grundstücksmarkt selbst funktionierte und die Grundstücksbewertung keine Schwierigkeit bot. Noch dachte niemand daran, etwa unerwünschte Preissteigerungen in der Enteignung zu korrigieren oder unverdiente Wertsteigerungen nicht zu entschädigen. Diskutiert und entschieden wurde lediglich die Frage, ob und wie weit über den Verkehrswert hinaus sonstige, durch die Enteignung entstandenen Vermögensschäden zu entschädigen seien. Die Enteignung war noch kein Instrument der Preis- und Bodenpolitik. Bis dahin ging es nur um die richtige Entschädigung, noch nicht um die gerechte Entschädigung.

Die politischen und wirtschaftlichen Umwälzungen nach dem 1. Weltkrieg rückten den Eigentumsbegriff jedoch stärker in den Bereich der sozialgebundenen Auffassung. Unter dem Eindruck der wirtschaftlichen Katastrophe entstand die Weimarer Verfassung von 1919, die die bereits erwähnte verpflichtende Eigentumsauffassung schuf und hinsichtlich der Enteignungsentschädigung die Epoche der „vollen“ Entschädigung beendete oder doch beenden sollte.

Nach dem Willen der Verfassungsgeber sollte die Enteignung gegen eine „angemessene“ Entschädigung erfolgen. Während der Begriff der „vollen“ Entschädigung noch einen bestimmten materiellen Inhalt besitzt, ist der Begriff „angemessen“ gänzlich unbestimmt, auslegungsbedürftig und relativ. Ich will versuchen aufzuzeigen, was der Verfassungsgeber unter diesem Begriff verstand und wie die Jurisdiktion den Begriff dann ausgefüllt hat.⁵⁾

Zunächst ist festzustellen, daß der „angemessene“ Wert, aus der Enteignungspraxis und -gesetzgebung der Kriegszeit für Verbrauchs- und Handelsgüter entlehnt wurde. Er berücksichtigt bewußt nicht die für den Verkehrswert wesentlichen Marktfa-

⁶⁾ RGZ, Bd. 32, S. 298

toren „Angebot“ und „Nachfrage“, um eine Art echten Sachwerts zu erhalten, der dann der Entschädigung zugrundegelegt wurde. Ungerechtfertigte Gewinne, die durch Angebotsknappheit und Nachfragesteigerung eintraten, sollten nicht entschädigt werden. Dieser Grundsatz sollte auch für die Entschädigung bei der Enteignung des Grund und Bodens nach dem Kriege gelten, um Spekulationengewinne und Bodenpreissteigerungen, wie sie in den Nachkriegsjahren regelmäßig durch die Flucht in die Sachwerte eintreten, von den Entschädigungsansprüchen auszunehmen.

Aus den Beratungen des preußischen Ausführungsgesetzes zum Reichssiedlungsgesetz ist zu erkennen, wie sich der Gesetzgeber die Ermittlung der Enteignungsentchädigung dachte. Auf eine einfache Formel gebracht, sollte das etwa so aussehen: Der Bodenwert von 1913/14 wurde als Ausgangswert mit dem jeweiligen Stand der Valuta multipliziert. Es wurde also unterschieden zwischen Preissteigerungen, die berücksichtigt wurden, und Wertsteigerungen, die als ungerechtfertigt nicht entschädigungspflichtig waren.

Es ist eigentlich unverständlich, weshalb der Begriff der „angemessenen“ Entschädigung in dieser Form in der Praxis nie erprobt wurde. Das juristische Beharrungsvermögen an überlieferte Rechtsgrundsätze füllte dagegen diesen neuen Begriff mit altem Inhalt. In einer Entscheidung des RG. von 1925⁷⁾ ging es um das alte Problem der Abgrenzung der Entschädigung für den Rechtsverlust und für sonstige Vermögensschäden. Um ungerechtfertigte Vermögensschäden abzulehnen, die ursächlich gar nicht mit der Enteignung zusammenhingen, interpretierte das Reichsgericht die objektive Theorie des preußischen Enteignungsgesetzes in den Art. 153 der Reichsverfassung hinein. Im Ergebnis wurde für die Entschädigung des Rechtsverlustes wieder kritiklos der Verkehrswert angehalten und die angemessene Entschädigung in den Bereich der sonstigen Vermögensschäden verlegt, obwohl es dem Verfassungsgeber, wie ich aufzuzeigen versucht habe, bei der Entwicklung der angemessenen Entschädigung allein darauf angekommen war, Maßstäbe zur Einschränkung der Verkehrswertentschädigung zu finden. Durch die volle Entschädigung des Verkehrswertes war man wieder auf dem Stand vor 1914 angelangt.

Die nationalsozialistische Entschädigungstheorie von der Subjektivierung der Entschädigungsbemessung hat sich in der Praxis ebenfalls nicht durchgesetzt. Das Reichsgericht ist in seiner ganzen Argumentation für die Entschädigungsbemessung konservativ geblieben und hielt ebenfalls bis zuletzt unkritisch am Verkehrswert fest.⁸⁾

In den ersten Jahren nach dem 2. Weltkrieg liegt in der Entwicklung des Enteignungsrechts eine Epoche bemerkenswerter Reformen und Experimente. Die wirtschaftliche Not, die verzweifelte Lage der Industrie, die Unterbringung der Flüchtlinge und die Zerstörung der Städte begünstigte die starke und allgemeine Bereitschaft zu sozialen Reformen und zwar stärker als nach dem 1. Weltkrieg. Das zeigte sich vor allem in der Bodenreformgesetzgebung, auf die ich jedoch hier nicht näher eingehen möchte, da sie hinsichtlich der Enteignungsentchädigung im geistigen Zusammenhang mit dem Lastenausgleich stand. Für das Problem der gerechten Enteignungsentchädigung bietet die Bodenreform daher keine objektive Aussagekraft. Aber bereits bei den Aufbaugesetzen und dem Baulandbeschaffungsgesetz rückte die

⁷⁾ RGZ, Bd. 112, S. 189

⁸⁾ vgl. Anm. 160 in ⁵⁾, S. 49

eigentliche Schwierigkeit des Enteignungsrechts wieder in den Vordergrund, nämlich das Problem der Bodenbewertung. Oder genauer: Ob und wieweit sich die gerechte Enteignungsentschädigung von dem Verkehrswert entfernen durfte. An dieser Stelle müßte jetzt eigentlich eine ausführliche Darstellung der Bemühungen um eine Lösung des Bodenwertproblems kommen. Anfängen von den Lehren der Bodenreformer, über die Wertzuwachssteuer, den Preisstopp, Planungsgewinnabschöpfung, Planungswertausgleich bis zur Baulandsteuer. Ich darf in diesem Zusammenhang auf die Abhandlung von Bohnsack⁹⁾ verweisen. Wenn es gelingen würde, beim Grund und Boden unerwünschte Faktoren der Marktbewertung zu entziehen und die Verkehrswerte allgemein zu korrigieren, dann ist die Frage nach der gerechten Enteignungsentschädigung gegenstandslos. Aber die „große Lösung“, wie sie den Reformern vorschwebt, ist bisher nie gelungen und wird auch nicht gelingen. Der Zeitpunkt ist verpaßt. Das Ausbleiben dieser großen Lösung zwingt das Enteignungsrecht immer wieder zu einer selbständigen Auseinandersetzung mit der Grundstücksbewertung.

Die Aufbaugesetze stehen noch zu sehr unter dem Eindruck des wirtschaftlichen Zusammenbruchs und der Zerstörungen des Krieges, als daß hier lange Auseinandersetzungen über die Grundstücksbewertung zu erwarten gewesen wären. Die Enteignungsentschädigung sollte nach dem gemeinen Wert, also nach dem Verkehrswert erfolgen. Dabei sollten Wertsteigerungen, die durch die Durchführung des Aufbaus oder durch die Aussicht darauf entstanden, von der Entschädigung ausgenommen werden.

Eine ähnliche Entschädigungsformel wie für die Aufbaugesetze wurde für das Baulandbeschaffungsgesetz gefunden. Ich zitiere: „Bei der Ermittlung des Wertes eines von der Enteignung betroffenen Grundstücks ist von den Wertverhältnissen am 17. Okt. 1936, das ist der Stichtag des Preisstopps, auszugehen. Die seither eingetretenen Änderungen in den Wertverhältnissen sind zu berücksichtigen, jedoch bleiben Werterhöhungen des Grundstücks unberücksichtigt, die durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder durch die Aussicht hierauf entstanden sind oder entstehen, es sei denn, daß der Eigentümer für diese Werterhöhungen Kapital oder Arbeit aufgewendet hat“, also ähnlich wie RSiedlG 1919. Aus der Begründung und den Erläuterungen des Berichterstatters im Bundestag¹⁰⁾ ist eindeutig zu entnehmen, daß mit der Änderung der Wertverhältnisse nur die Änderungen der inneren Kaufkraft des Geldes gemeint waren.

An eine Verfassungsmäßigkeit dieser Entschädigungsformel hat offenbar noch niemand gedacht. Auch war der Inhalt der Entschädigungsformel über die gerechte Interessenabwägung nach Art. 14 des Grundgesetzes noch nicht so recht ins Bewußtsein gedrungen und auch noch nicht judiziert. Was der Verfassungsgeber mit der Abwägung der Interessen bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung gemeint hat, ist vielleicht am besten in der Erläuterung zu erkennen, die Carlo Schmidt im Grundsatzausschuß 1948 gegeben hat:¹⁰⁾ „Im klassischen Enteignungsrecht hatte . . . der Betroffene einen Rechtsanspruch darauf, daß er kapitalisiert alles erhält, was an Gegenwartswert und an kapitalisierbarem Zukunftswert in der Sache gelegen hat . . . Heute, da es sich darum handelt, die zerstörten Städte sinnvoll wieder

⁹⁾ Gesellschaft, Raumordnung, Städtebau, Grund und Boden, NF 6

¹⁰⁾ In ⁵⁾, S. 66—68

aufzubauen, käme man mit den alten Eigentumsbestimmungen, mit der alten Bestimmung über die angemessene Entschädigung, überhaupt nicht weiter.

Man müßte praktisch die Städte in der alten Anarchie, in der sie größtenteils entstanden sind, neu entstehen lassen.“

Aus einer anderen vorgeschlagenen Fassung des Art. 14 geht hervor, daß eine Interessenabwägung nur in Ausnahmefällen erfolgen solle, grundsätzlich aber eine angemessene Entschädigung zu leisten sei. Hieraus ergibt sich eindeutig, daß mit der Interessenabwägung eine Entschädigung unterhalb des Verkehrswertes erreicht werden sollte.

Diese vom reinen Marktwert losgelöste Enteignungsentschädigung stieß jedoch bereits Anfang der fünfziger Jahre auf ernsthaften Widerstand.

Das grundgesetzliche Gebot der gerechten Abwägung der Interessen wurde im Wege der Auslegung immer mehr entschärft. Zum juristischen und politischen Ansatzpunkt ist dabei der Gleichheitssatz des Art. 3 des Grundgesetzes geworden. Auf diesem Gleichheitssatz beruht die Sonderopfertheorie des Bundesgerichtshofes. In der Entscheidung des Großen Zivilsenats vom 10. Juni 1952¹¹⁾ ging es nicht in erster Linie um die Höhe der Entschädigung, sondern um den Enteignungsbegriff selbst. Aus dem Inhalt der Entscheidung geht hervor, daß durch die Enteignung dem Betroffenen ein Sonderopfer auferlegt und damit gegen den Gleichheitssatz verstoßen würde. Der Verstoß gegen den Gleichheitssatz sei aber das wesentliche Kennzeichen der Enteignung. Sinn der Enteignungsentschädigung muß sein, diesen Verstoß rückgängig zu machen. Diese Entscheidung ist für die Höhe der Enteignungsentschädigung von grundsätzlicher Bedeutung. Keine andere höchstrichterliche Entscheidung hat die Vorstellungen von einer gerechten Entschädigung so schnell und so gründlich erschüttert wie die Lehre vom Sonderopfer. Diese Theorie bedeutet nicht nur eine formale Definition der Enteignung, sondern auch eine formale Bemessung der Entschädigung. Weil das Wesen der Enteignung in dem Sonderopfer des Betroffenen liegt, muß die Entschädigung dieses Sonderopfer ausgleichen. Die Ungleichheit ist aber erst dann wirklich beseitigt, wenn der Betroffene mindestens kapitalmäßig so gestellt wird, wie er vor der Enteignung gestanden hat und wie seine nichtenteigneten Nachbarn noch heute stehen.

Damit wurde abermals die volle Entschädigung zur Geltung gebracht, wodurch das Recht der Enteignungsentschädigung sich bereits vor 15 Jahren wieder auf dem Stand von vor 1900 befand. Eine erstaunliche Entwicklung und ein Beispiel für den restaurativen Einfluß der Jurisdiktion. Einzelne normative Maßstäbe, wie Art. 14 (3) GG, reichen offenbar nicht aus, um eine traditionelle Enteignungspraxis wesentlich zu verändern. Die Einführung des Gleichheitssatzes in die Entschädigungsbemessung macht die Interessenabwägung nach Art. 14 des Grundgesetzes illusorisch, wenn es nicht gelingt, die sich scheinbar widersprechenden Normen des Grundgesetzes widerspruchslos auf die Entschädigungsbemessung zu applizieren. Jedenfalls führt die Sonderopfertheorie bei der Enteignungsentschädigung zu einer vollständigen Abhängigkeit von der Grundstückskonjunktur, ja selbst der Spekulation. Denn Spekulationswerte sind von normalen Verkehrswerten, die zweckmäßig und allein richtig

¹¹⁾ BGHZ, Bd. 6, S. 270, NJW 52, S. 972

nach der Vergleichsmethode ermittelt werden, dann nicht zu unterscheiden, wenn die Spekulation auf eine baldige höhere Grundstücksqualität oder auf erhebliche Bodenpreissteigerungen ein ganzes Gebiet erfaßt hat und so den Verkehrswert bestimmt. Die gelegentlich auch in den höchstrichterlichen Entscheidungen vertretene Meinung, Spekulationswerte dürften nicht entschädigt werden, wird dadurch abgeschwächt, daß die im Grundstücksverkehr erzielten Preise für die Qualität des Grundstückes auch dann maßgebend sind, wenn eine Sicherheit der künftigen Bebauung nicht vorliegt.¹²⁾

Es genügt bereits die Hoffnung auf eine künftige Bebauung und damit auf einen erhöhten Gewinn beim späteren Verkauf des Geländes, um bei der Entschädigungsbemessung die gezahlten Grundstückspreise anzuhalten. Da also seit 1952 für die Entschädigung des Rechtsverlustes wieder der volle Verkehrswert anzuhalten ist, stand in den folgenden Jahren bei der Enteignungsrechtsprechung die Problematik der Ermittlung eben dieses Verkehrswertes im Vordergrund. Bei unbebauten Grundstücken mit konstanter oder veränderlicher Nutzung ist die Bewertung in der Rechtsprechung inzwischen zu einem gewissen Abschluß gekommen.¹³⁾

Bei den letzten Urteilen des BGH waren im wesentlichen zwei Probleme zu behandeln: 1. Die Qualität oder der Zustand des Grund und Bodens und 2. der Zeitpunkt der Bewertung.

Die Frage der Qualität ist wohl abschließend geklärt worden in dem Urteil des BGH vom 8. 11. 1962.¹²⁾ In diesem Urteil ging es um die qualitätsmäßige Abgrenzung zwischen Ackerland und Bauerwartungsland. Aus dem Urteil ist zu entnehmen, daß für die Abgrenzung zwischen Ackerland und dem qualitätsmäßig wertvolleren Gelände von den tatsächlich gezahlten Preisen auszugehen ist. Nur Kaufpreise, die aus persönlichen Gründen oder wegen ungewöhnlicher Umstände besonders hoch oder niedrig liegen, bleiben außer Betracht. Theoretische und hypothetische Überlegungen in Richtung auf die Frage, was darf das Grundstück wohl kosten, mögen volkswirtschaftlich sicherlich interessant sein, sie haben aber hier nichts zu suchen und sind fehl am Platze. Das gilt auch für Flächen des Gemeinbedarfs. Diese Preisbildung im Grundstücksverkehr unter gewöhnlichen Umständen, auf die als entscheidendes Merkmal für die qualitätsmäßige Bewertung des Grundstückes abzustellen ist, wird auch nicht von zeitmäßig festumrissenen Fristen, wie etwa die oft vertretene Frist von 6 Jahren, innerhalb derer die Bebauung zu erwarten oder auch nur zu erhoffen ist, beeinflusst. Der Grundstücksverkehr legt sich nicht starr auf solche Fristen fest. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt vielmehr auf die gesamten Verhältnisse des Grundstückes ab. Das führt je nach Lage der Gesamtheit der jeweils zu berücksichtigenden Umstände dazu, daß der Verkehr für eine höhere Preisbildung schon die Hoffnung auf eine künftige Bauerwartung ausreichen läßt. Liegen aus unmittelbarer Nachbarschaft keine Vergleichspreise vor, so ist der mittelbare Vergleich heranzuziehen, d. h. es muß zunächst die Qualität ermittelt werden, die der gewöhnliche Grundstücksverkehr dem betreffenden Grundstück zubilligen würde. Nur jetzt ist hier ein mehr hypothetischer Wert des Grundstückes zu ermitteln.

¹²⁾ BGH-Urteil v. 8. 11. 1962, BGHZ Bd. 39, S. 198, NJW 63, S. 1492

¹³⁾ vgl. auch: Dittus „Die Enteignungsentschädigung nach heutigem Recht“ in NJW 65, S. 2179

Die Verhältnisse oder Umstände, die diesen Wert eines Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmen, sind zunächst die örtliche Lage und die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks. Als Anhaltspunkte kommen dafür in Betracht: Eine günstige Lage noch innerhalb des Stadtgebietes oder in unmittelbarer Stadtnähe, günstige Verkehrsverhältnisse durch Straßen, Eisenbahn oder örtliche Verkehrsmittel sowie die unmittelbare Nähe von bereits erschlossenen Wohn- oder Industriegebieten.

Es werden aber auch andere Umstände berücksichtigt, wie die allgemeine Entwicklung der in Betracht kommenden Gegend, insbesondere auch, ob die Gemeinde infolge Wachstums ihrer Bevölkerung oder Schaffung neuer Verwaltungs-, Handels- oder Industriezentren, einen Bedarf an Bau- oder Industrieland zeigt oder ob es sich um eine in rückläufiger Entwicklung befindliche Gegend handelt. Dieses Maß der Entwicklung und die sich daraus ergebende Vermehrung oder Verminderung des Bedarfs an Bauland werden regelmäßig eine erhebliche Rolle bei der Einstufung eines Geländes in die Qualität des Bauerwartungslandes spielen.

Zu den die Preisbildung beeinflussenden Faktoren treten ferner insbesondere die Gesichtspunkte der Planung hinzu. Der erkennende Senat stellt hierzu fest — meines Wissens zuletzt im Urteil vom 5. 2. 68¹⁴⁾ — auf das ich noch zurückkommen werde —, daß selbst ein verbindlicher Bebauungsplan nicht allein und ausschließlich die Qualität bestimmt, maßgebend ist vielmehr im ganzen die Wertschätzung, die das Grundstück im gesunden Grundstücksverkehr unter gewöhnlichen Umständen und unter Berücksichtigung aller bestimmenden Verhältnisse erfährt, zu denen die gegebene und die mögliche Nutzung sowie die Möglichkeit oder Erwartung der praktischen Durchführung einer Planung gehören.

Die Erfahrung lehrt, daß gar nicht so selten das Bauerwartungsland früher bebaut ist als sog. Rohbauland.

Andererseits schließt die vorbereitende Bauleitplanung ein Hineinwachsen der Grundstücke in die Baulandqualität nicht aus, wie der BGH im sog. Friedhofsurteil vom 25. 9. 1958¹⁵⁾ ausdrücklich betont.

Doch scheint hier die Rechtsprechung noch nicht gefestigt zu sein. In einem anderen Urteil vom 29. 11. 1965¹⁶⁾ untersucht der BGH die Frage, ob bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung auch solche Nachteile zu berücksichtigen sind, die ein Grundstück dadurch erlitten hat, daß vorbereitende Planungen, auf die die Enteignung ursächlich zurückgeht, seine konjunkturelle Entwicklung und die damit verbundene Wertsteigerung ausgeschlossen haben. Solche vorbereitenden Planungen könne sich nach Auffassung des erkennenden Senats als Vorwirkung der Enteignung darstellen, wenn der normale Grundstücksverkehr dieser Vorplanung dadurch Rechnung trägt, daß Grundstücke nur noch zu einem niedrigeren Preis oder sogar überhaupt nicht mehr verkäuflich sind. Bei der Bewertung des von der Enteignung betroffenen Grundstücks ist daher auf dessen Qualität abzustellen, die es in dem Zeitpunkt besaß, von dem es aufgrund der vorwirkenden Enteignungsmaßnahme von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.

¹⁴⁾ BGH-Urteil v. 5. 2. 1968 — III ZR 217/65

¹⁵⁾ BGHZ, Bd. 28, S. 160, NH 3, S. 4

¹⁶⁾ NJW 66, S. 497, NF 5, S. 11

Eine höhere Qualität zugrundelegen, die dieses Grundstück nie besaß, ist nicht gerechtfertigt, da dann der Enteignete für den Entzug seines Vermögenswertes Entschädigung erhalten würde, der niemals zu seinem Vermögen gehörte. Es ist ja nicht etwa ein Planungsschaden entstanden, der allerdings hätte entschädigt werden müssen, sondern hier handelt es sich um einen entgangenen Planungsgewinn, der nie Gegenstand der Enteignungsentschädigung gewesen ist. Hierin unterscheidet sich die Enteignungsentschädigung grundsätzlich vom Schadenersatzanspruch. Nach ständiger Rechtsprechung bemißt sich also die Enteignungsentschädigung, die auch dem freihändigen Grunderwerb zugrundelegen ist, nach der Grundstücksqualität zu dem Zeitpunkt, in dem die für die öffentlichen Zwecke benötigten Flächen der konjunkturellen Weiterentwicklung entzogen werden, das ist spätestens der Zeitpunkt der Inanspruchnahme, kann jedoch durch vorwirkende Planungen früher liegen. Verschiebbar ist dagegen nach ständiger Rechtsprechung der Bewertungszeitpunkt für die Preisbemessung. Der Ausschluß von der konjunkturellen Weiterentwicklung erfaßt nicht die allgemeine Grundstückskonjunktur, sondern lediglich die Qualität des Grundstücks. Diese Verschiebung des Bewertungszeitpunktes hat sich in der Rechtsprechung erst in den letzten Jahren durchgesetzt. Ursprünglich hatte der BGH an der bereits erwähnten traditionellen Unterscheidung von Enteignungsentschädigung und Schadenersatz festgehalten und zunächst entschieden, daß für ein Grundstück, das vor der Währungsreform enteignet, für das aber eine Entschädigung nicht mehr festgesetzt worden war, der Wert im Zeitpunkt der Enteignung zu ermitteln und nach den Bestimmungen des Währungsumstellungsgesetzes umzustellen war.¹⁷⁾

Erst nach Aufhebung des Preisstopps für Grundstücke hat der BGH die Verschiebung des Bewertungszeitpunktes gründlich systematisiert und zu einem allgemeinen Prinzip des Enteignungsrechts erhoben. Wir müssen also heute grundsätzlich unterscheiden zwischen zwei verschiedenen Bewertungsvorgängen: 1. Qualitätsermittlung und 2. Preisermittlung. Durch die Verschiebung des Bewertungszeitpunktes ist die Unterscheidung zwischen Enteignungsentschädigung und Schadenersatz demnach nur noch bei der Qualitätsermittlung zu finden.

Während für die Beurteilung der Grundstücksqualität grundsätzlich und immer der Zeitpunkt maßgebend ist, zu dem das Grundstück von einer möglichen Qualitätsverbesserung ausgeschlossen wurde, trifft dies für die Preisermittlung nur solange zu, wie die Entschädigung richtig festgesetzt worden ist.

Dann allerdings trägt der Eigentümer, der die Entschädigung als zu niedrig zurückweist, auch das Risiko eines mit einem lang andauernden Prozeß verbundenen Kaufkraftschwundes der ursprünglichen Entschädigungssumme. Anders dagegen, wenn die Entschädigung von der Entschädigungsbehörde zu niedrig festgesetzt worden ist oder aus irgendeinem Grunde bisher unterblieben ist. Da hier die Rechtsverfolgung des Betroffenen begründet ist, ermittelt der BGH jetzt den hypothetischen Wert, den das Grundstück im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung gehabt haben würde.¹⁸⁾ Einige Autoren haben in der Fachliteratur allerdings auch gegen die Unverschiebbarkeit der Qualitätsbestimmung bei unrichtiger Entschädi-

¹⁷⁾ BGHZ Bd. 6, S. 91

¹⁸⁾ BGH-Urteil v. 8. 6. 59, BGHZ Bd. 30, S. 281
BGH-Urteil v. 21. 6. 65, NJW 65, S. 1761

gungsbemessung Bedenken angemeldet mit der Begründung, dem Eigentümer müsse die Qualitätsverbesserung zugute kommen, die er durch Erwerb eines anderen Grundstücks mit gleicher Entwicklungstendenz hätte ausnutzen können.¹⁹⁾ Dieses wäre jedoch eine Entschädigung für einen entgangenen Anlagegewinn, der jedoch außerhalb der Enteignung liegt.

Die Entschädigung wird also nicht nur dem Währungsstand zur Zeit der Auszahlung angepaßt, sondern dem jeweiligen Preisstand speziell auf dem Grundstücksmarkt.

Der Eigentümer, der das Prozeßrisiko tragen will, braucht die nach seiner Ansicht zu niedrig festgesetzte Entschädigung nicht anzunehmen. Davon wäre ihm sogar abzuraten, denn wenn er sie annimmt, berücksichtigt der BGH die inzwischen eingetretene Preissteigerung nur für den Bruchteil der Entschädigung, die er nach dem Preisstand im Zeitpunkt der Enteignung zu wenig erhalten hat.²⁰⁾

Diese hier erwähnte Verschiebung des Bewertungszeitpunktes kommt nur in Betracht, wenn die Enteignungsbehörde die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt hat. Für unwesentlich betrachtet der BGH noch einen Unterschied von 4—10 %.²¹⁾

Der Prozentsatz ist aber offenbar nicht allein das ausschlaggebende Kriterium, sondern es ist hier auch zu berücksichtigen, ob die konkreten Entschädigungswerte bzw. der Unterschied wirtschaftlich ins Gewicht fällt. Daher auch die unterschiedlichen Prozentsätze.

Es ist nicht nur meine persönliche Meinung, wenn ich mit Rücksicht auf die vom BGH praktizierte gleitende Entschädigung in Zeiten steigender Grundstückspreise den Enteignungsbehörden empfehle, von Anfang an großzügig zu sein. Das gleiche gilt für die im allgemeinen jeder Enteignung vorausgehenden Verhandlung über den freiwilligen Erwerb der in Anspruch zu nehmenden Grundstücke. Damit soll nicht den erpresserischen Forderungen mancher Grundeigentümer das Wort geredet werden. Nur der Standpunkt mancher Gutachterausschüsse, an der unteren Grenze der Verkehrswerte operieren zu müssen, erscheint mir im Hinblick auf die Rechtsprechung überprüfenswert zu sein.

Jede andere Form der Entschädigungsbemessung ist falsch und würde der Nachprüfung durch den BGH nicht standhalten. Das gilt sowohl für eine Entschädigung nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zuzüglich Verzinsung bis zur Auszahlung, als auch für die Entschädigung nach dem früheren Verkehrswert unter Berücksichtigung des allgemeinen Währungsverfalls.

Unstreitig gelten auch für Flächen, die bereits seit langem dem öffentlichen Verkehr dienen, für die aber noch keine Entschädigung gezahlt wurde, die Grundsätze über den fixierten Zeitpunkt der Qualitätsbemessung und über den variablen Zeitpunkt der Preisermittlung. Daneben sind jedoch noch andere Probleme zu bewältigen, wie Zonentheorie oder Theorie des vorgezogenen Hinterlandes, stillschweigende Wid-

¹⁹⁾ vergl.: Boele „Der für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgebende Zeitpunkt“ in NJW 64, S. 756

²⁰⁾ BGH-Urteil v. 27. 2. 1958, BGHZ Bd. 26, S. 373, NF 3, S. 8

²¹⁾ Urteil des BGH v. 30. 5. 1963, NJW 1963, S. 1916, NF 3, S. 9

mung und Wohnheitsrecht, Anliegerleistung, Verjährung, Bruchteilsbewertung als allgemein ortsübliche Verkehrsauffassung, Bedeutung der Fluchtlinien und Bauordnungen, Auswirkung des Vorgartens auf die Ertragslage des Grundstücks und noch viele andere. Ich muß es mir versagen, auf dieses Thema näher einzugehen, da dies den Rahmen dieser Ausführungen sprengen würde.

Unhaltbar nach der neueren Rechtsprechung ist jedoch m. E. die Auffassung des OLG Hamm v. 3. 12. 54, daß eine Entschädigung nicht zu leisten sei, für Flächen, die bereits dem Verkehr gewidmet sind, weil ihr Verkehrswert heute gleich 0 sei.²²⁾ Das Urteil des gleichen Gerichts von 1964 weicht dann auch von dieser Auffassung ab.²³⁾

Mit den Grundsätzen des fixierten Zeitpunktes der Qualitätsbemessung und des variablen Zeitpunktes der Preisermittlung setzt sich das bereits erwähnte Urteil vom 5. 2. 68¹⁴⁾ auseinander. Diesem Urteil lag folgender Tatbestand zugrunde:

Im Jahre 1939/40 wurden von einem etwa 2,2 ha großen Grundstück rd. 4000 qm für den Straßenbau in Anspruch genommen. Für die gesamte Fläche, die etwa 2 km vom Zentrum einer mittelgroßen Stadt entfernt lag, war im Jahre 1935 ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt worden. Der Verkehrswert für dieses Grundstück betrug im Zeitpunkt der Inanspruchnahme etwa 3,— DM pro qm. Das Oberlandesgericht setzte 1965 die Entschädigung für den Rechtsverlust nach den heutigen Verkehrswerten in diesem Raum auf 37,50 DM pro qm fest.

Der BGH hat dieses Urteil durch die Entscheidung vom 5. 2. 68 aufgehoben und zur erneuten Verhandlung an das OLG zurückgewiesen, weil nach Auffassung des erkennenden Senats das Berufungsgericht u. a. den Zustand des enteigneten Grundstücks im Jahre 1939/40 nicht richtig erfaßt hat. Es sei nicht richtig, ein Grundstück im tatsächlichen, physischen Bestand von 1939/40 in die Umgebung zu versetzen, wie es sich heute darbieten würde, und dann den Wert zu ermitteln.

Bei der Prüfung des Grundstückszustandes im Jahre 1939/40 sind neben den physischen Merkmalen vor allem die Erschließung und der Entwicklungszustand der Umgebung und die seinerzeit gegebene Nutzungsfähigkeit und Wertschätzung im normalen Grundstücksverkehr zu berücksichtigen. Bei einem vorhandenen Bebauungsplan muß auch noch die Möglichkeit der Planverwirklichung festgestellt werden.

In einer anderen, parallel laufenden Enteignungssache im gleichen Gebiet und unter gleichen Voraussetzungen hat der Gutachterausschuß festgestellt, daß das Grundstück 1939/40 tatsächlich die Qualität des Rohbaulandes besaß, da die Umgebung überwiegend in den Jahren kurz vor und nach dem Weltkrieg bebaut wurde. Eine überdurchschnittliche Wertschätzung im Grundstücksverkehr war jedoch nicht festzustellen, wie durch einen Vergleich der Grundstückspreise und der Intensität des Grundstücksverkehrs in ähnlichen Stadtteilen ermittelt wurde.

Als Baunutzung war vor dem Krieg die ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung zulässig und vorgesehen. Nach den heute geltenden Bauvorschriften ist dagegen eine höhere bauliche Ausnutzung durch die Errichtung mehrgeschossiger

²²⁾ B1 GBW 1961, S. 147; NF 2, S. 8

²³⁾ NF 5, S. 15

Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Durch diese intensive Nutzungsmöglichkeit sind in den letzten Jahren die Grundstückspreise unverhältnismäßig stark angestiegen. Während die Grundstückspreise in Gebieten mit gleichbleibender Nutzungsmöglichkeit gegenüber 1939/40 bis heute um etwa 900 bis 950 % gestiegen sind, sind die Preise in der zur Diskussion stehenden Gegend um das 13 bis 15fache gestiegen. In Anlehnung an das Urteil des BGH vom 5. 2. 68 ist nach Auffassung des Gutachterausschusses der zu entschädigende Verkehrswert für die 1939 in Anspruch genommenen Flächen etwa gleich mit dem 9 bis 10fachen Wert von 1939, da die intensivere Nutzungsmöglichkeit und die dadurch bedingte Bodenwertsteigerung dem betroffenen Grundstückseigentümer nicht mehr zugute kommen kann.

3. Sonstige Vermögensschäden

Ich komme nun zu einem weiteren Punkt der Enteignungsentschädigung und zwar zu den sonstigen Vermögensschäden. Diese Folgeschäden der Enteignung treten sowohl bei den unbebauten Grundstücken als auch bei den bebauten Grundstücken auf. Bei den letzteren, insbesondere bei den Geschäfts- und Gewerbegrundstücken, treten sie jedoch verstärkt in Erscheinung. Es ist daher verständlich, wenn die höchstgerichtliche Rechtsprechung im Gegensatz zu der Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke bei der Enteignung bebauter Grundstücke noch nicht zu einem stagnierenden Abschluß gekommen ist. Bei diesen Grundstücken bzw. bei ihrer Enteignung ist neben der Vermögensgarantie die Idee des Besitzstandsschutzes besonders zu berücksichtigen. Sie geht über die Eigentums- und Vermögensgarantie — wie sie im vorigen Abschnitt behandelt wurde — deshalb beträchtlich hinaus, weil das heutige Rechtsdenken den Besitzstand als eine eigenständige und voll schutzwürdige Rechtsposition anerkennt.¹³⁾

Das BBauG trägt diesen Rechtsgrundsätzen Rechnung, indem es die zu gewährende Entschädigung aus zwei selbständigen Bestandteilen zusammensetzt. Der durch den Rechtsverlust verursachte Vermögensschaden wird durch den objektiv bemessenen Verkehrswert (§ 95) ausgeglichen, während die sonstigen enteignungsbedingten Vermögensnachteile, die mehr subjektiv orientiert sind, gesondert zu ermitteln und zu entschädigen sind (§ 96), wobei kein Element der Entschädigungsbemessung mehr als einmal zum Zuge kommt, um eine unzulässige Doppelentschädigung zu vermeiden.

Eine Doppelentschädigung wäre beispielsweise bei einer Vorgartenenteignung die Entschädigung des Bodenwertes und eine Entschädigung für eine schlechtere Vermietbarkeit der Wohnungen. Das Reichsgericht hat diese Doppelentschädigung von Sachwert und Ertragswert abgelehnt und nur einen von beiden Werten als Entschädigung anerkannt²⁴⁾. Ob dieser Grundsatz heute noch haltbar ist, möchte ich im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung in Frage stellen.

Der in § 96 BBauG zu findende Passus über die Entschädigung für andere Vermögensteile, daß die Entschädigung bis zu dem Betrag aufzustocken ist, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise zu nutzen wie das zu enteignende, gab Anlaß zu erheblichem Auslegungsspielraum. Zunächst räumte

²⁴⁾ RGZ, Bd. 67, S. 271

der BGH im Urteil vom 8. 4. 65²⁵⁾ mit der Ansicht auf, daß es rechtlich angängig sei, anstelle der getrennt zu ermittelnden Rechtsverlustentschädigung und Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile den Wiederbeschaffungsaufwand direkt einzusetzen. Wenn dieses möglich wäre, dann wäre es also unerheblich, ob der Verkehrswert etwas höher oder niedriger angesetzt wird, da er ja ohnehin bis zu den Wiederbeschaffungskosten aufgestockt würde.

Der BGH hebt hervor, daß für die Entschädigungsbemessung zuerst der Substanzverlust als Wert in Geld bestimmt werden muß. Mit dieser Gewährung des Verkehrswertes soll der Enteignete in die Lage versetzt werden, einen gleichwertigen Gegenstand wiederzubeschaffen. Die daneben noch erforderlichen Aufwendungen, um aus dem Grundstück den gleichen Nutzen zu ziehen, sind als Folgeschäden getrennt zu ermitteln und zusätzlich zu entschädigen.

Gesetzgebung und Rechtsprechung statuieren also übereinstimmend zwei gleichrangige und gleichwertige Bestandteile der Gesamtschädigung und das Hauptproblem, mit dem sich der BGH bisher auseinandergesetzt hat, ist die Frage, welche Verluste und Aufwendungen als Folge der Enteignung zusätzlich zu entschädigen sind. Doch auch die Gleichung Verkehrswert = Wiederbeschaffungswert war Gegenstand höchstrichterlicher Rechtsprechung. Doch zunächst zu den Folgeschäden:

Im sog. Berghotelurteil vom 27. 4. 64²⁶⁾ hat der BGH die Grundsätze entwickelt, nach denen der Substanzverlust von den evtl. Folgeschäden abzugrenzen ist. Ein auf dem Grundstück ausgeübter Gewerbebetrieb ist bei der Verkehrswertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit sich dieses Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung für dauernd dazu besonders eignet. Ein Gewerbebetrieb, der nur äußerlich mit dem Grundstück verbunden ist, ist auf die Wertbemessung des Grundstücks ohne Einfluß, wie z. B. ein Büro und ein Laden, die in jedem anderen Hause ebenso wieder eingerichtet werden können. Deshalb ist es gerechtfertigt, bei der Festsetzung des Verkehrswertes eines Grundstücks, das für ein Hotel eingerichtet ist und auf dem ein Berghotel betrieben wird, nur den Kaufpreis zugrunde zu legen, der für die Beschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks notwendig wäre. Daneben dürfen bei Errechnung des reinen Grundstückswertes solche Folgeschäden als Teil des Grundstückswertes nicht zugeschlagen werden, die erst mit der Verlegung des Betriebes auf ein anderes Grundstück entstehen. Das sind sonstige Vermögensschäden, die gesondert zu ermitteln und ggf. zu entschädigen sind.

Im gleichen Urteil und auch im sog. Schlachthausurteil vom 6. 12. 65²⁷⁾ hat der BGH schon eine recht eingehende Übersicht über die zu entschädigenden Folgeschäden gegeben. Es kommen hierfür in Betracht:

1. Ertragseinbuße für die Zeit der Betriebsverlegung und Betriebseinrichtung
2. Kosten der Verlegung des Betriebes
3. Kosten des Wohnungswechsels
4. Aufwendungen wegen Unbrauchbarkeit des bisherigen Inventars

²⁵⁾ BGHZ, Bd. 43, S. 300, NJW 65, S. 1480; NF 5, S. 7

²⁶⁾ Ithwiesenhof, BBauBl. 65, S. 26; NH 4, S. 7

²⁷⁾ NJW 66, S. 493; NF 5, S. 13

5. Umbaukosten
6. Wiederanlaufkosten nach Verlegung
7. Kosten anfänglicher Bewirtschaftungsschwierigkeiten
8. Verlust der Kundschaft
9. Einbuße durch Lageverschlechterung

Nicht zusätzlich zu entschädigen, sondern mit dem Verkehrswert abgegolten sind:

1. Kaufpreis für den Erwerb eines gleichartigen Grundstücks
2. Maklerkosten
3. Neubaukosten
4. Erschließungskosten

Nun wird jedoch nicht zu leugnen sein, daß häufig, um nicht zu sagen in der Regel, der Verkehrswertentschädigungsbetrag eben nicht ausreicht, um ein in der Tauglichkeit gleichwertiges Grundstück wiederzuerwerben. Entweder, weil derartige Grundstücke gar nicht auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden und zu haben sind oder weil nach den allgemeinen Bewertungsregeln und -methoden bei der Verkehrswertermittlung gerade bei den sog. Einzweck-Gewerbebetrieben erhebliche Anpassungsabschläge zur Berücksichtigung der Marktlage gemacht wurden.

Dem BGH ist diese Tatsache nicht unbekannt geblieben, er betont jedoch, vor allem im bereits erwähnten Schlachthaus-Urteil²⁷⁾, daß der Enteignete auch gar keinen Anspruch darauf habe, daß er effektiv ein gleiches Ersatzobjekt erhält. Diese Entscheidung wird mit der schon im Urteil vom 12. 3. 64²⁸⁾ aufgestellten Lehre von der Bildhaftigkeit der Ersatzbeschaffung begründet. Die Enteignungsentschädigung soll nur Wertausgleich sein und nur theoretisch zur Ersatzbeschaffung ausreichen.

Ich erwähnte bereits, daß die Rechtsprechung hinsichtlich der Enteignungsentschädigung für bebaute oder auch gewerblich genutzte Grundstücke offenbar noch im Fluß ist.

Gerade gegen die Theorie der bildhaft zu verstehenden Ersatzbeschaffung werden Bedenken erhoben und wendet sich die Kritik in der Literatur. Unter Hinweis auf die Sonderopfertheorie hält Prof. Dittus die Einstellung für anfechtbar, daß mit dem Verkehrswert der Anspruch aus dem Substanzwert abgegolten sei.

Er wirft in diesem Zusammenhang die Frage auf, ob es nicht geboten wäre, nicht nur auf den Wertmaßstab abzustellen, sondern auch den Maßstab der Nutzbarkeit zum Zuge kommen zu lassen. Nach den heutigen Bewertungsmethoden bestehe keinerlei Gewähr, daß der Ertrag hinreichend oder gar vollständig berücksichtigt würde. Die subjektiv radizierten Nutzungsmöglichkeiten seien ganz ausgeschlossen. Die These der bisherigen Lehre vom Enteignungsrecht, daß alle Nutzungsvorteile des verlorenen Grundstücks mit der Verkehrswertentschädigung abgegolten seien, so daß das Gegenteil eine Doppelentschädigung wäre, weil ja alle Nutzungsvorteile sich im Verkehrswert niedergeschlagen hätten, läßt sich nach Auffassung von Dittus nicht mehr verwenden.²⁹⁾

²⁸⁾ BGHZ Bd. 41, S. 354; NJW 64, S. 1227

²⁹⁾ In ¹⁹⁾, S. 2181 ff

Einen beachtenswerten Schritt in diese Richtung hat der BGH im bereits erwähnten Urteil vom 27. 4. 64²⁶⁾ getan, indem er dem Enteigneten neben dem Verkehrswert auch die in der Person des Eigentümers beruhenden subjektiven Nutzungsvorteile als entschädigungspflichtig anerkannt hat. Der BGH hat anerkannt, daß der Enteignete infolge seines Alters zwar sein altes Hotel noch eine Reihe von Jahren ertragbringend weiterführen könnte, aber nicht mehr in der Lage sei, die großen Belastungen eines Neubeginns in einem anderen Hotel auf sich zu nehmen. Der damit verbundene Erwerbsausfall wurde zusätzlich im Prinzip als entschädigungsfähig anerkannt.

Die entscheidende Feststellung dieses Urteils ist, daß es unumgänglich erscheint, auch den Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln, zumal der Verkehrswert nur die untere Grenze der Entschädigung bildet.

Hier bahnt sich offenbar etwas an, daß uns vielleicht aus dem Dilemma heraushilft. Wenn nämlich der Verkehrswert aus der Enteignungsentschädigung verschwindet und dafür ein anderer Begriff — wie Nutzungswert oder Substanzwert — geprägt wird, dann kann auch für sog. „Bruchbuden“, die oftmals wirklich keinen Verkehrswert i. S. der Legaldefinition mehr besitzen, eine gerechte Entschädigung gefunden werden, die dem mehr subjektiv beeinflussten Nutzungswert für den Eigentümer entspricht.

Die weitere Begründung des Urteils, in dem u. a. festgestellt wird, daß die Verkehrswertverordnung für die Entschädigungsgerichte nicht bindend ist, erläutert Dittus etwa so:³⁰⁾

... Die vom Gutachterausschuß in Befolgung dieser VO erstellten Wertgutachten sind also sowohl im Ergebnis wie auch in den zugrundeliegenden Überlegungen nicht bindend und nicht maßgebend. Das wäre auch in der Tat untragbar. Die Schätzung des Gutachterausschusses mißt zwar das konkrete Grundstück, sie mißt aber mit verallgemeinerten Maßstäben. Die Wertung des Entschädigungsgerichts muß jedoch die konkreten Umstände des individuellen Grundstücks in die Rechnung einsetzen ...

Deutlich zeigt sich das beispielsweise bei der Restnutzungsdauer, die häufig auf die Formel $100 - \text{Alter des Gebäudes}$ — schablonisiert wurde. Dies führt zwangsläufig zu der Folge, daß ein Gebäude an seinem 100. Geburtstag in sich zusammenfallen oder unbenutzbar und ertraglos geworden sein müßte. Daß dies mit der Lebenserfahrung nicht übereinstimmt, liegt auf der Hand. Das älteste deutsche Gebäude ist 1181 Jahre alt und wird noch heute sinnvoll genutzt, voraussichtlich noch auf lange Zeit ...

Ich möchte diese Sätze hier kommentarlos stehen lassen und mich abschließend noch kurz einem nicht minder interessanten Kapitel der Enteignungsentschädigung zuwenden: Es sind dies die enteignungsgleichen Tatbestände.

4. Sozialbindung des Eigentums und Enteignung.

Während es sich bei meinen bisherigen Ausführungen um die Entschädigung für die Wegnahme oder Inanspruchnahme eines Grundstücks handelt, geht es jetzt im wesentlichen um die Abgrenzung der entschädigungslosen Sozialbindung des Eigen-

³⁰⁾ In ¹⁵⁾, S. 2186

tums von der entschädigungspflichtigen Enteignung. Im BBauG sind die Maßnahmen und Festsetzungen genannt, die eine Entschädigung auslösen können. Ich erwähne hier nur die wichtigsten:

Veränderungssperre

Gemeinbedarfsflächen

unbebaubare Grundstücke und

Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Es ist bekannt, daß den Städteplanern alle städtebaulichen Regelungen, die eine Entschädigung für die betroffenen Grundstückseigentümer nach sich ziehen, ein Dorn im Auge sind. Immer wieder ist zu hören, hierdurch werde der Städtebau über Gebühr versteuert, und manches notwendige Planungsvorhaben lasse sich deswegen nicht durchführen. Den Grundeigentümern müsse deshalb eine größere Last als bisher aufgebürdet, praktisch also der Begriff der sozialen Gebundenheit entsprechend ausgeweitet werden. Ausgangspunkt und rechtliche Handhabe soll dabei die grundsetzliche Norm des Art. 14 „Eigentum verpflichtet“ bieten.³¹⁾

Zu Beginn meiner Ausführungen hatte ich bereits im Zusammenhang mit dem Bethke-Urteil des Jahres 1930²⁾ hervorgehoben, daß es heute Aufgabe der Rechtsprechung sein wird, festzustellen, wie weit die Sozialbindung des Eigentums geht und wann ein entschädigungspflichtiger, enteignungsähnlicher Tatbestand vorliegt.

Zu diesem Problemkreis liegen bereits zahlreiche höchstrichterliche Entscheidungen vor, so daß zwar ein verhältnismäßig klares Bild der heutigen Eigentumsauffassung in der Judikatur vorhanden ist, aber die von juristischer Seite verfaßten Erläuterungen zu diesen Urteilen zeigen, daß auch hier noch einiges im Fluß ist.³¹⁾

Anknüpfend an das Bethke-Urteil, in dem das Reichsgericht 1930 die Ausweisung eines bisher als Waldgelände genutzten Grundstücks als Freifläche als entschädigungspflichtige Teilenteignung qualifizierte, möchte ich auf einen Parallellfall aus dem Jahre 1956 hinweisen, um die unterschiedliche Rechtsauffassung darzulegen. Bei dem sog. „Grünflächen-Urteil“ vom 20. 12. 1956³²⁾ ging es um die Aufnahme eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in das Grünflächenverzeichnis des Ruhrkohlenbezirks. Der BGH hat wegen des Ausschlusses einer zukünftig ertragbringenderen Nutzungsmöglichkeit eine Entschädigung mit der Begründung versagt, das Grundeigentum sei seiner Natur nach belastet mit einer begrenzten Pflichtigkeit, die die Rechtsposition dann nicht beeinträchtigt, wenn dem Eigentümer für die Zukunft eine bisher noch nicht verwirklichte Verwendungsart untersagt wird.

Die hier entwickelte Pflichtigkeitstheorie als Folge der soge. Situationsgebundenheit des Grundeigentums ist zwar in einer Reihe weiterer ähnlich gelagerter Fälle judiziert worden, es soll aber nicht verhehlt werden, daß gegen diese Art von Rechtsprechung erhebliche Bedenken bestehen, weil hier nicht Recht gemäß der Verfassung, sondern im Sinne einer Einflußnahme auf das Verfassungsrecht gesprochen würde.³¹⁾

Die Bedenken richten sich vor allem gegen den § 41 (1) des BBauG, nach dem keine Entschädigung verlangt werden kann, wenn u. a. die besondere Lage des Grundstücks

³¹⁾ Hierzu vergl. Sellmann „Sozialbindung des Eigentums und Enteignung“ in NJW 65, S. 1689 ff

³²⁾ BGH-Urteil v. 20. 12. 56 NJW 57, S. 538

in der Örtlichkeit es erfordert, das Grundstück oder Teile davon von der Bebauung freizuhalten. Hier hat offenbar die Theorie der Situationsgebundenheit des BGH Pate gestanden. Mit dieser Theorie läßt sich auch das sog. Buchendomurteil vom 25. 3. 1957³³⁾ des BGH erklären. Hier wurde die materielle Nutzung einer Buchengruppe aus Gründen des Naturschutzes versagt und eine Entschädigung abgelehnt. Die Kritiken wenden ein, daß dem Eigentümer ein Sonderopfer zugemutet wird, welches nach neuerer Rechtsauffassung durch eine Entschädigung auszugleichen ist. Der Widerspruch zwischen der Theorie des Sonderopfers und der Theorie der Situationsgebundenheit, der letzten Endes gleichbedeutend ist mit dem bereits erwähnten Widerspruch zwischen Art. 3 und Art. 14 des GG scheint die Rechtsprechung in diesem Punkt wieder in Fluß zu bringen.

Für die Veränderungssperre sieht das BBauG eine Entschädigung nur vor, wenn sie länger als 4 Jahre dauert. Meines Wissens liegt noch kein Urteil vor, ob diese Zeitdauer durch die Sozialbindung des Eigentums oder dessen Pflichtigkeit gedeckt wird oder nicht.

In dem Freiburger Bausperrenurteil vom 25. 6. 1959³⁴⁾ hat der BGH allerdings schon vor Inkrafttreten des BBauG entschieden, daß zur planerischen Vorbereitung und Neuordnung eines Gebietes eine Bausperre von 3 Jahren zeitlich gerechtfertigt und die darüber hinausgehende Beschränkung als ein enteignungsgleicher Eingriff zu betrachten sei, der eine Entschädigung auslöse. Dieses Urteil ist aber auch hinsichtlich der zu gewährenden Entschädigung interessant. Danach ist die Entschädigung der kapitalisierten Bodenrente, gleichzusetzen, die der Eigentümer durch Vermietung, Verpachtung oder durch Erbbauzins aus dem Grundstück hätte herausziehen können.

Es ist dabei belanglos, ob das Grundstück im Zeitpunkt des Eingriffs so genutzt war oder nicht. Entscheidend ist allein, ob es objektiv so nutzbar war.

Ein Umlegungsverfahren nimmt erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch. Deshalb ist auch eine längere Zeitdauer der damit verbundenen Verfügungsbeschränkungen offenbar mit der Pflichtbindung des Eigentums vereinbar. Im Urteil vom 14. 7. 65³⁵⁾ hat jedenfalls der BGH eine vom Berufungsgericht angenommene Zeitdauer von 5 Jahren ungerügt gelassen.

Anders liegen die Verhältnisse im sog. Außenbereich. Hier wird den betroffenen Grundeigentümern eine Entschädigung für die ihnen durch das Bauverbot erwachsenden Nachteile im allgemeinen versagt, weil den Gemeinden durch ein Bauen im Außenbereich unübersehbare Aufwendungen für Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen, für die öffentliche Sicherheit oder für sonstige der öffentlichen Hand obliegenden Aufgaben erwachsen würden. Das BVerwG hat jedoch im Urteil vom 29. 4. 64³⁶⁾ festgestellt, daß die Versagung einer Baugenehmigung im Außenbereich dann mit dem verfassungsmäßig gewährleisteten Eigentum unvereinbar ist, wenn im konkreten Einzelfall durch ein Bauvorhaben im Außenbereich ausnahmsweise irgendwelche Beeinträchtigungen öffentlicher Belange nicht zu befürchten sind. Ein Baugesuch kann somit nicht pauschal mit der Begründung abgelehnt werden, daß das

³³⁾ BBauBl. 57, S. 472

³⁴⁾ BGHZ Bd. 30, S. 338, NJW 59, S. 2156

³⁵⁾ NJW 65, S. 2101

³⁶⁾ NJW 64, S. 1973

Grundstück im Außenbereich liege, sondern es sind jeweils die einzelnen entgegenstehenden öfftl. Belange konkret darzulegen. Bei der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung können entschädigungspflichtige Planungsschäden eintreten. § 44 des BBauG sieht eine Entschädigung jedoch nur vor, wenn die bisherige Nutzung den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht widerspricht.

Nach der Rechtsprechung des BGH sieht es nicht so aus, als ob sich dieser vorge-sehene Ausschluß der Entschädigung mit der Inhaltsbeschränkung des Eigentums bzw. mit der Eigentums- und Besitzstandsgarantie begründen oder vereinbaren läßt. Im Urteil vom 10. 12. 1957³⁷⁾ hat der BGH die Umklassifizierung eines Grundstü-cks als einen enteignungsgleichen Eingriff angesehen.

Hier wurde ein Grundstück, das bisher in zulässiger Weise sowohl gewerblich als auch für Wohnzwecke genutzt wurde, von der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen, weil der Bebauungsplan das Gebiet als allgemeines Wohngebiet auswies, um bessere Wohnverhältnisse zu schaffen.

5. Schluß

Trotz großer Ähnlichkeit mit dem früheren Recht ist in der Entwicklungslinie der Enteignungsentchädigung eine spürbare Verbesserung zugunsten des Enteigneten festzustellen. Vielleicht ist diese Tendenz auch auf die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse zu übertragen, solange die öffentliche Hand noch versucht, die Grundstücke im Wege des freihändigen Erwerbs zu erhalten.

Die Rechtsprechung stagniert jedoch noch nicht in allen Punkten der Enteignungs-entschädigung. Bislang wird noch nach der vorherrschenden Schweretheorie³⁸⁾ des BHerwG gefragt, ob dem Einzelnen die entschädigungslose Hinnahme des obrig-keitlichen Eingriffs zugemutet werden kann oder nicht, vielleicht wird in absehbarer Zeit in erster Linie danach zu fragen sein, ob es für die Allgemeinheit noch oder nicht mehr tragbar erscheint, dem Betroffenen für den Eingriff in seine Eigentums-sphäre eine Entscheidung zu gewähren.³⁹⁾

Verzeichnis der Abkürzungen

BBauBl	=	Bundesbaublatt
BGH	=	Bundesgerichtshof
BGHZ	=	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BIGBW	=	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BVerwG	=	Bundesverwaltungsgericht
NF	=	Sammlung Wichmann, Neue Folge, Schriftenreihe
NJW	=	Neue Juristische Wochenschrift
RG	=	Reichsgericht
RGZ	=	Entscheidungen des RG in Zivilsachen

³⁷⁾ NJW 58, S. 380

³⁸⁾ BVerwG: Abgrenzungskriterium ist das Moment der Schwere und Tragweite des Eingriffs, NJW 57, S. 1534

³⁹⁾ So auch Sellmann in ³¹⁾, S. 1694, der u. a. versucht, die Abgrenzung der Sozialbindung von der Enteignung als ein finanzielles bzw. fiskalisches Problem darzustellen.

Der Bodenwert eines bebauten Grundstücks

Von Vermessungsobererrat Dipl.-Ing. Jürgen Stumpf, Katasteramt Burgdorf

1. Das Thema soll hier von der *Aufgabe*, die sich den Gutachterausschüssen stellt, gesehen werden. Es soll also untersucht werden, was bei der *Bewertung* des Bodens eines bebauten Grundstücks zu beachten ist.

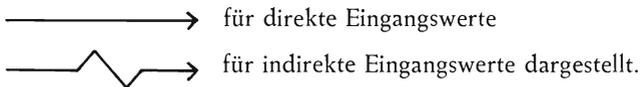
Der Gutachterausschuß steht immer wieder vor der Notwendigkeit, den *Bodenwert* eines bebauten Grundstücks aus einem Gesamtkaufpreis auszuschneiden, da im allgemeinen in den Kaufverträgen bebauter Grundstücke Bau- und Bodenwert nicht getrennt sind. (Im Kreis Burgdorf hat eine Untersuchung ergeben, daß in 20 Gemeinden (etwa $\frac{1}{4}$ der Gesamtzahl) nur 13 % der Kaufverträge teilweise Angaben enthielten, die eine Trennung Bauwert — Bodenwert ermöglichen würden.)

Für die Lösung dieser Aufgaben stehen zur Zeit die 3 bekannten Wertermittlungsverfahren Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

2. Bewertungsverfahren

Die folgenden Untersuchungen sollen die Gefahrenstellen oder kritischen Punkte dieser Bewertungsmöglichkeiten aufzeigen.

In den Abbildungen 1 bis 3 sind die verschiedenen Bewertungsverfahren in vereinfachter Form schematisch dargestellt. Zusätzlich sind in den Schemata die für das jeweilige Verfahren notwendigen Eingangswerte angegeben. Je nachdem, ob diese Eingangswerte *direkt* oder *indirekt* gewonnen werden (indirekt heißt in diesem Falle: durch Entnahme aus Tabellen, Durchschnittswerten u. ä.) sind die Verbindungslinien Eingangswert — Verfahrensgang als



Die Gefahrenstellen der Bewertungsverfahren sind durch vorgesetzte Ausrufungszeichen gekennzeichnet.

2.1. Ertragswertverfahren: (Ermittlung des Bodenwertes über den Ertrag)

Das Schema zeigt den Verfahrensgang nach seinem allgemein üblichen Ablauf. In den Einzelheiten sind selbstverständlich — wie auch bei den anderen Bewertungsverfahren — Variationen möglich.

Gefahrenstelle Nummer eins ist bei diesem Verfahren bereits der erste Eingangswert — die *Miete*. Die zur Zeit tatsächlich erzielte Miete eines Gebäudes ist in sehr vielen Fällen nicht identisch mit der *nachhaltig* erzielbaren Miete; Grundlage einer plausiblen Wertermittlung kann jedoch augenscheinlich nur die letztere sein.

Das trifft nicht nur auf ältere Gebäude zu. Da die erzielbaren Mieten wesentlich von der Marktlage — Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungs- und Geschäfts-

Abbildung 1

Ertragswertverfahren

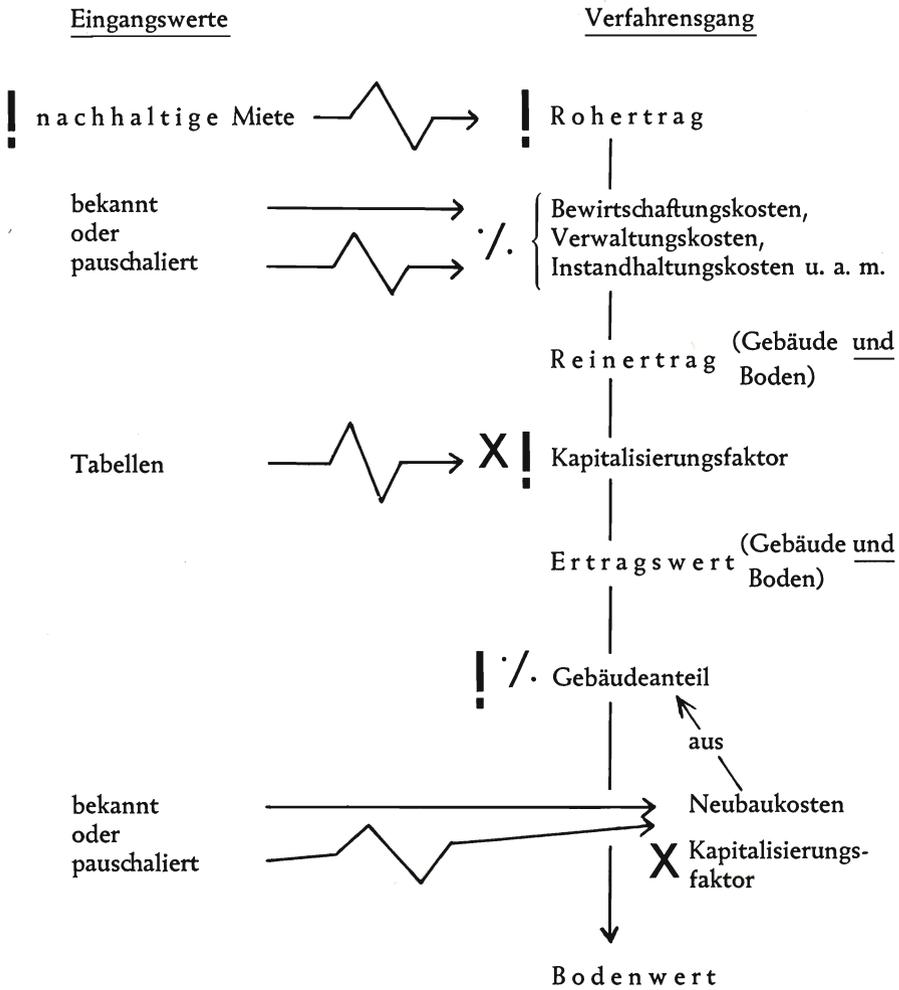


Abbildung 2

Sachwertverfahren

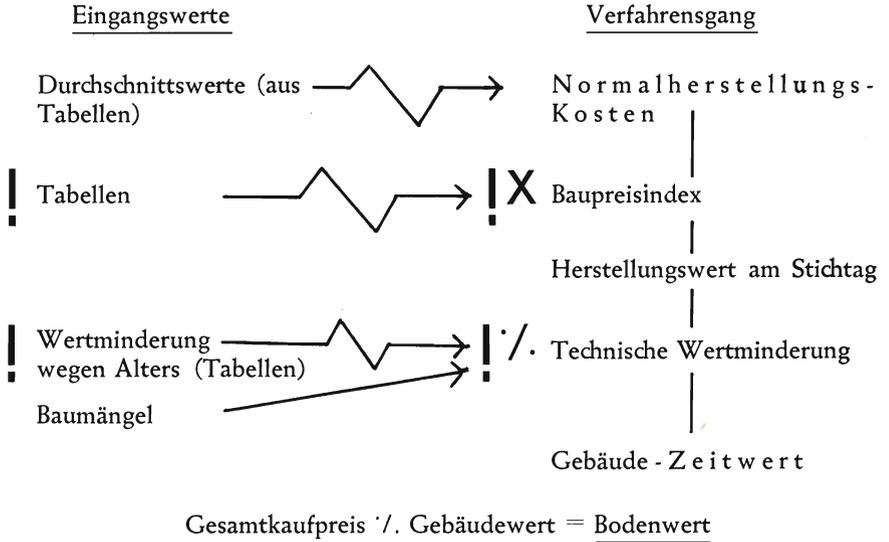
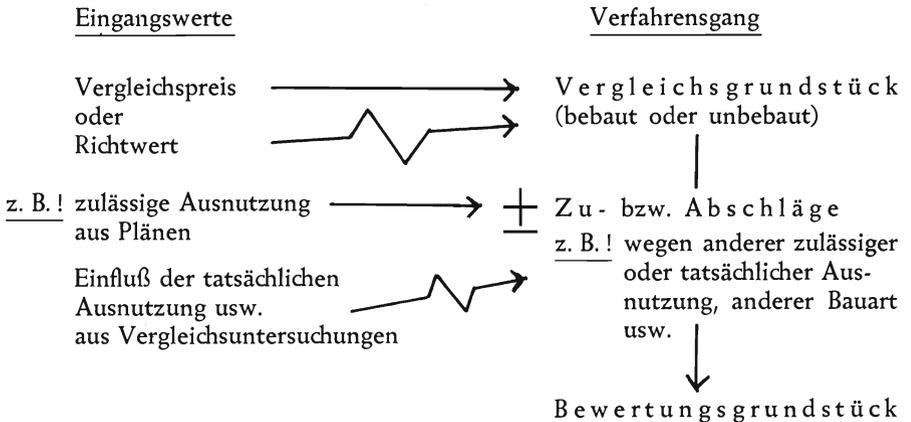


Abbildung 3:

Vergleichswertverfahren



Zum Vergleichswertverfahren: Zu- und Abschläge zu Vergleichspreisen unter Berücksichtigung der Ausnutzung

markt — abhängen, gilt das ebenso für moderne Gebäude. So mußte vor kurzem in einem modernen Miethaus in Burgdorf die Miete von ca. DM 4,—/qm auf DM 3,50/qm gesenkt werden, also um 12,5 %.

In einem weiteren modernen Miethaus standen mehrere Monate lang 4 große Wohnungen leer, damit waren etwa 30 % der Wohnfläche unvermietet. Mit hoher Wahrscheinlichkeit hat bei der schließlichen Wiedervermietung der Hauseigentümer Einbußen an Mieteinnahmen in Kauf nehmen müssen.

Selbst kleinere Schwankungen im Mietertrag führen bei der Eigenart des Ertragswertverfahrens aber schon zu unwahrscheinlichen Schwankungen des Bodenwertes. Rössler gibt in seinem Werk „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ ein Beispiel, bei dem eine Änderung in der Miete von 8 % zu einer Änderung des Bodenwertes von 80 % führt.

Die zweite Gefahrenstelle des Verfahrens bildet der Kapitalisierungsfaktor oder Vervielfältiger. Zu den Einzelheiten seiner Ermittlung darf hier auf die Fachliteratur (z. B. das erwähnte Werk von Rössler) verwiesen werden. Seine Verwendung geht bekanntlich auf die Überlegung zurück, daß sich einerseits der Grundstückswert angemessen verzinsen soll (Sollzinsen), andererseits mit fortschreitender Lebensdauer eine Erneuerungsrücklage (Abschreibung) gebildet werden muß.

Dieser Vervielfältiger ist nun außerordentlich empfindlich gegen die Änderung des — angenommenen, geschätzten — Sollzinssatzes.

Bei einem kürzlich durchgerechneten Fall (Kaufvertrag über ein 3-geschossiges Miethaus mit angegebenem Jahresrohertrag) ergab sich ein Reinertrag (Bau und Boden zusammen) von etwa DM 31 000,—. Mit dem nach den „Wertermittlungsrichtlinien“ (Fassung 1966) bei Mietwohngrundstücken „in der Regel“ anzusetzenden Sollzinssatz, das sind 5 %, ergab sich ein Ertragswert von ca. DM 600 000,—. Gezahlt wurden jedoch DM 730 000,—. Dieser Abweichung von ca. DM 130 000,— entspricht eine Sollzinsänderung von nur 1 %, d. h. der Kaufpreis hätte sich bei der Annahme eines Sollzinssatzes von 4 % ergeben. Auch wenn der Bodenwert nur einen Prozentsatz des Gesamtertragswertes ausmacht, so führen doch derartige Schwankungen auch zu unwahrscheinlichen Bodenwerten.

Es muß aber darauf hingewiesen werden, daß Unrichtigkeiten bei der Vervielfältiger-Annahme sich im wesentlichen bei neueren Gebäuden auswirken. Bei älteren Gebäuden mit nur noch geringer Restnutzungsdauer sind die Vervielfältiger sehr viel weniger unterschiedlich.

Ein weiterer gefährlicher Punkt des Verfahrens ist die Ermittlung des unbekanntem Gebäudeanteils des Ertragswertes. Die Methode, die Neubaukosten mit einem Faktor (100/Sollzinssatz) zu kapitalisieren, gibt Rössler an. Er meint, das Verfahren — praktisch ein abgekürztes Ertragswertverfahren — führe nur bei gemischtgenutzten und reinen Geschäftsgrundstücken zu brauchbaren Werten, da Ertragswert- und Sachwertberechnungen bei Wohngrundstücken selten übereinstimmen.

Ob jedoch nach dem Verfahren Rössler gearbeitet wird, oder aus anderen Ertragswertermittlungen die Gebäudeanteile übernommen werden, die Möglichkeit verfälschter Eingangswerte bleibt — in gleicher Weise wie oben zum Rothertrag ausgeführt, bestehen.

2.2. Sachwertverfahren

Vorausgeschickt sei, daß die Ermittlung des Bodenwertes mit Hilfe der Sachwertermittlung eines Gebäudes zwingend das Vorliegen eines Gesamtkaufpreises, erfordert, von dem der Sachwert abgezogen werden kann.

Das Verfahren scheint eine sehr sichere Basis zu haben, da es von Kosten ausgeht, deren Höhe ziemlich sicher zu ermitteln seien. Abgesehen jedoch von der Tatsache, daß erfahrungsgemäß das Sachwertverfahren selten sofort zum Verkehrswert führt sondern an ihn noch „angepaßt“ werden muß, enthält auch dieses Bewertungsverfahren 2 Gefahrenstellen.

Gefahrenstelle 1 ist der Baupreisindex.

In der Fachliteratur werden allgemein die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Indices kommentarlos oder kritiklos übernommen. Es gibt jedoch Untersuchungen, deren Ergebnis den Bauindex mit einiger Vorsicht anzuwenden gebietet. In einer Arbeit „Preisindex und Baukosten im Wohnungsbau“ (Kräntzer und Heitmann; erschienen als Nr. 1386 der „Forschungsberichte des Landes Nordrhein-Westfalen“, Westdeutscher Verlag Köln und Opladen 1964) wurden anhand konkreter Beispiele die Erhöhungen der Baukosten und deren Auswirkung auf den Baupreisindex untersucht. Das Untersuchungsergebnis und seine Konsequenzen seien hier ganz kurz zusammengefaßt.

Die Entwicklung der Wohnungsbaukosten stimmt mit der durch die Preisindices ausgedrückten Entwicklung nur bedingt überein. Während z. B. der Baupreisindex von 1950 (= 100) auf 183 im Jahre 1962 stieg, erhöhten sich die wirklichen Wohnungsbaukosten von 1950 (= 100 %) im Jahre 1962 auf 355 %! (Diese Zahlen aus der Arbeit zitiert). Erklärt wird diese Abweichung aus der veränderten Art, Größe und Ausstattung sonst gleichartiger Wohnungen. Es wird dazu festgestellt, daß die Abweichungen kleiner werden, je kürzer der Zeitraum einer Indexreihe ist, d. h. praktisch, je öfter eine neue Ausgangsbasis (Indexzahl 100) nach entsprechenden Untersuchungen festgestellt wird.

Wenn man bedenkt, daß ein nur um 10 Punkte fehlerhafter Index bereits merkbare Änderungen des Sachwertes bringt, die voll in den Bodenwert eingehen, dann ist die genannte Untersuchung ein deutliches Warnsignal.

Gefahrenstelle 2 ist die „Technische Wertminderung“, in ihr speziell die Wertminderung wegen Alters, und in dieser Altersminderung wiederum in einzelnen die Frage der „Restnutzungsdauer“ und der Abschreibungsart.

Die Restnutzungsdauer kann zweifellos nicht so verallgemeinert werden, wie es üblich ist, d. h. als Differenz: 100 Jahre abzüglich bisherige Lebensdauer des Gebäudes. Oder wie soll sonst ein ca. 300 Jahre altes, noch gut erhaltenes Gebäude bewertet werden — dieser Fall ist beim Gutachterausschuß Burgdorf tatsächlich vorgekommen —? Auch der übliche und z. B. in den Wertermittlungsrichtlinien vorgeschriebene Mindest-Restwert von 30 oder 40 % führt nach Ansicht des Verfassers zu keiner plausiblen Wertermittlung.

Über die Art der Abschreibung bestehen bereits früh in der Fachliteratur geteilte Meinungen. Ob die wohl meist gebräuchliche Ross'sche Abschreibungskurve sich heute noch korrekturlos anwenden läßt, ist zumindestens zu untersuchen.

2.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren, also die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks aus Vergleichspreisen für den Boden unbebauter oder anderer bebauter Grundstücke gilt als sicherstes Wertermittlungsverfahren.

Diese Sicherheit liegt allerdings in erster Linie in der Durchführungsart. Die auftretenden Verbesserungen (Ab- und Zuschläge) sind gegenüber denen der beiden anderen Verfahren sehr klein, die Eingangswerte werden also nicht wie beim Ertragswert oder Sachwert übermäßig „extrapoliert“. Trotzdem enthält auch dieses Wertermittlungsverfahren eine Gefahrenstelle, und zwar die Berechnung der Zu- oder Abschläge, die an dem Vergleichspreis anzubringen sind.

Allgemein wird in der Bewertungsfachwelt als Tatsache vorausgesetzt, daß die Bebauung eines Grundstücks seinen Bodenwert beeinflusst.

Vergleichsgrundstück und Bewertungsgrundstück (vgl. Abb. 3) sind also nur dann gleich zu bewerten, wenn die Bebauung des Bewertungsgrundstücks der zulässigen Bebauung des unbebauten oder der tatsächlichen Bebauung des bebauten Vergleichsgrundstücks entspricht.

Die auftretenden Unterschiede drücken sich dann in Zu- oder Abschlägen aus.

Da die **Ausnutzungszahl**, d. i. der Quotient zwischen Geschoßfläche und Grundstücksfläche, das am **einfachsten zu ermittelnde Merkmal** der Bebauung ist, wird sie vorzugsweise für die Berechnung der Ab- und Zuschläge angewandt.

Abbildung 4 a

Stadttrand Burgdorf, Wohngebiet

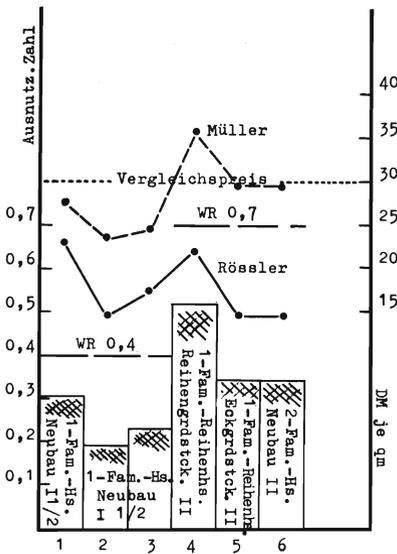
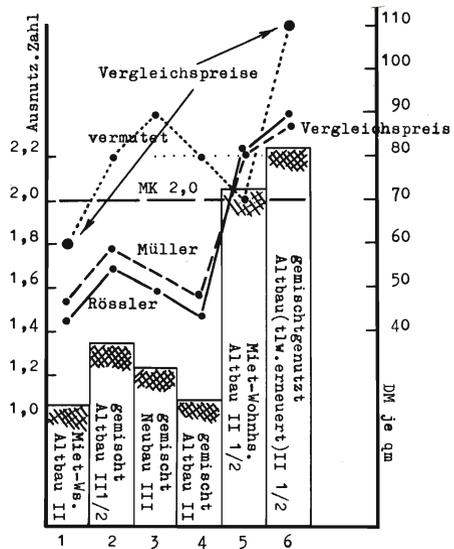


Abbildung 4 b

Innenstadt Burgdorf, Kerngebiet



In den Abbildungen 4a und 4b ist an praktischen Beispielen untersucht worden, wie sich der Einsatz der Ausnutzungszahl auf die Vergleichspreise auswirken würde. Als Vergleichspreise wurden dabei Preise **unbebauter** Grundstücke eingeführt, die in vergleichbarer Lage, Größe und sonstigen Eigenschaften in der letzten Zeit tatsächlich gezahlt wurden.

Als Berechnungsmethoden wurden — ohne damit diesen Methoden generell den Vorzug zu geben — angewandt:

a) Das Verfahren von R ö s s l e r (a. a. O.):

$$\text{Bildung des Quotienten } \frac{\text{tatsächliche Ausnutzung}}{\text{zulässige Ausnutzung}}$$

$$\text{für } \frac{\text{das Bewertungsgrundstück}}{\text{das Vergleichsgrundstück}}$$

b) Das Verfahren von H. K. R. M ü l l e r („Die Baulandbewertung“, Wichmann-Verlag 1955).

Entnahme eines Bodenwertfaktors aus Tabellen nach Ermittlung von tatsächlicher Ausnutzung und Lagezu- oder -abschlägen.

Abb. 4a zeigt einen Schnitt, gewissermaßen ein Grundstücks-„Längsprofil“ durch einen Teil eines reinen Wohngebietes am Stadtrand von Burgdorf längs einer Straße, Abb. 4b ein ebensolches Profil durch einen Teil der Innenstadt von Burgdorf (Kerngebiet).

Die tatsächlichen Ausnutzungszahlen sind aus der Höhe der einzelnen Grundstücksäulen ersichtlich, die zulässigen Ausnutzungen sind über den Grundstücken als gerade Linien angegeben.

In beiden Abbildungen ergeben nun die angewandten Berechnungsmethoden starke Preisschwankungen, wobei die Methode M ü l l e r für niedrigere Bodenwerte offenbar etwas sanftere Übergänge zeigt (s. Abb. 4a).

In **Abb. 4a** sind die unterschiedlichen Preise für die Grundstücke 1—3 sicher irreal. Unwahrscheinlich ist auch der verhältnismäßig hohe Preis für das 1-Familien-Reihengrundstück (Beispiel 4), ebenso unwahrscheinlich der niedrige Preis für das 2-Familienhausgrundstück.

Übrigens wurden in den Jahren 1964/65 für alle — damals unbebauten — Grundstücke, auch für Grundstück 6, einheitlich DM 15,—/qm gezahlt.

Auch **Abb. 4b** zeigt recht unwahrscheinliche Preisschwankungen, wenn auch in einem Kerngebiet zweifellos sehr viel unterschiedlichere Bodenwerte als in einem reinen Wohngebiet vorkommen werden. Zu vermuten, allerdings wirklich nur zu vermuten wäre eine Preisentwicklung, wie die punktierte Linie, am Anfang und Ende gestützt durch Vergleichspreise, zeigt. Die hier sich mit den Berechnungsmethoden ergebenden Preise berücksichtigen weder die Grundstückslage (der zufällige Preisanstieg zum Grundstück 6, das an der Hauptgeschäftsstraße von Burgdorf liegt, wird hier ja nur durch die zufällig sehr hohe tatsächliche Nutzung verursacht), noch berücksichtigen sie die verschiedenartige Nutzung — Wohnung oder Gewerbe —,

noch nehmen sie Rücksicht auf den Bauzustand (auf Grundstück 3 steht ein Neubau!). Letzten Endes geht sogar die verschieden hohe Bebauung in den unterschiedlichen Grundstücksgrößen unter.

Nun kann man natürlich die verwandten recht groben Berechnungsmethoden verfeinern, etwa indem man die verschiedenartige Nutzung durch Einführung von Gewichten für den Ansatz der verschiedenen Geschoßflächen eines Gebäudes berücksichtigt (Kellermann ZfV 1962) oder weitere Zu- und Abschläge wegen der Bauart macht (Methode Arnold, s. Frenkler in Heft 2/1966 der Nachrichten der NdsVuKV). Man kann sich streng auf Vergleichspreise nur gleichartiger Grundstücke stützen (dann scheidet allerdings die Methode Müller aus, das sei hier am Rande erwähnt). Man wird sich sicher auch die Bebauungsunterschiede zwischen Vergleichs- und Bewertungsgrundstück von anderen Gesichtspunkten als der Ausnutzung her in Ansatz bringen können. Man wird diese Verbesserungen und Untersuchungen letzten Endes sogar nicht nur ausführen können sondern ausführen müssen.

3. Ergebnis und Konsequenzen

Hier scheint nun der Punkt erreicht, an dem man das Ergebnis der Untersuchungen und die Folgerungen, die daraus zu ziehen sind, festlegen kann.

Die Untersuchungen der 3 Bewertungsverfahren zeigen mit ziemlicher Sicherheit, daß Verallgemeinerungen in den Ansätzen nicht zu plausiblen Bodenwerten — und ebenso wenig zu plausiblen Gebäudewerten — führen. Vielmehr müssen die aufgezeigten Gefahrenstellen durch umfangreiche Untersuchungen entschärft werden, die zu einem sicheren und immer wieder zu überprüfenden Fundus an Vergleichswerten und Vergleichsbeziehungen führen.

Diese Untersuchungen müssen weitgehend spezialisiert werden je nach der Art der Vergleichs- bzw. Bewertungsobjekte. Die Spezialisierung ist auch regional vorzunehmen, d. h. die Verhältnisse liegen in Großstädten zweifellos anders als in kleineren Städten und dort wieder anders als in dörflichen Ortschaften.

Entsprechend gesichert ist dann jedes der betrachteten Bewertungsverfahren und sind auch eventuell neue Verfahren oder Veränderungen und Verfeinerungen der bestehenden anwendbar, solange man sich ständig am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt orientiert.

Anlage 1

Beispiel	Ort	Preis/qm lt. Vertrag	Vergleichspreis/qm (Richtwert)	Preis des Bauwerks (lt. Vertrag)
1	Altwarmbüchen	20,—	(25,—)	15 000,— (Whs)
2	Bissendorf	12,—	12,— bis 14,—	15 172,— (auf Abbruch gekauft)
3	Burgdorf	14,—	20,— bis 22,—	2 600,— (Garage und Stall)
4	Burgdorf	20,—	(25,— bis 28,—)	27 820,— (Whs)
5	Isernhagen NB	65,—	65,—	63 725,— (Whs)

4. Einige praktische Untersuchungen.

Die Anlage 1 gibt eine Zusammenstellung der wenigen Kaufverträge aus dem Bezirk des Gutachterausschusses Burgdorf, in denen Bau- und Bodenpreise getrennt ausgewiesen wurden. Die Grundstückspreise sind gegenübergestellt den geltenden Richtwerten oder zur Zeit des Verkaufs gezahlten Preisen unbebauter Grundstücke im Vergleichsgebiet.

Eine eindeutige Aussage über den Einfluß einer vorhandenen Bebauung auf den Bodenwert gibt wohl nur das Beispiel 5 dieser Tabelle; dort kann kein Einfluß festgestellt werden. Bei Beispiel 4 (älteres Miethaus am Stadtrand von Burgdorf) ist ein Einfluß in Form einer Wertminderung zu vermuten.

Bei den übrigen Beispielen dürften andere Einflüsse die Abhängigkeit Bodenwert — Bebauung überwiegen, und zwar:

In Beispiel 1: Erhebliche Lage- und Zuschnittverschlechterungen gegenüber den für die Richtwertfeststellung maßgebenden Grundstücken.

In Beispiel 2: Bebauung des Grundstücks ist nur gering und auf dem großen Grundstück (ca. 23 ar) bei einem Neubau nur wenig störend.

In Beispiel 3: Vermutlich „persönliche“ Verhältnisse. Das Grundstück war vom Verkäufer 1962 für DM 9,—/qm gekauft, der Bau des Wohnhauses aber nicht mehr begonnen worden.

In der Anlage 2 sind an 12 Grundstücken mit verschiedenartiger Bebauung 2 Möglichkeiten des Vergleichswertverfahrens untersucht worden.

1. Einsetzen von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ohne Berücksichtigung irgendeines Einflusses der Bebauung.

2. Einsetzen von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wie bei 1, aber Berücksichtigung der Ausnutzung gemäß Rössler.

Auf die Anwendung der Methode Müller muß verzichtet werden, da sich in den untersuchten Gemeinden außer Burgdorf keine überzeugenden Grenzbodenwerte ableiten lassen.

Ausgewählt wurden Kaufpreise aus

einer Kleinstadt: Burgdorf

einer größeren gemischten Gemeinde: Isernhagen
(Dorf- und Wohngemeinde)

einer kleineren gemischten Gemeinde: Ahlten

einer reinen Dorf-Gemeinde: Aligse

Als Bodenpreise wurden Preise unbebauter Grundstücke in der näheren Umgebung der Versuchsobjekte zur Zeit ihres Verkaufs gewählt, in Ahlten und Aligse die Richtwerte, die dort mit den überwiegend gezahlten Kaufpreisen identisch sind. Um einen Vergleichsmaßstab zu erhalten, wurden nach der Ermittlung der Bodenwerte mit den beiden o. a. Möglichkeiten aus dem Rest Gesamtkaufpreis \div Bodenwert die Quotienten Restpreis: Geschoßfläche gebildet und nebeneinander gestellt.

Anlage 2

Bei- spiel	Ort	Verkaufs- Objekt	Baujahr/ Verkaufs- jahr	Gesamtpreis	Anmerkungen
1	Burgdorf	1-Familienhs.	1962/1969	135 000,—	(ohne Erschl. Kosten)
2	"	"	1964/1968	140 000,—	(")
3	"	"	1962/1968	140 000,—	(")
4	"	3-gesch. Miethaus	1965/1968	730 000,—	mit Erschl. Kosten
5	"	"	1962/1965	450 000,—	"
6	Isernhagen NB	1-Familienhs.	ca 1930/1968	168 200,—	(mit Erschl. Kosten)
7	"	"	1964/1968	195 000,—	Erschl. Kosten noch zu zahlen
8	Isernhagen KB	"	1964/1968	189 725,— *)	"
9	"	"	1964/1968	135 000,—	(mit Erschl. Kosten)
10	Aligse	2-gesch. Alt- bau	ca 1930/1967	75 000,—	nicht beitrags- pflichtig
11	"	1 ^{1/2} -gesch. Altbau	ca 1880/1967	60 000,—	"
12	Ahlten	1-Familienhs.	1963/1968	103 000,—	(mit Erschl. Kosten)

In der Spalte „Anmerkungen“ sind die Angaben über die Erschließungskosten in Klammern eingesetzt, wenn sie nicht aus den Verträgen hervorgingen und angenommen werden mußten.

*) Zum Beispiel 8: lt. Kaufvertrag für Grundstück und Außenanlagen DM 35 600,— gezahlt, Außenanlagen auf DM 10 000,— geschätzt, damit verbleibender Bodenpreis ca DM 35,—/qm.

Bei- spiel	1 2		3		4 5		6 7	
	Fläche		Ausnutzung		Vergleichspreis		Restpreis	
	Grdstck.	Geschoß	zul.	tatsächl.	unber. (Richtw.)	ber.	ohne	mit Ausnutz.
1	979	215	0,4	0,22	30,—	16,50	490,—/qm	553,—/qm
2	656	320	0,4	0,49	30,—	36,80	376,—/qm	362,—/qm
3	1059	255	0,4	0,24	30,—	18,—	424,—/qm	474,—/qm
4	1328	1170	0,9	0,88	30,—	29,40	579,—/qm	591,—/qm
5	1297	900	0,8	0,62	15,—	11,60	464,—/qm	483,—/qm
6	1361	142	0,2	0,10	65,—	32,50	492,—/qm	873,—/qm
7	1013	230	0,4	0,22	30,—	16,50	720,—/qm	776,—/qm
8	710	266	0,4	0,38	35,— *)	33,30	590,—/qm	376,—/qm
9	716	195	0,2	0,27	32,—	43,20	549,—/qm	534,—/qm
10	1052	274	0,6	0,26	(12,—)	5,20	228,—/qm	254,—/qm
11	338	252	0,6	0,75	(12,—)	15,—	222,—/qm	218,—/qm
12	748	191	0,4	0,26	(13,—)	8,50	461,—/qm	506,—/qm

Wie schon nach der vorhergehenden Untersuchung des Vergleichswertverfahrens zu vermuten, schwanken bei der Methode R ö s s l e r die sich ergebenden Bodenwerte und damit auch die Vergleichsquotienten stark. Im übrigen sei auf die Diskussion der Abb. 4a verwiesen.

Die Schwankungen in den Quotienten der Spalte 6 sind nach der unterschiedlichen Bauweise der betreffenden Häuser nicht unwahrscheinlich.

Beispiel 4 ist ein Miethaus mit guter Ausstattung und 22 Wohnungen (gegenüber 9 bei Beispiel 5).

Die Beispiele 7 und 8 sind sehr aufwendig gebaute Bungalows.

Die Quotienten in den Altbaubeispielen 10 und 11 erhalten ihre Stütze durch eine Bewertung eines ähnlichen Objektes wie Beispiel 11 durch den Gutachterausschuß (und vorher, wie erst später bekannt wurde) durch einen Sachverständigen. Die Bewertung (nach dem Sachwertverfahren und eingesetztem Vergleichs-Bodenpreis) ergab dabei etwa übereinstimmend DM 50 000,— insgesamt.

Im Ergebnis sind nur bei den 3 ersten Beispielen und dem Beispiel 12 auffällige Abweichungen nach unten gegenüber den übrigen Quotienten der Spalte 6 festzustellen. Ob diese Abweichungen auf einen Einfluß der Bebauung hindeuten, ist vielleicht in der Art eines „Ausschlusses aus der konjunkturellen Weiterentwicklung“ nur zu vermuten. Möglicherweise haben die bei den genannten Beispielen außergewöhnlich niedrigen Bodenpreis zur Zeit des Erwerbs (bei: 1: 5,—/qm; 2: 18,—/qm; 3: 5,—/qm; 4: 8,—/qm) irgendwelche Werteindrücke bei den Beteiligten geprägt.

Im Beispiel 7 könnte auch die Vorstellung von einem Bodenpreis in Höhe von DM 50,—/qm eine Rolle spielen; in der weiteren Umgebung des Grundstücks sind derartige Preise zur Zeit des Verkaufs gezahlt worden (der entsprechende Quotient in Spalte 6 würde damit zu DM 628,—/qm).

Im ganzen genommen scheint sich nach dem Untersuchungsergebnis eine Berücksichtigung der Bebauung bei Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke auf dem Lande und in reinen Wohngebieten von Kleinstädten nicht zu lohnen, vermutlich werden andere Einflüsse bei der Preisgestaltung überwiegen.

Selbstverständlich ist das statistische Material für eine endgültige Entscheidung hierüber in diesem Falle noch zu gering; diese Untersuchung hatte mehr einen Methodenvergleich bezweckt.

Noch ein Wort zur Statistik. Die Tatsache, daß eine Reihe von Werten innerhalb eines gewissen Bereiches vom Mittelwert liegt, besagt zunächst noch nichts über die Abhängigkeit zweier verknüpfter Merkmale (in der vorliegenden Untersuchung weichen die Quotienten bei den Beispielen 2 und 7 mehr als 20 % vom Mittel aus den Beispielen 1—3, 6—9 und 12 ab; die übrigen Beispiele dürfen ihrer Andersartigkeit wegen, nicht zur Mittelbildung benutzt werden).

Verbindliche Aussagen über diese Abhängigkeit lassen sich erst geben, wenn weitere Untersuchungen, etwa die Berechnung des „empirischen Korrelationskoeffizienten“, vorgenommen werden. Die Abweichung vom Mittelwert sagt nur etwas aus über „zu streichende Beobachtungen“. Zur sicheren Berechnung des o. a. Koeffizienten ist jedoch eine größere Anzahl von Werten notwendig als hier gegeben sind.

5. Noch eine kurze praktische Untersuchung zu der Gestaltung von Bodenpreisen bei einer störenden und abzubrechenden Bebauung

Aus dem Kreis Burgdorf sollen 3 Fälle dieser Art hier angeführt werden.

In der Stadt Burgdorf, im — sanierungsbedürftigen Kerngebiet — hat die Stadt selbst kürzlich ein ca. 200 m² großes Grundstück, bebaut mit einem etwa 130 Jahre alten Haus, für DM 15 000,— gekauft. Das Gebäude wurde abgebrochen. Lassen wir einmal die Abbruchkosten außer acht, dann ergibt sich ein Bodenpreis von ca DM 80,—/qm. Das verkaufte Grundstück hatte bei ca. 9 m Straßenfront eine große Tiefe, es liegt an einer engen Nebenstraße (Einbahnverkehr) in einer Wohngegend mit schlechtem Wohncharakter. An einer etwas entfernt gelegenen Hauptstraße (ca. 500 m Luftlinie) ist vor 2 Jahren ein ebenfalls mit Altbauten bebautes Grundstück in bester Geschäftslage (Eckgrundstück) für DM 100,—/qm verkauft worden. Nach den, allerdings sehr wenigen vorliegenden Vergleichspreisen hätte das Grundstück allenfalls einen Verkehrswert von etwa DM 6 000,— gehabt, d. h. Gebäudewert 0, Grundstückswert DM 30,—/qm. Auffällig ist jedoch, daß die Stadt Burgdorf auch noch ein anderes Altstadtgrundstück für den gleichen Preis (DM 15 000,—) schon 2 Jahre früher gekauft hatte — etwa gleiche Voraussetzungen wie hier (Abbruch der Gebäude), Bodenpreis umgerechnet DM 75,—/qm. War hier einerseits der Wunsch, im zukünftigen Sanierungsgebiet Grundstücke in die Hand zu bekommen und andererseits vielleicht auch der in der Absoluthöhe (DM 15 000,—) nicht so sehr ins Gewicht fallende Kaufpreis Anreiz für diese Käufe, bestehen hier also besondere Wertvorstellungen?

Ein zweites Beispiel: Eine Bank kaufte vor kurzem ein bebautes Grundstück in sehr guter Geschäftslage in Burgdorf. Bebauung etwa 70 Jahre alt, mehrgeschossig, sehr hohe Ausnutzung. Ein Sachverständiger bewertete das Gesamtobjekt mit etwa DM 220 000,—, gefordert wurden vom Verkäufer DM 400 000,—, gezahlt wurden schließlich DM 330 000,—. Da die Gebäude abgebrochen werden sollen, gibt das einen Bodenpreis von ca. DM 350,—/qm. Da das Grundstück zukünftig nicht mehr in vollem Maß ausnutzungsfähig ist — die Bauflucht muß zurückgenommen werden — hätte man ihm ohne Berücksichtigung der Bebauung nach Vergleichspreisen eventuell einen Wert von DM 100,— bis DM 120,—/qm geben können.

Selbst wenn es sich um eine Art Zwangskauf handeln sollte — der Käuferin gehört bereits ein, nur durch eine Nebenstraße getrennt, benachbartes Grundstück — so wird kein Geschäftsmann für ein Grundstück mehr ausgeben, als er glaubt durch den Kauf wieder gewinnen zu können. Hier also wohl die Wertvorstellung vom erzielbaren Umsatz, die bisher noch ungeklärt sein dürfte.

Ein letztes Beispiel aus Lehrte: Ein Geschäftsmann kaufte 1968 ein Grundstück mit einer 100 Jahre alten Bebauung an. Im Kaufvertrag wird die Bebauung als „abbruchreif“ bezeichnet. Ausnutzung des Grundstücks gering, gegenüber Planung starke „Unterbebauung“. Grundstückspreis: DM 46,—/qm. Demgegenüber die Preise im betr. Gebiet bisher bis maximal DM 39,—/qm. Höchster Grundstückspreis in Lehrte bisher DM 47,50 (mehrgeschossige Wohnbebauung). Ob der Verkäufer für ein gänzlich unbebautes Grundstück einen höheren Preis hätte erzielen können, ist sehr fraglich.

Auch hier könnte wieder der „geplante Umsatz“ beim Käufer im Vordergrund des Interesses stehen.

Diese Fälle beweisen zwar nicht die Nichtbeeinflussung des Bodenwertes durch eine störende Bebauung, sie lassen aber zumindest vermuten, daß dieser Einfluß gegenüber dem des Kaufes stark zurücktreten wird, und zwar in Dimensionen, die bisher noch unbekannt sind.

6. Schluß

In den vorstehenden Ausführungen ist, genauso wie in anderen Tagungsvorträgen zum Ausdruck gekommen, daß es zur Lösung aller den Gutachterausschüssen gestellten Bewertungsaufgaben noch umfangreicher theoretischer und praktischer Untersuchungen bedarf.

Mit der bisherigen personellen und finanziellen Ausstattung der Geschäftsstellen allein läßt sich jedoch diese Aufgabe erst in unverhältnismäßig langer Zeit lösen.

Um aber diese dringend notwendigen Arbeiten zügig zu erledigen und um die eventuell schon vorliegenden Ergebnisse allen Gutachterausschüssen verfügbar zu machen, sei hier die Einrichtung einer oder mehrerer **Zentralgeschäftsstellen** angeregt.

Diese Zentralgeschäftsstellen könnten, frei von der täglich anfallenden Arbeit der Geschäftsstellen (Auswertung der Kaufverträge, Vorbereitung und verwaltungsmäßige Abwicklung der Verkehrswertgutachten) Untersuchungen anstellen und Theorien überprüfen. Bei ihnen könnten sich die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse informieren und eventuell in der gleichen Form wie in der „Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse“ in NRW Erfahrungen austauschen.

Buchbesprechung

Dr. A. Roesler: Einführung in die Baulandumlegung und Grenzregelung, 59 S., kart. DM 13,90, Herbert Wichmann Verlag, Karlsruhe, 1969 (Sammlung Wichmann, Neue Folge Heft 8).

Der Verfasser, städt. Vermessungsoberrat bei der Stadt Hildesheim, teilt seine Schrift in drei Abschnitte ein. Abschnitt 1, betitelt „Das Umlegungsverfahren“, behandelt die wichtigsten materiell-rechtlichen Einzelfragen, die sich während einer Umlegung ergeben. Hier seien besonders genannt das Verteilungsprinzip, die Bewertung (Einwurfs- und Zuteilungsbewertung) und ihre praktische Anwendung, erläutert an Beispielen für die Wertumlegung als Aufschließungsumlegung und Neuordnungsumlegung sowie für die Flächenumlegung. Unter der Überschrift „Besondere Rechtsfragen“ wird u. a. die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BBauG mit ihrer Problematik für die Führung von Liegenschaftskataster und Grundbuch behandelt. Abschnitt 2 behandelt die formelle Verfahrensdurchführung mit Beispielen für die Geschäftsordnung eines Umlegungsausschusses sowie für die verschiedenen Bekanntmachungen während des Verfahrens. Eine stichwortartige Zusammenfassung des

Verfahrensablaufes und Hinweise auf die Führung der Umlegungsakten folgen am Schluß des Abschnitts. Im Abschnitt 3 wird die Grenzregelung nach dem BBauG geschildert. Vervollständigt wird die Schrift durch Auszüge aus dem BBauG (Wiedergabe der für das Thema einschlägigen Paragraphen) und die im vorangehenden Text näher erläuterten Beispiele.

Nach dem Vorwort soll die Abhandlung ebenso Leitfaden und Stütze sein für Mitglieder von Umlegungsausschüssen, Angehörige der öffentlichen Verwaltung u.ä.m. wie für den beruflichen Nachwuchs, der sich mit bodenordnenden Maßnahmen vertraut machen will. Sie dürfte in ihrer knappen und klaren Form diesen Zweck durchaus erfüllen.

Dr. Wendt