



Ermittlung von Grundstückswerten II

# NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERMAL JÄHRLICH      PREIS 1,- DM      POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 1

Hannover - Februar 1972

22. Jahrgang

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

## INHALT

### **Ermittlung von Grundstückswerten II**

(Nach Vorträgen, die auf der gemeinsamen Tagung der Finanzverwaltung mit der Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 11. bis 14. Oktober 1971 in Bad Rothenfelde gehalten wurden).

	Seite
OELFKE    Anlage und Führung der Kaufpreissammlung . . . . .	2
KAASE     Darstellung der Richtwerte in den Richtwertkarten . . .	15
TONNIES   Erfahrungen aus der Ermittlung von Grundstückswerten	27
JANSSEN   Das Verhältnis des Verkehrswertes zum Einheitswert . .	40

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, Warmbüchekamp 2

# Anlage und Führung der Kaufpreissammlung

Von Vermessungsoberberrat O e l f k e , Nieders. Ministerium des Innern, Hannover

## 0. Einleitung

Der siebente Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG), der die „Ermittlung von Grundstückswerten“ regelt, schreibt im § 143 Abs. 2 die Einrichtung und Führung von Kaufpreissammlungen bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vor. Von diesen Kaufpreissammlungen (KaufprS) soll im folgenden die Rede sein. Sie sind nach dem Gem.RdErl. d. Nds. MdI, d. Nds. FinM u. d. Nds. SozM v. 7. 9. 1965 (Nds. MBl. S. 1038) zugleich Grundlage für die Kaufpreissammlungen unbebauter Grundstücke, die nach den „Bodenwertrichtlinien“ (Gem.RdErl. d. Nds. FinM u. d. Nds. MdI vom 16. 3. 1957 — Nds. MBl. S. 296) bei den Finanzämtern geführt werden.

Wegen der Definition des Verkehrswertes (gemeinen Wertes) im § 141 Abs. 2 BBauG als Preis, der „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“\*), kommt der KaufprS eine fundamentale Bedeutung für den gesamten Problemkomplex der Ermittlung von Grundstückswerten zu.

Die für das Verfahren bei der Grundstückswertermittlung maßgebende „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“ (VerkehrswertVO) vom 7. 8. 1961 (BGBl I S. 1183) kennt neben dem Vergleichswertverfahren (§§ 4 ff.), das den direkten Preisvergleich mit den Kaufpreisen einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke vorschreibt, noch das Ertragswert- und das Sachwertverfahren, die wegen des Zwanges zur Anpassung an die „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ (§§ 13 bzw. 18) als Verfahren des indirekten Preisvergleichs zu interpretieren sind. Man sollte in diesen Vorschriften deshalb den gesetzlichen Auftrag zur Optimierung der KaufprS im Hinblick auf ihre Aussagefähigkeit für alle Probleme der Grundstückswertermittlung sehen.

Eine Optimierung ist anzustreben, weil der Preisvergleich bei Grundstücken wegen des Zusammenwirkens vieler wertbestimmender Merkmale eine ausgesprochen schwierige Aufgabe ist, die neben Sorgfalt und Sachkunde ein hohes Maß an Informationen aus dem tatsächlichen Marktgeschehen erfordert. Die Schwierigkeiten, die die Verfahren der Wertermittlung wie das Verfahren bei der Anlegung und Führung der KaufprS gleichermaßen betreffen, lassen sich in diesem Rahmen nur andeuten. Sie ergeben sich aus der praktisch unbegrenzten Vielfalt der Objekte einerseits und aus der Komplexität der erforderlichen Informationen andererseits. Die in den Kaufverträgen enthaltenen Angaben reichen für die Beurteilung aller wertbestimmenden Umstände regelmäßig nicht aus, so daß eine aussagefähige KaufprS nur mit Hilfe zusätzlicher Angaben aufzubauen ist. Diese ergänzenden Informationen stammen aus verschiedenen Bereichen und sind teils rechtlicher teils tatsächlicher Natur.

---

\*) Diese Definition ist der Begriffsbestimmung im § 9 des BewG analog.  
- Bewertungsgesetz (BewG 1965) i. d. Fassung v. 10. 12. 1965 (BGBl I S. 1862) -

## 1. Der normative Rahmen

### 1.1. Bundesbaugesetz (7. Teil)

Das BBauG enthält neben der bereits erwähnten Verkehrswertdefinition auch die grundlegenden Bestimmungen über die KaufprS:

#### § 143

- (1) Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.
- (2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Soweit ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflusst haben, sind die Kaufpreise insoweit berichtigt in die Sammlungen aufzunehmen oder in ihnen nicht zu berücksichtigen.

Damit ist einerseits sichergestellt, daß die Geschäftsstellen darauf bestehen können, jeden Grundstückskaufvertrag für die KaufprS zu erhalten.\*) Andererseits wird die Verpflichtung begründet, die eingehenden Verträge auch sinnvoll zu einer KaufprS zu verarbeiten und dabei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen, soweit diese preisbeeinflussend gewirkt haben.

### 1.2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (VerkehrswertVO) (vom 7. 8. 1961, BGBl. I S. 1183)

Ausgehend von der Legaldefinition des Verkehrswertes, die in § 3 Abs. 1 der VO wiederholt wird, wird das Vergleichswertverfahren vor die anderen Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt. Dabei werden im § 4 drei Forderungen erhoben, die auch für die Führung der KaufprS von Bedeutung sind:

- (1) Soll der Verkehrswert durch Preisvergleich ermittelt werden, so sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen.
- (2) Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.
- (3) Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Preisvergleich nur herangezogen werden, wenn sie bei der Aufnahme in die Kaufpreissammlung berichtigt worden sind.

Abgesehen von der Tatsache, daß die Forderungen in den Absätzen 1 und 2 in der Praxis oft schwer vereinbar sind, weil mit steigender Anzahl der Vergleichsgrund-

---

\*) Da § 145 Abs. 2 BBauG bestimmt, daß die Vorschriften des Gesetzes sinngemäß auch für grundstücksgleiche Rechte gelten, trifft das gleiche auch für Verträge über Erbbaurechte zu.

stücke die Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen abnimmt, muß hieraus für die KaufprS gefolgert werden, daß sie möglichst umfassend sein und die bewertungstechnisch relevanten Umstände aller möglichen Vergleichsobjekte erkennen lassen muß.

Die im Absatz 3 geforderte „Berichtigung“ der Kaufpreise — die vielleicht treffender auch als „Bereinigung“ bezeichnet wird — ist ein Problem, auf das unter 2.3.2.2. noch näher eingegangen werden soll.

### 1.3. Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen (vom 29. 12. 1960, Nds. GVBl. S. 293, geändert durch VO vom 26. 7. 1966 Nds. GVBl. S. 164)

Aus dieser in Niedersachsen geltenden Verordnung ergibt sich, daß die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim örtlich zuständigen Katasteramt einzurichten und ein Beamter dieser Behörde zum Vorsitzenden zu bestellen ist.

Für die KaufprS wird folgendes bestimmt (§ 11 Abs. 1): Die Verkaufsfälle werden nach den Katasterangaben, dem Erschließungszustand der Grundstücke und nach sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen listen- oder karteimäßig erfaßt; dabei ist nach bebauten und unbebauten Grundstücken zu trennen; neben dem Kaufpreis ist auch der Tag des Vertragsabschlusses zu vermerken. Wertkarten, in die die bereinigten Kaufpreise einzutragen sind, sind ebenfalls zugelassen. Sie ermöglichen eine optimale räumliche Übersicht über das Geschehen am Grundstücksmarkt.

Der § 12 befaßt sich sehr eingehend mit der Berichtigung der Kaufpreise und bestimmt, daß der Vorsitzende des Gutachterausschusses zu entscheiden hat, wenn es um die Frage geht, ob ein durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusster Kaufpreis zu berichtigen — und mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen in die KaufprS aufzunehmen — ist oder unberücksichtigt bleibt. Sowohl für die ungewöhnlichen als auch für die persönlichen Verhältnisse wird in den Absätzen 2 und 3 jeweils ein Katalog möglicher Fälle gegeben.

### 1.4. Richtlinien für die Anlage und Führung von Kaufpreissammlungen (Erl. d. Nds. Mdl vom 24. 3. 1961)

Diese Richtlinien befassen sich im wesentlichen mit den funktionellen Einheiten der KaufprS, d. h. mit ihren Bestandteilen. Hierauf soll unter 2.2. näher eingegangen werden, denn eine mehr als 10jährige Praxis läßt es zweckmäßig erscheinen, die Richtlinien neu zu fassen. Dabei sollten neben den Zielen der formalen Vereinheitlichung und der Erreichung eines gleichmäßigen Standards die Möglichkeiten für künftige Weiterentwicklungen einerseits und die Flexibilität zur Anpassung an regionale Besonderheiten andererseits mit bedacht werden. In diesem Sinne mischen sich in den folgenden Ausführungen die Beschreibungen bereits verwirklichter Details mit Vorschlägen aus der Praxis und programmatischen Überlegungen des Verfassers.

## 2. Die Kaufpreissammlung in der Praxis

### 2.1. Sinn und Zweck der KaufprS

Da weder Verkehrswert- noch Richtwertermittlungen ohne Preisvergleich, d. h. ohne Kenntnis des jeweiligen Marktgeschehens, denkbar sind, ist die KaufprS das Fundament aller Amtshandlungen der nach dem BBauG gebildeten Gutachterausschüsse. Die Praxis, mit ihrer im voraus nicht bestimmbarer Vielfalt möglicher Bewertungsfälle, erfordert darüber hinaus die vollständige Kenntnis aller Vorgänge am Grundstücksmarkt, so daß von der im Gesetz vorgesehenen Möglichkeit (§ 143 Abs. 2 BBauG), einzelne Kaufpreise, die wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zum Preisvergleich nicht geeignet sind, in der KaufprS nicht zu berücksichtigen, kaum Gebrauch gemacht werden kann. Der Informationsbedarf kann für die Praxis der Grundstücksbewertung nicht hoch genug eingeschätzt werden. Daraus ergibt sich für die KaufprS neben der Forderung nach Vollständigkeit und Aktualität der Anspruch auf optimale Übersichtlichkeit im Sinne einer günstigen Zugriffsmöglichkeit zu dem jeweils benötigten Vergleichsmaterial.

Nun hat die Praxis gezeigt, daß bei Verkehrswert- und Richtwertermittlungen der direkte Vergleich — sei er auch mittelbar, d. h. über geeignete Bezugsgrößen — nicht immer zum Ziel führt oder doch nicht die gewünschte Zuverlässigkeit erwarten läßt. Aus diesem Grunde sind immer wieder allgemeine und spezielle statistische Untersuchungen erforderlich, um Preisentwicklungen (Tendenzen), Abhängigkeiten der Preise von bestimmten Merkmalen, Zusammenhänge zwischen Preisen und Ertragsverhältnissen u. dergl. zu erkennen und zu quantifizieren. Die KaufprS muß deshalb auch geeignet sein, das Ausgangsmaterial für solche Untersuchungen — die evtl. überregional geführt werden müssen — mit möglichst geringem Aufwand zur Verfügung zu stellen. Das erfordert neben einem Mindestmaß an Einheitlichkeit die Erfassung von Typmerkmalen in einem selektionsfähigen Schlüssel.

### 2.2. Funktionelle Einheiten der KaufprS

Um die KaufprS, die man als Informationsspeicher verstehen kann, optimal zu gestalten, braucht man bestimmte funktionelle Einheiten, die sich — wegen unterschiedlicher Eigenschaften — gegenseitig ergänzen. Die „Richtlinien“ von 1961 sehen bereits die Verwendung der Kaufpreis - Kartei und der Kaufpreis - Karte vor. Diese beiden Einheiten haben sich als besonders zweckmäßig erwiesen, weil die Karteikarte große Speicherkapazität mit guter Selektionsfähigkeit vereint, während die Kaufpreiskarte den räumlichen Überblick gewährt, der deshalb so wichtig ist, weil man es in der Grundstücksbewertung mit lagegebundenen Objekten zu tun hat.

An Stelle der Kaufpreis - Kartei läßt die VO vom 29. 12. 1960 auch die Anlegung von Kaufpreis - Listen zu. Diese Alternative wurde nicht in die „Richtlinien“ von 1961 übernommen, und in der Praxis sind solche Listen nicht als Ersatz, sondern lediglich als Ergänzung der Kartei anzusehen. Immer dann, wenn spezielle Kauffälle räumlich weit verstreut auftreten oder wegen besonderer Fallmerkmale eine eigene Gruppe innerhalb der KaufprS bilden, kann ihre Erfassung in Listen für den praktischen Gebrauch zweckmäßig sein. (Beispiele: Waldgrundstücke, Wasserflächen; Verkäufe von Grundstücken an den Eigentümer des Erbbaurechts, Eigentumswohnungen.)

Für die Bewertung bebauter Grundstücke ist es oft erforderlich, die in der Kaufpreisnormalerweise enthaltenen Angaben um weitere Objektmerkmale zu ergänzen und die Sammlung nach Gebäudetypen zu gliedern. Auf diese Weise läßt sich die Kaufpreis-Kartei zur Gebäudetypensammlung weiterentwickeln. Hierfür gibt es jedoch noch keine verbindlichen Richtlinien, und eine eingehende Behandlung der bei den Gutachterausschüssen in Hannover angestellten Versuche würde an dieser Stelle zu weit führen.

## 2.3. Form und Inhalt der Kaufpreis

### 2.3.1. Form der Kaufpreis

Die äußere Gestalt der Kaufpreis wird bestimmt durch die beiden funktionellen Einheiten Kartei und Karte, die durch die „Richtlinien“ von 1961 als integrierende Bestandteile eingeführt wurden und sich seither bewährt haben. Für den Vordruck der Karteikarten im Format DIN A 5 wurden zwei Farbvarianten gewählt: Gelb für unbebaute, Grün für bebaute Grundstücke. (Die grünen Karteikarten, die sich sonst von den gelben nicht unterscheiden, bieten auf ihrer Rückseite noch Raum für zusätzliche Eintragungen, die die Baulichkeiten betreffen.) Neben den amtlichen Vordrucken sind im Laufe der Zeit auch abweichende Kartenarten entwickelt worden, um den Problemen der Selektion bzw. des Zugriffs auf das Material besser gerecht zu werden. Besonders die Karteikarten mit „Randlochung“ versprechen hier Vorteile, auf die jedoch in diesem Rahmen nicht näher eingegangen werden soll.

Als Grundlage der Kaufpreis-Karten stehen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern entweder die amtlichen Katasterkarten oder das Grundkartenwerk der topographischen Karten, die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 (DGK 5), zur Verfügung. Beide Möglichkeiten sind in den „Richtlinien“ von 1961 vorgesehen und sollten auch künftig zugelassen bleiben. Während die Katasterkarten wegen ihres größeren Maßstabes (in der Regel 1 : 1000 bzw. 1 : 2000) mehr Platz für die Eintragung der Kaufpreise und zusätzlicher Angaben bieten und außerdem die zur Identifikation der Objekte notwendigen Katasterbezeichnungen enthalten, gewährt die kleinmaßstäbigere DGK 5 den besseren Überblick und liefert mit topographischen Einzelheiten zusätzliche Informationen, die beim Preisvergleich von Nutzen sein können. Außerdem wirkt sich der kleinere Maßstab günstig auf den Umfang der Sammlung aus.

Ähnliche Überlegungen spielen eine Rolle, wenn es um die Frage geht, ob man die Kauffälle direkt in Lichtpausen (oder Drucke) der Karten eintragen oder hierfür sogenannte Deckfolien verwenden soll. Das Deckfolienverfahren hat den Vorteil, daß die Kartenunterlage fortgeführt werden kann. Geschieht das nicht, so veralten die Karten und müssen von Zeit zu Zeit neu angelegt werden. Allerdings kann der zeichentechnische Aufwand bei der Anfertigung der Kaufpreis-Karten durchaus in Grenzen gehalten werden, während die Deckfolien als zusätzliche Einrichtung — da sie nicht ohne die zugehörigen Karten verwendet werden können — die Kaufpreis belasten.

Nach Ansicht des Verfassers ist jedoch der Zwang zur Vereinheitlichung bei diesen Problemen, die sich auf die Form der Kaufpreis-Karten beziehen, nicht besonders groß. Hier ist durchaus Raum für unterschiedliche Lösungen, über die nach

dem Prinzip der Zweckmäßigkeit von Fall zu Fall entschieden werden kann. Gleiches gilt für die Anlage von Kaufpreis - L i s t e n , die sowieso nicht zu den integrierenden Bestandteilen der KaufprS gehören und bei denen sich feste Vorschriften über Form u n d Inhalt erschwerend auf die praktische Verwendung auswirken müßten.

## 2.3.2. Inhalt der KaufprS

### 2.3.2.1. Allgemeine Überlegungen

Der Inhalt der KaufprS stammt aus verschiedenen I n f o r m a t i o n s q u e l l e n : Die aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung (§ 143 Abs. 1 BBauG) übersandten K a u f v e r t r ä g e reichen nicht aus, eine KaufprS aufzubauen, die den Bedürfnissen der Verkehrswertermittlung gerecht wird. Der Informationsgehalt der Verträge ist meist eng begrenzt; er umfaßt außer den das Objekt bezeichnenden Angaben (Ordnungsmerkmalen) in der Regel nur das zwischen den Parteien ausgehandelte Entgelt und Vereinbarungen über die Zahlungsmodalitäten. Schon die Frage, ob das Grundstück bebaut ist, kann gelegentlich nicht allein aus dem Vertrag geklärt werden. Ist darüber hinaus zu vermuten, daß Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Grunddienstbarkeiten oder ähnliche Rechte), die im Vertrag nicht erwähnt sind, preisbeeinflussend gewirkt haben, so kann das G r u n d b u c h als ergänzende Informationsquelle von Bedeutung sein. (Bei Wertermittlungen nach § 136 BBauG sollte der Grundbuchinhalt stets in die Überlegungen mit einbezogen werden.)

Über die bei Grundstücken so wichtigen Merkmale wie Lage, Form und Größe gibt eine Informationsquelle Auskunft, die den Gutachterausschüssen in Niedersachsen sozusagen prinzipiell zur Verfügung steht: das L i e g e n s c h a f t s k a t a s t e r . Seine Angaben sind zwar ebenfalls begrenzt und primär auf einen anderen Zweck ausgerichtet, haben jedoch die Vorzüge der Geschlossenheit in der Darstellung und der Aktualität. Daneben sollte schließlich auch die K e n n t n i s ö r t l i c h e r V e r h ä l t n i s s e , die bei Bediensteten der Vermessungs- und Katasterverwaltung „nebenbei“ mit anfällt, in ihrer Bedeutung für eine aussagekräftige KaufprS nicht unterschätzt werden.

Bei den meisten Untersuchungen und Überlegungen über Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Festsetzungen der amtlichen Planung von besonderer Bedeutung. Hier sind F l ä c h e n n u t z u n g s - u n d B e b a u u n g s p l ä n e als Informationsquellen ebenso wichtig, wie vorbereitende oder verbindliche P l ä n e von S o n d e r v e r w a l t u n g e n (z. B. Straßenbauverwaltung). Im Einzelfall können schließlich sogar Fragen aus dem Bereich des B a u o r d n u n g s r e c h t s von Bedeutung sein.

Trotz dieser vielfältigen Möglichkeiten zur „äußeren“ Information lassen sich manche Kaufpreise nur interpretieren, wenn zusätzliche Angaben über das Objekt vorliegen. Sie müssen von den V e r t r a g s p a r t e i e n erbeten werden. Hierfür haben sich Fragebogen bewährt, die sich bei bebauten Grundstücken mit den Ausstattungsmerkmalen und Ertragsverhältnissen und bei unbebauten mit den Erschließungsbeiträgen und sonstigen preisbeeinflussenden Umständen befassen. Echte „Motiv-Forschung“ wird man allerdings auch damit nicht betreiben können, doch ist zu bedenken, daß der KaufprS primär registrierende Funktionen zukommen, während die Aufgabe der Interpretation im Einzelfall den sachkundigen Gutachtern obliegt.

### 2.3.2.2. Berichtigung der Kaufpreise

Ausgehend von der Formulierung im § 143 (2) BBauG: „... Soweit u n g e w ö h n l i c h e oder p e r s ö n l i c h e Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflusst haben, ...“ gibt die VO vom 29. 12. 1960 in ihrem § 12 je einen Katalog ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse, auf die es bei der Auswertung von Kaufverträgen zu achten gilt. Zu den ungewöhnlichen Verhältnissen zählen u. a. Veräußerungen zum Zwecke der Erbauseinandersetzung, besondere Zahlungsweisen (z. B. Verrentung des Kaufpreises) und Dienstbarkeiten etc., die das Grundstück belasten. Persönliche Verhältnisse dagegen liegen vor, wenn der Verkäufer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet oder der Käufer ein außergewöhnliches Interesse am Erwerb des Objekts hat, mit dem er vielleicht sogar bereits vorhandenen Besitz erweitern will. Ebenso können verwandtschaftliche oder freundschaftliche Bindungen zwischen den Vertragspartnern den Kaufpreis aus persönlichen Gründen beeinflussen.

Es erscheint jedoch zweckmäßig, diesen Problemkomplex der „Berichtigung“ nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre neu zu durchdenken. Für die Praxis sind nämlich zunächst zwei Fälle grundsätzlich zu unterscheiden:

- a) Die Einflüsse lassen sich ihrer Höhe nach berechnen oder doch wenigstens abschätzen, wie z. B. bei der Raten- oder Rentenzahlung. In diesem Fall kann der Kaufpreis berichtigt, d. h. auf den „Normalfall“ zurückgeführt werden.
- b) Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bekannt oder zu vermuten, ihr Einfluß auf den Kaufpreis ist jedoch nicht quantifizierbar, wie z. B. bei Freundschafts- oder Liebhaberpreisen. In diesem Fall muß ein Hinweis in die KaufprS aufgenommen werden, der die unreflektierte Verwendung eines solchen Preises ausschließt.

Die Unterscheidung nach ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und die dazu aufgestellten Kataloge geben lediglich Hinweise auf mögliche Beeinflussungen der Kaufpreise. Bei der Aufnahme eines Kaufalles in die KaufprS ist jedoch die Fragestellung dahin zu erweitern, ob es sich um „berechenbare“ oder „unberechenbare“ Einflüsse handelt. Eine Berichtigung ist nur im ersten Fall möglich und sinnvoll, denn ein Kaufpreis, der lediglich aufgrund vergleichender Untersuchungen auf das „normale Niveau“ zurückgeführt wird, verliert damit zugleich seinen eigenen Ausgewert!

Zwar sieht der § 12 der VO vom 29. 12. 1960 für Kaufpreise, deren Höhe durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst ist, die Alternativen vor, entweder den Preis durch Zu- oder Abschläge zu b e r i c h t i g e n — auch durch Vergleich mit gleichartigen Grundstücken —, oder den Preis in der KaufprS n i c h t zu b e r ü c k s i c h t i g e n , doch sollten die Alternativen besser so verstanden werden:

- a) Ist ein Kaufpreis durch Umstände beeinflusst, deren Auswirkungen sich der Höhe nach erfassen lassen, so ist der Kaufpreis auf d e n Betrag zurückzuführen, der dem Objekt unter normalen Verhältnissen entspricht. (Auf die Umrechnung ist in der KaufprS hinzuweisen.)
- b) Ist bekannt oder zu vermuten, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

den vereinbarten Preis beeinflusst haben, ohne daß sich diese Einflüsse berechnen bzw. abschätzen lassen, so ist in der KaufprS auf die Besonderheiten hinzuweisen.

Zwei Gründe sprechen dafür, die Kauffälle der Kategorie b) nicht von der Aufnahme in die KaufprS auszuschließen: Erstens liegt der Fall selten so eindeutig, daß man bei der Aufnahme in die KaufprS schon definitiv sagen könnte, daß der Preis unter keinen Umständen für einen Vergleich infrage kommt. Zweitens gibt es immer wieder Bewertungsprobleme, bei denen sich der Gutachterausschuß auch mit den Fällen auseinandersetzen muß, die er für *n i c h t* vergleichbar hält.

Neben den durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreisen machen in der KaufprS auch die Preise für solche Objekte Schwierigkeiten, die Anteile aus verschiedenen Grundstücksarten enthalten. Gemeint sind hier die Fälle, in denen z. B. Ackerland und Bauland oder Wohnungsbau- und Gewerbegrundstücke in *e i n e m* Vertrag zu einem Gesamtpreis veräußert werden. Die Kombinationsmöglichkeiten für derartige *M i s c h o b j e k t e* sind vielfältig, und sie kommen entsprechend häufig vor. Bereits dann, wenn ein bebautes Grundstück einen zweiten Bauplatz enthält, ist der Kaufpreis für Vergleiche nicht ohne weiteres geeignet.

Analog zu den durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreisen ist auch bei den Mischobjekten eine „Berichtigung“ der gezahlten Preise nur dann sinnvoll, wenn die Wertkomponenten sich durch Rechnung oder Schätzung voneinander trennen lassen. Ist das nicht der Fall, so kann wiederum nur ein entsprechender Hinweis in der KaufprS vor unsachgemäßer Verwendung schützen.

### 2.3.2.3. *Inhalt der Kaufpreis - Karte i*

#### A. *O r d n u n g s m e r k m a l e*

- a) Nr. der Karteikarte oder Mittelpunktskordinaten des Grundstücks,
- b) Katasterangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück),
- c) Lagebezeichnung (Gemeinde, Orts- bzw. Stadtteil, Straße u. Hausnummer),
- d) Bezeichnung nach dem Grundbuch (Grdb-Bl., ggfls. Grundbuchbezirk).

#### Anmerkungen:

Die Numerierung der Karteikarten schafft die Verbindung zur Darstellung des Kauffalles in der Kaufpreis - *K a r t e i*; den gleichen Zweck erfüllt die Eintragung der Koordinaten des Gauß-Krüger-Systems. Werden als Kaufpreis-*K a r t e n* Rahmenflurkarten verwendet, so erleichtert die Koordinatenangabe das Auffinden der zugehörigen Rahmenkarte.

Da die KaufprS nach Grundstückskaufverträgen angelegt wird, fallen die Grundbuchangaben ohne weiteren Arbeitsaufwand an; in speziellen Bewertungsfällen erleichtern sie die Beschaffung zusätzlicher Informationen aus dem Grundbuch.

#### B. *F a l l m e r k m a l e*

- a) Vertragsart (Kaufvertrag, Tauschvertrag, Bestellung eines Erbbaurechts, Verkauf

eines Erbbaurechts, Verkauf eines mit einem ErbbR. belasteten Grundstücks, Verkauf eines Wohnungs- u. Teileigentums, — Ergebnis eines Wertermittlungsverfahrens),

- b) Datum des Vertragsabschlusses,
- c) Kaufparteien (Verkäufer/Käufer, nach Gruppen verschlüsselt),
- d) Kaufpreis oder Erbbauzins (sowohl nach absoluter Höhe als auch in Form einer relativen Angabe, z. B. DM/m<sup>2</sup>),
- e) Besonderheiten (z. B. Zahlungsmodalitäten, Nebenkosten und Aufrechnungen, wertbeeinflussende Vertragsklauseln — wie z. B. beim Erbbaurecht —, andere Besonderheiten, von denen bekannt ist oder vermutet wird, daß sie sich auf den Preis ausgewirkt haben).

Anmerkung:

Unter „Besonderheiten“ sollte auch vermerkt werden, wenn der im Vertrag angegebene Preis bei der Aufnahme in die KaufprS berichtigt worden ist.

### C. Objektmerkmale

#### unbebaute Grundstücke

- a) Größe (Flächengröße in m<sup>2</sup> oder ha),
- b) Nutzungsverhältnisse:  
bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken:  
Nutzung  
Ertragsfähigkeit (amtl. Bodenschätzung),  
bei Bauland:  
vorgesehene Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung)  
Erschließungszustand (Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land)  
Erschließungskosten (gezahlte oder zu erwartende Beträge)  
bei sonstigen Flächen:  
Art der bestehenden oder vorgesehenen Nutzung (z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Abbauflächen, Wasserflächen),

#### bebaute Grundstücke:

- a) Größe (Fläche des Grundstücks, Nutzfläche der Baulichkeiten, evtl. Angaben des UmRaumes),
- b) Nutzungsverhältnisse:  
Art der Baulichkeiten (Gebäudetyp)  
Alter der Baulichkeiten (bzw. voraussichtliche Restnutzungsdauer)  
Ausstattungsmerkmale  
Ertragsverhältnisse

Anmerkung:

Für Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Objekte im Vergleichswertverfahren (mittelbarer oder unmittelbarer Vergleich) lassen sich die bewertungstechnisch relevanten Merkmale besser in einer sogenannten Gebäudetypensammlung erheben. Diese Sammlung ist eine Weiterentwicklung der Kaufpreis-Kartei, sie befindet sich noch im Versuchsstadium,

Forts.  
unbebaute Grundstücke

- c) physikalische Eigenschaften (Besonderheiten des Geländes oder der Untergrundverhältnisse),

Forts.  
bebaute Grundstücke

- c) „Abbruchobjekte“, deren Neubebauung oder anderweitige Nutzung bereits geplant oder in absehbarer Zeit zu erwarten ist, müssen ggf. unter Berücksichtigung der zu erwartenden Abbruchkosten und der steuerlichen Auswirkungen in die Kartei der unbebauten Grundstücke übernommen werden,

Bei bebauten wie unbebauten Objekten gleichermaßen zu berücksichtigen sind:

- d) wertbeeinflussende Dienstbarkeiten und ähnliche Rechte (Behandlung von Erbbaurechten jedoch s. unter B).

#### 2.3.2.4. Inhalt der Kaufpreis - Karte

##### A. Ordnungsmerkmale

- a) Nr. der zugehörigen Karteikarte (falls vorhanden, sonst genügt zum Auffinden die Lage des Objekts, die ja den auf der Karteikarte eingetragenen Koordinaten entspricht; außerdem wirken Kaufpreis und -datum als zusätzliche Ordnungsmerkmale).

##### B. Fallmerkmale

- a) Vertragsart (soweit nicht der „Normalfall“ eines Kaufvertrages vorliegt, durch entsprechende Abkürzungen: z. B. „T“ für Tausch, „ER“ für Bestellung eines ErbbR., „WE“ für Verkauf eines Wohnungseigentums, — „G“, bzw. Darstellung in einer abweichenden Farbe, für das in der Karte nachgewiesene Ergebnis eines Verkehrswert-Gutachtens),
- b) Datum des Vertragsabschlusses (gekürzt auf die beiden letzten Ziffern der Jahreszahl und die Nummer des Monats: z. B. 71/5),
- c) Kaufparteien (werden nur in Sonderfällen in die Kaufpreis - Karte übernommen: z. B. „O“ für Verträge, an denen die öffentliche Hand beteiligt war),
- d) Kaufpreis (wird nur bei unbebauten Grundstücken als DM/m<sup>2</sup> eingetragen; stammt die Angabe aus der Umrechnung eines vereinbarten Erbbauzinses, so kann der Zinsfuß der Kapitalisierung vermerkt werden),
- e) Besonderheiten (lassen sich in der Regel nicht in der Kaufpreis - Karte nachweisen; ein „!“ neben den Angaben weist darauf hin, daß der eingetragene Preis nur mit Hilfe der zugehörigen Karteikarte zu interpretieren ist; wurde der Preis durch zuverlässig zu ermittelnde Zu- oder Abschläge berichtigt, so sollte eine Kennzeichnung darauf hinweisen („b“); ist der Preis wegen der Besonderheiten

ohne Aussagekraft für einen Vergleich, so sollte er überhaupt nicht in die Kaufpreis - K a r t e eingetragen werden).

Anmerkung:

Soweit Hinweise auf das Bestehen oder Nichtbestehen einer Erschließungsbeitragspflicht angebracht sind, kann hierfür ebenfalls eine Signatur verwendet werden. Wurden bereits gezahlte Beiträge bei der Berichtigung des Kaufpreises berücksichtigt, ist es zweckmäßig, den Buchstaben „b“ zuzufügen (s. o.).

### C. O b j e k t m e r k m a l e

- a) Größe (die Flächengröße wird — ebenso wie Form und Lage eines Grundstücks — in der Kaufpreis - K a r t e unmittelbar anschaulich; zusätzliche Eintragungen sind nicht vorgesehen),
- b) Nutzungsverhältnisse (auch hierzu lassen sich einzelne Informationen aus der Kaufpreis - K a r t e direkt gewinnen; durch Hinzuziehen amtlicher Planungsunterlagen lassen sich darüber hinaus Aussagen zur künftigen Nutzung machen),
- c) physikalische Eigenschaften (hier gilt ähnliches wie unter b; zusätzliche Informationen aus anderen Kartenwerken können in Sonderfällen in der Kaufpreis - K a r t e nachgewiesen werden).

Anmerkung:

Der Verkauf bebauter Grundstücke wird in der Kaufpreis - K a r t e durch eine Dreiecks-Signatur kenntlich gemacht; der Kaufpreis wird nicht angegeben, doch können andere Angaben (Abkürzungen), die sich auf Fallmerkmale beziehen, sinnvoll sein. Handelt es sich um ein Objekt, dessen spezielle Merkmale in der Gebäudetypensammlung festgehalten wurden, so sollte zweckmäßigerweise darauf hingewiesen werden („T“).

## 2.4. V e r w e n d u n g d e r K a u f p r S

Auf die universelle Bedeutung der KaufprS für alle Aufgabenbereiche der Gutachterausschüsse wurde bereits unter 2.1. hingewiesen. Entsprechend findet die KaufprS bei der Lösung verschiedener Probleme Verwendung, die in diesem Rahmen nur angedeutet werden können.

Wenn die VerkehrswertVO — anknüpfend an die Definition des Verkehrswertes im BBauG — die Berücksichtigung der „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ für alle Wertermittlungen verbindlich vorschreibt, so muß man für die praktische Arbeit davon ausgehen, daß es d e n Grundstücksmarkt als einheitliches Geschehen natürlich nicht geben kann. Dieser Markt zerfällt nicht nur in regionale Teilmärkte, sondern läßt sich auch sachlich, d. h. von der Art seiner Objekte her, vielfach untergliedern. Die Unterscheidung nach bebauten und unbebauten Grundstücken reicht dafür bei weitem nicht aus.

Nun besteht zwischen dem Zwang zur sachgerechten Gliederung und dem Bestreben, durch eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke (§ 4 Abs. 1 Verkehrs-

wertVO) jeweils zu möglichst überzeugenden Aussagen zu kommen, ein Gegensatz, den man als ein grundlegendes Problem der Verkehrswertermittlung ansehen kann: Einerseits hat jedes Grundstück individuelle Eigenschaften und jeder Kauffall Besonderheiten, die die „Vergleichbarkeit“ einschränken, andererseits kann nur eine „ausreichende Zahl“ vergleichbarer Fälle das Marktgeschehen überhaupt repräsentieren. Aus diesem Dilemma gibt es jedoch Auswege, da man davon ausgehen kann, daß auch zwischen unterschiedlichen Kauffällen Zusammenhänge bei der Preisbildung bestehen. Diese Korrelationen lassen sich erkennen und auswerten, sobald es gelingt, geeignete Bezugsgrößen (Vergleichsmaßstäbe) zu finden, die auf alle Objekte einer Gruppe in gleicher Weise anwendbar sind. An die Stelle des einfachsten und bekanntesten Vergleichsmaßstabes „DM/m<sup>2</sup>“ für unbebaute Grundstücke vergleichbarer Lage kann z. B. der Preis pro Quadratmeter Nutzfläche bei Gebäuden gleichen Typs treten.

Die KaufprS wird in der Praxis also nicht allein dafür benutzt, in jedem Bewertungsfall einen möglichst vollständigen Überblick über die relevanten Vergleichsfälle zu bekommen, sondern sie muß auch die Bezugsgrößen liefern, die den Vergleich überhaupt erst möglich machen. Ein wichtiges Beispiel hierfür ist die Entwicklung sogenannter Zeitreihen, die die Abhängigkeit der Preise von der Zeit des Verkaufs überschaubar machen und damit die Umrechnung des Vergleichsmaterials auf einen geeigneten Stichtag gestatten. Aber auch die Abhängigkeit zwischen Grundstückspreisen und bestimmten Festsetzungen der amtlichen Planung (z. B. der Geschoßflächenzahl) lassen sich mit Hilfe der KaufprS untersuchen und bei Einzelbewertungen sowohl als auch bei Richtwertermittlungen verwenden.

Über die Anforderungen, die das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) an die KaufprS stellen wird, bestehen zur Zeit noch keine praktischen Erfahrungen. Sicher ist, daß der Preisvergleich schwieriger wird, wenn es gilt, Verkehrswerte zu ermitteln, die die „Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht“ auf Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen eintreten, nicht enthalten (§§ 23 Abs. 2 und 57 Abs. 4 StBauFG). Entsprechend muß die KaufprS geeignet sein, solche „ungerechtfertigten“ Erhöhungen durch vergleichende Untersuchungen zu quantifizieren.

### 3. Zusammenfassung

Im Rahmen dieser Abhandlung wird unter Kaufpreissammlung (KaufprS) jene Sammlung von Grundstückskaufpreisen verstanden, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse angelegt und geführt wird. Sie steht im Zusammenhang mit der im siebenten Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) institutionalisierten „Ermittlung von Grundstückswerten“.

Da das BBauG den Verkehrswert als den Preis eines Grundstücks definiert, der „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr . . . zu erzielen wäre“, und die VerkehrswertVO vorschreibt, daß bei allen Wertermittlungen entweder das Verfahren des direkten Preisvergleichs anzuwenden oder — beim Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren — die „Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt“ vorzunehmen ist, kommt der KaufprS eine fundamentale Bedeutung für die Grundstücksbewertung zu. (Das gleiche gilt für die Ermittlung von Richtwerten.)

Wegen der Vielfalt wertbestimmender bzw. wertbeeinflussender Faktoren stoßen

der direkte wie der indirekte Preisvergleich bei Grundstücken auf erhebliche Schwierigkeiten, und fast alle Probleme der Wertermittlung sind zunächst Probleme einer aussagekräftigen KaufprS.

In Niedersachsen gelten als spezielle Vorschriften für die KaufprS die Verordnung vom 29. 12. 1960 (s. 1.3.) und die Richtlinien vom 24. 3. 1961 (s. 1.4.). Darin werden Form und Inhalt der KaufprS geregelt: Als funktionelle Einheiten stehen die Kaufpreiskartei und die Kaufpreiskarte zur Verfügung. Sie ergänzen sich gegenseitig und nehmen alle Informationen auf, die entweder direkt den Kaufverträgen entnommen werden können oder aus verschiedenen anderen Quellen zusätzlich beschafft werden müssen. — Da in Niedersachsen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern eingerichtet wurden, steht eine wichtige Informationsquelle, das Liegenschaftskataster, das Auskunft über Lage, Form und Größe der Grundstücke gibt, ohne besonderen organisatorischen Aufwand zur Verfügung.

Zwei Probleme der KaufprS sind für die Praxis von besonderer Bedeutung: die „Berichtigung“ der Kaufpreise und die Gliederung der Kauffälle nach Typmerkmalen. Für die Zwecke der Berichtigung unterscheidet man zwischen „ungewöhnlichen“ und „persönlichen“ Verhältnissen, die im Einzelfall den vereinbarten Kaufpreis beeinflussen haben können. Allerdings ist eine Berichtigung — oder Bereinigung — des in die Sammlung aufzunehmenden Preises nur dann sinnvoll, wenn es sich um „berechenbare“ Einflüsse handelt. Anderenfalls muß ein entsprechender Hinweis in der KaufprS vor Fehlinterpretationen schützen. Von der Möglichkeit, Kauffälle in der Sammlung überhaupt nicht nachzuweisen, sollte nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn mit Sicherheit feststeht, daß die Kenntnis eines Vorganges wirklich unerheblich ist.

Die beiden Bedingungen, jede Wertermittlung auf eine ausreichende Zahl vergleichbarer Fälle aufzubauen und gleichzeitig nur solche Vergleichsgrundstücke zu verwenden, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst gut mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, lassen sich in der Praxis nur schwer vereinbaren. Die KaufprS muß deshalb nicht nur möglichst übersichtlich sein und den optimalen Zugriff auf das Vergleichsmaterial erlauben, sie muß auch dieses Material nach bewertungstechnisch relevanten Merkmalen zu gliedern gestatten. Viele Bewertungsprobleme — besonders des mittelbaren Preisvergleichs — lassen sich sowieso nur lösen, wenn die KaufprS die Ausgangswerte für statistische Untersuchungen über geeignete Vergleichsmaßstäbe liefert.

#### **Literaturhinweise**

- [1] Gerardy, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, München.
- [2] Stollberg, „Optimale Informationsaufnahme bei der Sammlung von Grundstückspreisen“, Institut für Städtebau Berlin (Votragsnachdruck).
- [3] Tiemann, „Sammlung und Auswertung von Kaufpreisen“, Institut für Städtebau München (Votragsnachdruck).

# Darstellung der Richtwerte in den Richtwertkarten

Von Vermessungsobererrat K a s e , Katasteramt Helmstedt

## 1. Einführung in die Problemstellung

Ich möchte den Versuch fortsetzen, Ihnen aus dem Themenkreis „Bewertung“, wie er sich aus dem BBauG ergibt, einen weiteren Begriff zu erläutern und dabei insbesondere auf die „Darstellung von Richtwerten in Richtwertkarten“ eingehen.

Zu den Schlagworten der Kommentare und der Begründung zum Bundesbaugesetz gehören zweifelsohne die Begriffe von der Transparenz des Grundstücksmarktes, von der Erhöhung der Funktionsfähigkeit des Baulandmarktes und von der Schaffung der Voraussetzungen für eine gerechte Bodenpreisbildung. Diesem Ziel als einer wesentlichen Voraussetzung für den Vollzug des Bundesbaugesetzes überhaupt, dient in erster Linie der 7. Teil des Bundesbaugesetzes, der überschrieben ist mit „Ermittlung von Grundstückswerten“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können nur dann verwirklicht werden, wenn es gelingt, durch einen flüssigen und elastischen Bodenmarkt dem Bauwilligen die Möglichkeit zu verschaffen, Bauland zu einem vernünftigen Preise zu erwerben. Dieses Ziel, Bauland in die Hand des Bauwilligen zu überführen, kann durch die im Enteignungsteil des BBauG geschaffenen Möglichkeiten nur in besonderen Ausnahmefällen erreicht werden. Jede Enteignung ist grundsätzlich eine Notlösung, die nur dann angewandt werden darf, wenn alle anderen Mittel versagen.

Der Bodenmarkt steht unter besonderen Bedingungen. Für den Käufer ist es stets schwer, die Situation auf diesem Markt richtig zu beurteilen und den angemessenen Preis zu erkennen. Überdies hat der Grundstücksmarkt mehr den Charakter eines Verkäufermarktes. Allgemein übersteigt die Nachfrage das jeweilige Angebot. Die Industrialisierung und die Zunahme der Bevölkerung in den Ballungsgebieten steigern sich schnell. So kommt es, daß der Verkäufer im allgemeinen auf dem Bodenmarkt die stärkere Position einnimmt. Seine Stellung auf diesem Markt wird nicht selten noch dadurch künstlich verstärkt, daß er sein Angebot zurückhält. Die Wahrnehmung des ständigen Steigens der Bodenpreise kann auch ihrerseits dazu führen, daß die Steigerungstendenz von der Meinung der Marktteilnehmer nach Stärke und Schnelligkeit überschätzt wird.

Überdies soll nach den Absichten des Gesetzgebers immer nur soviel Boden als Bauland ausgewiesen und damit zur Bebauung freigegeben werden, wie in nächster Zeit tatsächlich zur Bebauung benötigt wird. Daher werden nur in beschränktem Umfange Flächen als Bauland angeboten werden können. Dieser Umstand ist geeignet, die Preisforderungen von Grundstücksverkäufern weiterhin steigen zu lassen.

In erster Linie sollte daher erreicht werden, daß für die Marktteilnehmer der sie interessierende Markt hinreichend übersichtlich wird. Die Möglichkeit der Marktbeobachtung und das so gewonnene Urteil über die Situation des betreffenden Wirtschaftsgutes gehören zu den wesentlichen Vorbedingungen für das gute Funktionieren eines jeden Marktes. Erst wer vergleichen und aus diesem Vergleich Schlüsse über den Wert eines Gegenstandes ziehen kann, wird gegen Übervorteilung ge-

schützt. Aus dieser Erkenntnis hatten vor etwa 100 Jahren bereits Württemberg und Bremen die Schätzung von Grundstücken durch amtliche Schätzstellen vorgesehen. Es ist bemerkenswert, daß diese Schätzungen in einer Zeit eingeführt wurden, in der eine Baulandnot in dem heutigen Maße nicht vorlag. In beiden Ländern haben sich die amtlichen Schätzungen des Grund und Bodens bewährt. Inzwischen kann festgestellt werden, daß in Niedersachsen die vor 10 Jahren nach dem BBauG eingerichteten Gutachterausschüsse auch ihre Bewährungsprobe bestanden haben.

## 2. Markttransparenz als Ziel des Gesetzgebers

Um die Preisentwicklung transparent zu gestalten und um Einfluß darauf zu gewinnen, wurden in das Bundesbaugesetz Bestimmungen aufgenommen, die dem gewünschten Ziel bestmöglich entsprechen. Zunächst kam es dabei auf eine entsprechende Einrichtung an. Im § 137 bestimmt das Bundesbaugesetz die Bildung von selbständigen Gutachterausschüssen, die bei den kreisfreien Städten und Landkreisen gebildet werden. Als Geschäftsstelle zur Vorbereitung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse der Verwaltung der Körperschaft, bei der sie gebildet sind. Die Landesregierungen können die Aufgaben der Geschäftsstelle vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtungen übertragen — damit ist zum Ausdruck gebracht, daß die Gutachterausschüsse selbständige Gremien sind und nicht Teil der weisungsgebundenen Behörde, bei der sie gebildet sind. Lediglich zur Erleichterung ihrer Tätigkeit steht ihnen die Behörde als Geschäftsstelle zur Verfügung.

### 2.1. Verkehrswert-Gutachten

In Ausfüllung des gesetzlichen Rahmens wurde im Dezember 1960 in Niedersachsen in der „Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen“ festgelegt, daß die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem jeweils örtlich zuständigen Katasteramt einzurichten und die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Beamte der Katasterämter seien. Bei der Geschäftsstelle dieser kollegialen Institution können die Verhandlungspartner oder sonstigen Antragsberechtigten Gutachten beantragen, durch die sie sich über den nach objektiven Merkmalen ermittelten Verkehrswert eines Grundstückes informieren können. Es handelt sich dabei weder um eine Preisbindung irgendwelcher Art noch um eine allgemeine Schätzungspflicht, sondern um eine der Zielsetzung entsprechende Aufklärung der Vertragsparteien über den Verkehrswert ihres Grundstückes ohne bindende Wirkung; d. h. es bleibt den Parteien unbenommen, höhere oder geringere Preise zu fordern oder zu bieten. Um im Interesse der Übersichtlichkeit des Marktes die Informationsmöglichkeit zu verbessern, ist auch der Kaufbewerber in den Kreis der Antragsberechtigten einbezogen worden, so lange er mit dem Eigentümer in ernsthaften Verhandlungen steht. Soweit die Möglichkeit der intensiven Einzelinformation. Im Hinblick auf das angestrebte Ziel handelt es sich jedoch nur um die punktweise Beleuchtung eines Einzelobjektes.

### 2.2. Richtwerte

Neben der Erstattung von Gutachten hat daher der Gesetzgeber eine weitere allgemeine Informationsmöglichkeit über Grundstückspreise in Form von **Richtwerten**

geschaffen. In § 143 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes heißt es: „Auf Grund der Kaufpreissammlungen sind für die einzelnen Teile des Gemeindegebietes oder für das gesamte Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte (Richtwerte) zu ermitteln.“

### 2.3. Vorschriften

Hierzu sind ergänzende Bestimmungen ergangen. In Niedersachsen gelten insbesondere die „Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken“ vom 4. März 1964 sowie der Runderlaß des Nds. SozM vom 27. Mai 1964 „Zur Anwendung der Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken“. Beide Bestimmungen sind die Grundlagen der Ermittlung und Darstellung von Richtwerten. Der Erlaß stellt in der Nr. 1.3 zunächst klar, was unter dem Begriff „Richtwert“ zu verstehen ist:

„Richtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte. Sie werden für Gebiete, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen (Richtwertzonen), auf Grund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung jeweils zum Jahresende ermittelt. Die Richtwerte stellen eine Auswertung der Vorgänge am Grundstücksmarkt dar; sie dienen als Vergleichswerte und geben ein Bild von den am Baulandmarkt gezahlten Preisen. Die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Grundstücke bleiben unberücksichtigt. Die gesonderte Ermittlung der Richtwerte für baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland bezieht sich auf den unterschiedlichen Erschließungszustand der Grundstücke.“

### 2.4. Kaufpreissammlung als Grundlage der Ermittlung

Wie schon mehrfach angeklungen, ist die Grundlage der Richtwerte die Kaufpreissammlung. Das Bundesbaugesetz enthält daher im § 143 Abs. 1 und 2 Vorschriften, die in Verbindung mit dem § 11 und 12 der „Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und über die Anlegung von Kaufpreissammlungen“ vom 29. 12. 1960 gewährleisten, daß sämtliche Verträge über Rechtsgeschäfte am Grund und Boden dem Gutachterausschuß zur Verfügung zu stellen sind. Wörtlich heißt es im Bundesbaugesetz:

„(1) Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

(2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Soweit ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflussen haben, sind die Kaufpreise insoweit berichtigt in die Sammlungen aufzunehmen oder in ihnen nicht zu berücksichtigen.“

Und in der genannten Verordnung § 11:

„(1) In den Kaufpreissammlungen (§ 143 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes) sind die Verkaufsfälle nach den Katasterangaben, dem Erschließungszustand der Grundstücke und nach sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen, getrennt nach bebauten und unbebauten Grundstücken, listen- oder karteimäßig zu erfassen. Der Tag des Vertragsabschlusses und der Kaufpreis sind zu vermerken. Bei bebauten Grund-

stücken ist, soweit dies möglich ist, aus dem Gesamtkaufpreis der Bodenpreis zu ermitteln und einzutragen. Außer dem listen- oder karteimäßigen Nachweis können Wertkarten angelegt und geführt werden, in die die bereinigten Kaufpreise einzutragen sind.

(2) Zur Einrichtung der Kaufpreissammlungen haben alle Behörden die in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen über Grundstückspreise aus der zurückliegenden Zeit, insbesondere vorhandene Kaufpreissammlungen, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf Anforderung zur Kenntnis zu bringen. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses entscheidet, inwieweit die aus diesen Unterlagen ersichtlichen Grundstückspreise in die Kaufpreissammlung aufzunehmen sind.“

Es entspricht dem Wesen des Richtwertes als durchschnittlichem Bodenwert, daß er jeweils für eine Mehrzahl von Grundstücken und nicht für Einzelgrundstücke ermittelt wird. Die gegebenenfalls erforderliche und wünschenswerte Differenzierung und Untergliederung in Richtwertzonen wegen unterschiedlicher wertbeeinflussender Umstände und wegen unterschiedlicher Kaufpreise steht dem nicht entgegen. Sorgfältig zu prüfen ist dabei die Frage, ob das vorhandene Material, also die Kaufpreise, ausreichen, sie der Ermittlung von Richtwerten zu Grunde zu legen.

Welche Probleme sich bei der kritischen Prüfung der Kaufverträge im Hinblick auf die Verwendbarkeit für die Kaufpreissammlung ergeben können, ist bereits in dem vorhergehenden Vortrag dargelegt worden.

Liegen Kaufpreise in genügender Anzahl für ein Gebiet (z. B. eine Gemeinde) nicht vor, kann von der Festsetzung eines Richtwertes abgesehen werden. Der betreffende Erlaß eröffnet aber auch die Möglichkeit, für diesen Fall von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke in entsprechender Lage auszugehen.

Die jährliche Richtwertermittlung verlangt daher das vollständige Auswerten sämtlicher Kaufverträge des abgelaufenen Jahres einschl. Nachweis der Kaufpreise in den Karten. Erst an Hand des gesamten Materials läßt sich ersehen, wo der Schwerpunkt der Preise liegt. Aus diesen Vorermittlungen läßt sich bereits durch Vergleich mit den Vorjahreswerten eine angenäherte Preisentwicklung erkennen, die natürlich örtlich unterschiedlich sein kann. Auf Grund der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und auf Grund der aus der Kaufpreissammlung gewonnenen Daten ergibt sich der Vorschlag für den Richtwert, über den dann in der Ausschußsitzung zu beraten ist.

## 2.5. Darstellung der Richtwerte

Nach Abschluß der Vorarbeiten und nach der endgültigen Beschlußfassung durch den Gutachterausschuß, der zu diesem Termin vollständig zu laden ist, erfolgt die Vorbereitung zur Veröffentlichung. Zu diesem Zweck werden die Richtwerte in aller Regel in Karten eingetragen. Die Darstellung in Karten hat gegenüber der auch zulässigen Listendarstellung den großen Vorteil der Übersichtlichkeit und der leichteren Zuordnung bei der Bildung von Wertzonen. Für die Darstellung werden selbstverständlich vorhandene amtliche Karten verwendet. Zur möglichst wirtschaftlichen Abwicklung werden in der Regel transparente Montagen oder Deckfolien zu den Karten benutzt und mit den bei jedem Katasteramt vorhandenen reprotechnischen Möglichkeiten auf einfache Weise vervielfältigt. Je nach dem Objekt kom-

men die Maßstäbe 1 : 5000 bis 1 : 50 000 in Betracht. Für jedes Blatt der Richtwertkarte sind nach dem Erlaß des Nds. SozM vom 27. 5. 64 „Zur Anwendung der Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken“ folgende Mindestangaben zu fordern:

1. Der Kartenmaßstab.
2. Die Grenze des Gebietes, für das die Richtwertkarte gilt.
3. Die Richtwerte, und soweit möglich, die Grenzen der Richtwertzonen.
4. Der Stichtag, auf den die Richtwerte bezogen sind (in Niedersachsen 31. 12. des Vorjahres).
5. Der von dem Vorsitzenden und den mitwirkenden ehrenamtlichen Gutachtern unterschriebene Vermerk „Der Gutachterausschuß für . . . hat in der Sitzung am . . . die in dieser Richtwertkarte angegebenen Richtwerte gem. § 143 Abs. 3 BBauG nach den Bestimmungen der Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken vom 4. 3. 64 für den Stichtag 31. 12. . . . ermittelt“.
6. Da irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden weder aus der Gliederung der Richtwerte noch aus den Eintragungen in den Richtwertkarten oder den Angaben in den Richtwertlisten hergeleitet werden können, ist auf diesen Umstand auf den Richtwertkarten hinzuweisen.
7. Zur Erläuterung von verwendeten Zeichen und Abkürzungen in Verbindung mit den Richtwerten sind folgende Hinweise anzubringen:

Die Richtwerte werden in der Form

$$\frac{\text{Richtwert in DM/m}^2}{\text{Regelmäßige Grundstückseigenschaften}}$$
 angegeben, zum Beispiel

$$\frac{5}{E} \quad , \quad \frac{8}{RW} \quad , \quad \frac{12 (22)}{BWAo II - 30}$$

**Richtwert in DM/m<sup>2</sup>:**

Nicht eingeklammerte Zahlen sind Richtwerte für Grundstücke, für die der Erschließungsbeitrag noch nicht erhoben worden ist.

Eingeklammerte Zahlen sind Richtwerte für Grundstücke, für die der Erschließungsbeitrag nicht mehr zu entrichten ist.

**Regelmäßige Grundstückseigenschaften :**

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Erschließungszustand (= Grundstücksqualität):

- B = Baureifes Land
- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

\* Neufassung: Gem. RdErl. d. MS u. d. MI v. 22. 2. 1972 (Nds. MBl. Nr. 14 S. 564)

Die zweiten und dritten großen Buchstaben bezeichnen die zulässige Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit § 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237):

- W = Wohnbauflächen
  - WS = Kleinsiedlungsgebiet
  - WR = Reines Wohngebiet
  - WA = Allgemeines Wohngebiet
  
- M = Gemischte Bauflächen
  - MD = Dorfgebiet
  - MI = Mischgebiet
  - MK = Kerngebiet
  
- G = Gewerbliche Bauflächen
  - GE = Gewerbegebiet
  - GI = Industriegebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

- o = offene Bauweise
- g = geschlossene Bauweise

Die Zahlen bezeichnen die zulässige Geschoszahl und die Grundstückstiefe:

II — 30 = 2geschossige Bebauung — 30 m Grundstückstiefe.

## 2.6. Informationsmöglichkeiten

Diese Ergebnisse stehen nun allen Interessierten

1. beim Katasteramt zur Einsicht zur Verfügung. Jeder kann mündlich oder schriftlich Auskunft über Richtwerte verlangen oder auch Abschriften der Richtwertkarten erhalten. Um Mißverständnisse zu vermeiden, werden Auskünfte über Richtwerte, die für ein spezielles Grundstück angefordert werden, möglichst so formuliert, daß dabei das Wesen des Richtwertes als das eines Durchschnittswertes herausgestellt wird. Schriftliche Anfragen nach dem Richtwert eines bestimmten Grundstücks können z. B. folgendermaßen beantwortet werden: „Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das als durchschnittlicher Bodenwert der Richtwert . . . festgelegt worden ist.“ Der für solche Auskünfte vorgesehene Vor- druck trägt diesem Umstand Rechnung.
2. Die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung erhalten jährlich über den Landkreis eine Ausfertigung der Richtwertkarten. Sie legen diese Karten einen Monat öffentlich aus. Danach verbleiben die Ausfertigungen bei der Gemeinde und stehen dort zur Verfügung.

3. Nach dem Gem.RdErl. d. FinM., des SozM. und des Min. d. Innern vom 7. 9. 1965 betr. „Zusammenarbeit bei der Führung der Kaufpreissammlungen“ erhalten die Finanzämter auf Antrag jeweils eine Ausfertigung der Richtwertkarten für eigene Zwecke.
4. Die Richtwerte sind schließlich der Aufsichtsbehörde mitzuteilen.

## 2.7. Die Richtwertübersichtskarte (RÜK)

Der Zielsetzung des BBauG folgend, bietet sich nun der thematischen Kartographie die Gelegenheit, durch geeignete graphische Lösungen die Richtwerte überregional darzustellen und somit der Öffentlichkeit leichter und in noch größerer Übersichtlichkeit zugänglich zu machen. Nach den Plänen des Nds. Ministeriums des Innern sollen aus den Richtwerten sogenannte Richtwertübersichtskarten im Maßstab 1 : 200 000 abgeleitet und als Sonderausgabe der Karte der Gemeindegrenzen 1 : 200 000 geführt werden. Entsprechend der Zielsetzung kann diese Übersichtskarte nicht alle Angaben über Richtwerte enthalten. Ihr Inhalt beschränkt sich vielmehr auf die Gruppe von Grundstücken, die für die Allgemeinheit von besonderem Interesse ist und deren Preisgefüge, Preisentwicklung und Angebotssituation allgemein als der Baubodenmarkt bezeichnet wird: Dargestellt werden die Richtwerte — ohne Erschließungsbeiträge — für baureifes Land in reinen oder allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4 BauNVO), und zwar für ein normal geschnittenes Grundstück, für das die Bebauung mit einem freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude zulässig ist. Der Terminologie der Literatur folgend möchte ich diese Gebiete als Entwicklungsgebiete bezeichnen, wobei mit Entwicklung die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen gemeint ist. Als polaren Begriff könnte man z. B. Sanierungsgebiete nennen. Durch diese Einschränkung wird die Darstellung vergleichbar, d. h. sie bezieht sich auf Grundstücke mit gleichen wertbestimmenden Eigenschaften.

Amtliche Karten — und dazu gehören auch ihre Sonderausgaben — gelten als die Visitenkarte der zuständigen Verwaltung. Bei ihrer Herstellung ist daher im Rahmen der graphischen Möglichkeiten sorgfältig zu prüfen, in welcher Weise die sich teilweise einander ausschließenden Forderungen an eine Karte optimal erfüllt werden können. Zu den Forderungen an die Richtwertübersichtskarte gehören nach [6]

- a) Die Anschaulichkeit; die Karte muß auf den 1. Blick erkennen lassen, ob die Richtwerte hoch oder niedrig sind. — Wo ist es teuer, wo billig?
- b) Die Genauigkeit; die Richtwerte sollen aus der Karte mit möglichst großer Genauigkeit entnommen werden können. — Wie teuer ist es?
- c) Die Übersichtlichkeit; es muß mühelos möglich sein, Flächen gleichen Richtwertes zu erkennen und einander zuzuordnen. — Wo ist es ebenso teuer?
- d) Die Ursächlichkeit; die Karte soll möglichst weitgehend Auskunft über die Ursachen der ermittelten Richtwerte geben. — Warum ist es so teuer?

Aus diesen Forderungen ergibt sich für die Grundkarte, also für die Karte, aus der die RÜK zu entwickeln ist, daß sie folgenden Anforderungen gerecht wird:

- a) Der Maßstab muß so groß sein, daß ausreichend Raum für die thematische Dar-

stellung zur Verfügung steht, um den Grundsatz der Genauigkeit zu erfüllen.

- b) Der Maßstab muß so klein sein, daß größere Gebiete zusammenhängend dargestellt werden können zur Erfüllung des Grundsatzes der Übersichtlichkeit und
- c) die Grundkarte muß die Gemeinden, Städte und Verkehrswege enthalten, weil diese Faktoren weitgehend den Preis beeinflussen und somit für das Erkennen der Ursächlichkeit Bedeutung haben.

Aus eingehenden Untersuchungen hat sich ergeben, daß der Maßstab 1 : 200 000 einen optimalen Kompromiß darstellt. Da in Niedersachsen die Karte der Gemeindegrenzen bereits in diesem Maßstab mit vereinfachter Topographie und gutem Fortführungsstand vorliegt, lag es nahe, die RÜK auf die Basis dieser Grundkarte abzuleiten und den Sachverhalt durch ein Mittel der thematischen Kartographie darzustellen. Versuche haben ergeben, daß als Darstellungsmittel die Signatur in Form von Kreisen günstig und im Hinblick auf die Vervielfältigung und Fortführung besonders einfach und wirtschaftlich ist. Diese Darstellung erfüllt insbesondere die Forderung nach Anschaulichkeit und Übersichtlichkeit.

Das Wesen dieser Methode besteht also darin, Richtwerte — oder besser Richtwertgruppen — durch die Größe lagetreu angeordneter Kreise in gestufter Darstellung auszudrücken. Die Größe der Signatur, die jeweils eine Preisgruppe symbolisiert, muß nun so abgestimmt sein, daß einerseits keine unträglichen Überdeckungen im Einflußbereich der Großstädte auftreten, andererseits muß die Signaturenmindestgröße gewährleisten, daß die thematische Darstellung sich auch genügend von der topographischen Grundlage abhebt, die ja lediglich zur Orientierung des thematischen Sachverhalts dient. Weitere Probleme ergeben sich daraus, daß vielen Menschen ein exakter Größenvergleich geometrischer Figuren ohne Hilfsmittel nicht möglich ist. Es hat sich daher als zweckmäßig erwiesen, eine empirisch ermittelte Funktion der Darstellung zu Grunde zu legen, wodurch in den unteren Bereichen der Anstieg stark übertrieben wird, ohne daß die Signaturen für die Gebiete mit ausschließlich niedrigen Bodenwerten kartographisch unwirksam werden.

Obwohl eine Karte nur dann durch Schriftzusätze erläutert werden soll, wenn die graphischen Mittel erschöpft sind, ist vorgesehen, daß für die Richtwertübersichtskarte die Aussagekraft der Signaturen durch zusätzliche Zifferndarstellung der Richtwerte erhöht und ergänzt werden soll.

In Niedersachsen liegt ein erster Druck dieser Karte mit dem Stichtag 31. 12. 1969 bereits vor. Die Auflagenhöhe beträgt je Blatt etwa 400 bis 800 Stück. — Das Interesse an dieser Karte ist bisher sehr gering. Das liegt vermutlich zum einen daran, daß die Karte nur wenigen bekannt ist. Sie wird voraussichtlich erst vom nächsten Jahre an in das „Verzeichnis der Landeskartenwerke von Niedersachsen“ aufgenommen. Zum anderen hat die Karte den Nachteil zu erscheinen, wenn ihr Inhalt fast schon überholt ist. Obwohl die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die entsprechenden Daten bis zum 31. März in Form berichtiger Zahlenmanuskripte den höheren Verwaltungsbehörden vorlegen, wird 1972 die Arbeit zur Fortführung der Zahlen- und Signaturenfolie sicher mehrere Monate in Anspruch nehmen. Etwa die gleiche Zeit ist für die Erledigung kartographischer Abschlußarbeiten zu veranschlagen. Das bedeutet, daß die Karte frühestens etwa Ende des Jahres nach dem Wertermittlungs-

stichtag zur Verfügung steht. Die grob geschätzten Zeiten werden in den späteren Jahren wahrscheinlich kürzer ausfallen, da im nächsten Jahr der Umfang der Fortführung noch besonders hoch sein dürfte. Einmal deswegen, weil zum Stichtag 31. 12. 70 keine Fortführung erfolgt ist, und zum anderen deshalb, weil die vorgesehene Regelung die darzustellenden Gebiete schärfer differenziert und schon allein dadurch unter Umständen zahlreiche Angaben geändert werden müssen. Eine gewisse Verbesserung könnte rein optisch dadurch erreicht werden, daß der Stichtag auf den 1. 3. verlegt würde, ohne daß sich am Prinzip und dem Verfahren Wesentliches zu ändern brauchte. Diese Änderung würde sich auch günstig auf die Arbeit der Gutachterausschüsse auswirken, insbesondere in den Fällen, in denen bei der Begründung von Verkehrswertgutachten auf den Richtwert Bezug genommen wird.

Es hat nicht an Versuchen gefehlt, die Richtwerte für noch größere Gebiete in noch kleinerem Maßstab darzustellen. Ich möchte mich hier mit diesem Hinweis begnügen. Der kleine Maßstab schränkt die Möglichkeiten der Darstellung naturgemäß erheblich ein. Der Preis an die Übersichtlichkeit wird schon sehr groß. Es wird noch zu untersuchen sein, ob sich der Aufwand lohnt.

## 2.8. Kritik

Jede Sache bedarf der Kritik, wenn sie sich im Wechselspiel der Kräfte weiterentwickeln soll.

Welches Echo haben nun die Richtwerte in der Öffentlichkeit, werden sie angenommen und beachtet, oder werden sie ignoriert? Wie sehen insbesondere die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung und als Partner zahlreicher Grundstücksan- und -verkäufe die Richtwerte? Wo liegen die Probleme?

Um auf diese Fragen eine Antwort zu bekommen, habe ich ein paar Gemeinden um eine entsprechende kurze Stellungnahme gebeten. Zuvor gestatten Sie mir jedoch, daß ich einige selbstkritische Bemerkungen einflechte: Wir als Geodäten, zu deren Aufgaben — besonders deutlich im Ingenieurbereich — neben der laufenden Kontrolle die ständige Selbstkritik in Form von Ergebnisanalysen hinsichtlich Genauigkeit und Wirtschaftlichkeit gehört, versuchen natürlich, uns selber zu kontrollieren, eine Antwort zu finden auf die Frage, ob die Richtwerte ankommen, ob sie durch den Markt im großen und ganzen bestätigt werden. Es handelt sich also um den Versuch einer Kontrolle und Prüfung am Ergebnis — Forderungen an geodätisches Verhalten lassen sich dabei allerdings nicht aufrecht erhalten.

Es liegt jedoch in der Natur der Richtwerte, daß eine unmittelbare und vollständige Erfolgskontrolle nicht möglich ist. Gründe hierfür gibt es verschiedene:

1. Da ist zunächst die erhebliche Verzögerung bei der Ermittlung und Veröffentlichung, d. h. die Preise haben sich inzwischen weiterentwickelt. Ich deutete das schon an.
2. Über einen längeren Zeitraum werden unter Umständen in einer Gemeinde überhaupt keine Grundstücke verkauft. Eine Tatsache, die vielleicht am Zonenrand, aus dem ich berichte, häufiger als anderswo zu beobachten ist.
3. Aus irgendeinem Grund steigt plötzlich die Nachfrage nach Baugrundstücken,

weil z. B. in einem Baugebiet nur noch wenige Grundstücke zur Verfügung sind und die Gemeinde weitere gleichwertige Baugebiete noch nicht vorgesehen hat. Sofort steigen die Preise stark an. Damit stehen Kaufpreise im Raum, die von den Grundeigentümern künftiger Baugebiete selbstverständlich auch gefordert werden.

4. Die Grundstücksgrößen werden auch auf dem flachen Land ständig kleiner. Während im Landkreis Helmstedt noch vor wenigen Jahren 1000 und 1200 m<sup>2</sup> als durchaus ortsüblich anzusehen waren, sind heute 600 bis 700 m<sup>2</sup> in Neubaugebieten die Regel. Zu dieser Konzentration haben verschiedene Gründe geführt; mit Sicherheit auch die Bodenpreise. Andererseits lösen aber kleine Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung höhere Bodenpreise aus.
5. Richtwerte können den vielfach verflochtenen komplizierten Markt nur stark vereinfacht wiedergeben.

Mit diesen Hinweisen wollte ich die Probleme andeuten, die den Möglichkeiten der Kontrolle an Hand von Kaufpreisen entgegenstehen. In der Praxis ergeben sich allerdings dennoch durch kritische und aufmerksame Beobachtung des Marktes über längere Zeiten gute Anhaltspunkte dafür, ob die Richtwerte die Situation einigermaßen richtig widerspiegeln. In diesem Zusammenhang sei auch der Fall angesprochen, in dem Grundstücke wegen besonderer Umstände (z. B. Eigentümer: Öffentliche Hand) ausschließlich zum Richtwert verkauft werden. Die Übereinstimmung ist wegen der Abhängigkeit vom geodätischen Standpunkt beinahe peinlich. Da eine eigene Preisentwicklung hier meistens nicht zustande kommt, ist zu untersuchen, ob auf Grund der Verhältnisse in vergleichbaren Gebieten mögliche Richtwertveränderungen begründet werden können.

Nach diesen Zwischenbemerkungen möchte ich zurückkommen auf die Stellungnahmen der Gemeinden:

1. Die Stadt K. (ca. 15 000 Einwohner) schreibt: „Die vom Gutachterausschuß des Katasteramtes festgelegten Richtwerte für Bodenpreise gelten als Grundlage für alle Grundstücksan- und -verkäufe, die die Stadt vornimmt.

Auch im Bereich des privaten Bodenverkehrs beeinflussen die Richtwerte weitgehend die Grundstückspreise.“

2. Die Stadt V. (etwa 12 000 Einwohner) mit starker Expansion in unmittelbarer Nähe Wolfsburgs führt u. a. aus:

„Die Richtwertkarten mit den für einen bestimmten Zeitpunkt festgelegten Richtwerten für bestimmte Baugebiete sind für die Stadt bisher eine gute Richtschnur gewesen. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß die darin angegebenen Richtwerte nicht immer beachtet werden. Gerade in unserem Raum bestimmen Angebot und Nachfrage den Baulandpreis. Nur Städte und Gemeinden, die auch in früheren Jahren schon finanziell gut ausgestattet waren, haben durch eigene Ankäufe von Grund und Boden den Baulandpreis wenigstens etwas steuern können. Zu bedauern ist es, daß die Richtwerte immer nur für einige wenige Baugebiete festgelegt werden. Zwei Drittel der in V. bebauten Flächen mit teilweise noch sehr großen Baulücken werden von der Richtwertkarte nicht erfaßt.

Abschließend darf ich feststellen, daß die bei uns gemachten Erfahrungen durchaus positiv waren. Gerade die Tatsache, daß es sich beim Gutachterausschuß um eine unabhängige Stelle handelt, die weder bei der Stadt noch beim Landkreis direkt ihren Sitz hat, führt sehr oft zur Einsicht und machte es der Stadt möglich, in weiteren persönlichen Gesprächen zum Zuge zu kommen. Das beweisen nicht zuletzt die letzten Verhandlungen wegen Bauland für das Schulzentrum und wegen des Erwerbs von Grund und Boden im künftigen Allerpark.“

Hier wird neben dem Hinweis auf die Angebots- und Nachfragesituation ganz eindeutig der Wunsch ausgesprochen, die Baugebiete noch stärker als bisher mit Richtwerten zu versehen.

3. Die Samtgemeinde H. äußert sich folgendermaßen:

„ . . . teile ich Ihnen hierdurch mit, daß die für die H.-Dörfer festgesetzten Richtwertzahlen wertvolle Anhaltspunkte für die Preisgestaltung bei Bauland-Grundstücksverkäufen bilden, die selbstverständlich nicht immer mit den tatsächlichen Verkaufspreisen übereinstimmen, da sich diese aus Angebot und Nachfrage ergeben . . .

Trotzdem kann allgemein gesagt werden, daß etwa die Richtwertzahl die Preisgrundlage für Gelände in Erschließungsgebieten bildet, während bei Gelände in Baulücken diesem Wert noch die in Erschließungsgebieten üblichen Erschließungskosten zugeschlagen werden.“

4. Die Gemeinde E. schrieb uns — allerdings unaufgefordert — folgendes, ich zitiere auszugsweise:

„Obwohl irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden weder aus der Gliederung der Richtwerte noch aus den Eintragungen in der Richtwertkarte hergeleitet werden können, sind bei der Gemeinde E. im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und auch beim Erwerb von Flächen innerhalb des Dorfgebietes erhebliche Schwierigkeiten aufgetreten. Hierbei mußte die Gemeinde feststellen, daß sich trotz des unverbindlichen Charakters der Richtwerte die Verkäufer von Bauland doch weitgehend auf den festgesetzten Preis von 10,— DM berufen haben. Die Gemeinde ist aber der Auffassung, daß Preise von 10,— DM, die in früheren Jahren für Bauland in E. ja tatsächlich bezahlt worden sind, als überhöht angesehen werden müssen. Diese Preise sind nach Ansicht der Gemeinde nur entstanden, weil die Gemeinde immer wieder gehindert war, Bauland in größerem Umfange auszuweisen, weil große Teile des Gemeindegebietes im Mutungsgebiet der Braunschweigischen Kohlen-Bergwerke liegen. Aus diesem Grunde muß das Bauland in der Gemeinde E. als besonders knapp angesehen werden, was zu der Verteuerung wesentlich mit beigetragen haben muß. Es ist jedoch nicht einzusehen, daß aus nur diesem Grunde das Bauland in E. teurer ist als in benachbarten vergleichbaren Gemeinden (von der Stadt Helmstedt abgesehen). Da jedoch auf Grund überhöhter Kaufpreise nun seit einigen Jahren der Richtwert auch bei 10,— DM liegt, führt dies wiederum zu einer Weigerung der Verkäufer, Bauland zu einem geringeren Preise abzugeben. Dadurch wird die Gemeinde in ihren Bemühungen gehindert, Bauland zu angemessenen Preisen auszuweisen bzw. anbieten zu können.“

Diese Äußerungen enthalten meines Erachtens übereinstimmend folgenden festzuhaltenden Kern:

Trotz des unverbindlichen Charakters sind Richtwerte eine Bezugsgrundlage, eine Orientierungsbasis für den Markt. Aus der Sicht der den Markt bestimmenden Verkäufer werden sie in aller Regel jedoch als Mindestgarantie, als „behördlich garantierte Mindestpreise“ aufgefaßt, d. h. es wird kaum Verkäufer geben, die unter dem Richtwert verkaufen. Daraus folgt in Verbindung mit dem bereits erwähnten Verkäufermarkt zwangsläufig eine ständig steigende Preisentwicklung. In der Begründung des 7. Teiles des Bundesbaugesetzes wird erklärt, daß der Gutachterausschuß bei der Ermittlung von Grundstücksrichtwerten als Schwingungsdämpfer fungieren soll. Im Sinne einer vernünftigen Preisentwicklung sollte dieser Auftrag ganz besonders ernst genommen werden, verhindern läßt sich allerdings der Preisanstieg damit nicht. Hierzu bedarf es wirkungsvollerer Maßnahmen, die dazu führen müssen, das den Preis regulierende Angebot erheblich zu vermehren. Hierin sehe ich die einzige echte Möglichkeit — zumindest für den Bereich der Entwicklungsgebiete —, die Preisentwicklung zu normalisieren. Wie das geschehen kann, will ich nicht untersuchen. In diesem Zusammenhang ist die Frage einen Gedanken wert, ob nicht durch bewußtes Niedrighalten der Richtwerte der gewünschte Einfluß zu erreichen ist. Diese Frage möchte ich sowohl aus dem gesetzlichen Auftrag als auch aus der Praxis mit nein beantworten. Würde man beispielsweise in einem Jahr der Entwicklung nicht folgen, so ergibt sich bereits bei entsprechender Weiterentwicklung der Preise im folgenden Jahr die Notwendigkeit zu einem Sprung, zu einer plötzlichen und damit fragwürdigen Anpassung. Kritiker würden uns mit Recht vorwerfen, nicht am Markt zu sein, ja, wir würden uns selber u. U. die Basis nehmen, um in Gutachten darauf aufzubauen.

Um die vorhin gestellte Frage nach der Beurteilung der Richtwerte abzurunden, bitte ich die Herren der Finanzverwaltung um kritische Stellungnahme. Ich bitte dabei zu berücksichtigen, daß die Gutachterausschüsse Institutionen des Bundesbaugesetzes sind und daß ihre Tätigkeit in erster Linie diesem Gesetz und den ergänzenden Vorschriften unterzuordnen ist. Von besonderem Interesse wären beispielsweise folgende Fragen:

1. Reichen die ausgewiesenen Richtwerte auch für die Belange der Finanzverwaltung aus, und werden sie im wesentlichen als richtig angesehen und übernommen?
2. Wäre den Arbeiten zur Einheitsbewertung damit gedient, wenn die Richtwerte neuerer Baugebiete in eine Relation zum Hauptfeststellungstermin (z. B. 1. 1. 1964) gebracht würden?

Ende 1967 formuliert Herr Brachmann als Sachverständiger für Bauwesen und Grundstücksschätzungen in [5] folgende Erklärung: „Die Zeit nähert sich dem Ende, da man unbesehen Grundstückspreise bezahlt, um nur zu einem Bauplatz zu kommen. Man wird die wirtschaftlichen Überlegungen wieder mehr in den Vordergrund stellen und nicht mehr bezahlen, als sich aus einem Grundstück herauswirtschaften läßt.“

Dieser Ausblick z. Z. einer wirtschaftlichen Stagnation hat sich nicht bestätigt. Die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind geblieben. Die ständig wachsende Inan-

spruchnahme ist ein echter Gradmesser für die Notwendigkeit und die positive Resonanz. Gelegentliche Kritik an der Gutachtertätigkeit kann darüber nicht hinwegtäuschen.

#### Literaturverzeichnis

- [1] Konstanzer, J.: Die Ermittlung von Grundstückswerten. Nachrichten der Nieders. V. u. K. Verwaltung 3/4 / 1969 S. 94.
- [2] Gerardy, Th.: Richtwertermittlungen – an Beispielen aus dem Großraum Hannover erläutert – Nachrichten der Nieders. V. u. K. Verwaltung 3 / 1965 S. 163.
- [3] Haupt, E.: Gutachterausschüsse und Markttransparenz. AVN 7 / 1963 S. 250.
- [4] Tiemann, M.: Tätigkeit und Wirkung der Gutachterausschüsse. AVN 9 / 1966 S. 374
- [5] Brachmann: Über die Problematik der Richtwerte. AVN 11 / 1967 S. 478.
- [6] Grothenn, D.: Zur Gestaltung von Richtwertübersichtskarten. ZfV 7 / 1968 S. 269.
- [7] Bohnsack, G.: Wohnungs- und Bodenmarkt / Reform des Bodenrechts? ZfV 9 / 1971 S. 395.
- [8] Gerardy, Th.: Praxis der Grundstücksbewertung. 1971 Verlag Moderne Industrie München 23.
- [9] Hintsche, M.: Eignung der Richtwerte für die Ermittlung von Bodenwerten nach dem Vergleichsverfahren AVN 3 / 1968 S. 111.
- [10] Gläser, B.: Problematik der Richtwerte AVN 10 / 1969 S. 456.

## Erfahrungen aus der Ermittlung von Grundstückswerten

Von Vermessungsdirektor Dr.-Ing. Herbert T ö n n i e s , Katasteramt Oldenburg

Trotz der Dualzahlen in der Rechentechnik beherrschen die Dezimalzahlen noch immer unser tägliches Leben. Die erste herausragende Zahl in diesem System ist die Zahl 10, und seit nunmehr 10 Jahren erfüllen die Gutachterausschüsse ihre Aufgabe, die ihnen der Siebente Teil des BBauG stellt. Das ist sicherlich noch kein ehrwürdiges Jubiläum, aber doch eine Zeitspanne, in der allein aus dem Umfang der angefallenen Arbeit große Erfahrungen auf dem Gebiete der Grundstücksbewertung gesammelt werden konnten.

Der Siebente Teil des Bundesbaugesetzes behandelt die Ermittlung von Grundstückswerten. Ein besonders dazu legitimer Personen- und Behördenkreis kann über den Wert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks ein Gutachten beantragen. Zu ermitteln ist der „Verkehrswert“ eines Grundstücks. In der steuerlichen Bewertung ist der Begriff „gemeiner Wert“ geläufiger. Die Definition des Verkehrswertes im BBauG ist jedoch identisch mit der Definition des „gemeinen Wertes“ im Bewertungsgesetz, so daß wir beide Begriffe gleichsetzen können. Diese Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet, die bei den kreisfreien Städten und Landkreisen gebildet werden. Alle Verträge, durch die sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, sind den Gutachterausschüssen in Abschrift zu übersenden. Diese Verträge werden hinsichtlich der vereinbarten Kaufpreise von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet. Das Ergebnis dieser Auswertung — die Kaufpreissammlung — bildet die Grundlage für die Gutachten und für die einmal jährlich zu ermittelnden durchschnittlichen Lagewerte. Diese sog. Richtwerte für Baugelände werden veröffentlicht und sind jedermann zugänglich.

Soweit in Kurzfassung die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes. Durch landesrechtliche Verordnungen sind die Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens sowie die Aufbringung der Kosten der Gutachterausschüsse und der Geschäftsstellen geregelt. Auch über das Verfahren der Richtwertermittlung sind landesrechtliche Vorschriften ergangen, die deshalb besonders interessant sind, weil sie für die bis dahin selbst vom BGH als „unjuristisch“ bezeichneten Ausdrücke „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ und „Bauland“ eindeutige Legaldefinitionen schaffen.

Die Niedersächsische Landesregierung hat die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse den Katasterämtern übertragen. Der Vorsitzende der Ausschüsse und die ehrenamtlichen Gutachter werden von den Regierungs- bzw. Verwaltungspräsidenten im Einvernehmen mit der jeweiligen Gebietskörperschaft bestellt, dabei ist zum Vorsitzenden ein Beamter des Katasteramtes, i. a. der Behördenleiter, zu bestellen. Die Gutachter sollen die notwendige fachliche Qualifikation besitzen, ferner sollen sich unter ihnen Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile der Stadt bzw. des Landkreises befinden. Wenn auch der Gutachterausschuß von Fall zu Fall nur mit einem Vorsitzenden und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig wird, so muß man doch unter Berücksichtigung der soeben genannten Forderungen und der zumutbaren Belastung der einzelnen Gutachter einen Ausschuß von durchschnittlich 6—8 Mitgliedern zur Verfügung haben, um arbeitsfähig zu sein. Es werden Spezialisten für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Einfamilienhäuser, Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke und für land- und forstwirtschaftliche Einzelgrundstücke benötigt. Ferner sollten Kenner der unterschiedlichen Strukturen und Entwicklungstendenzen der einzelnen Stadtteile und Gemeinden vorhanden sein. Es war anfänglich nicht leicht, ausreichend qualifizierte Gutachter zu finden. Jetzt — nach 10jähriger Arbeit — verfügen wir jedoch im allgemeinen über einen genügend großen Kreis von erfahrenen Gutachtern und Spezialisten, so daß uns selbst Sonderfälle der Bewertung — wie Gemeinbedarfsflächen, Erbbaurechte, Enteignung, Belastungen in Abt. II des Grundbuches u. a. — kaum noch Schwierigkeiten bereiten. Auf einige Sonder- oder Spezialfälle komme ich noch zurück.

Für die Katasterämter kam die zusätzliche Aufgabe der Grundstücksbewertung und der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse nicht überraschend und traf sie auch nicht unvorbereitet. Die Katasterverwaltung ist von jeher mit den Problemen der Grundstücksbewertung befaßt gewesen. Ihre ursprüngliche Aufgabe war ja die Veranlagung und Verwaltung der Grund- und Gebäudesteuer. Eine gerechte Besteuerung ist jedoch ohne Wertermittlung nicht möglich. Auch für die 1895 eingeführte Ergänzungssteuer war die Kauf- und Pachtpreissammlung der Katasterämter Wertermittlungsgrundlage. Die ab 1921 erhobene Wohnungsbauabgabe wurde von der Katasterbehörde nach dem sog. Katastermietwert des Hauses — eine Art Ertragswert — veranlagt.

Bei der 1924 eingeführten Hauszinssteuer und der vorläufigen Steuer vom Grundvermögen war der Katasteramtsleiter Vorsitzender des Steuerausschusses. Erst 1938 wurden alle Besteuerungsarbeiten den Finanzämtern übertragen. Unsere letzte Arbeit auf diesem Gebiet erledigten wir 1943 mit der Ablösung der Hauszinssteuer. Damit war die Tätigkeit der Vermessungs-Ingenieure auf dem Gebiet der Boden- und Grundstücksbewertung aber keinesweges beendet. Grundstücksverkäufe des

Staates sollen nach § 47 RHO nur gegen den „vollen Wert“ erfolgen. Der Begriff „voller Wert“ entstammt der Enteignungsgesetzgebung und entpuppt sich bei näherer Betrachtung als gemeiner Wert oder auch Verkehrswert. Die Katasterämter sind auch heute noch die zuständigen Behörden, die die vereinbarten Kaufpreise in dieser Hinsicht zu überprüfen und ggf. zu bestätigen haben. Nicht in ganz Niedersachsen, aber in einigen Bezirken hatten die Preisbehörden während der Zeit der Grundstückspreisüberwachung nach der Preisstoppverordnung von 1936 im Genehmigungsverfahren eine gutachtliche Stellungnahme über den Bodenwert vom Katasteramt anzufordern.

Alle diese Aufgaben können ohne Marktbeobachtung und ohne genaue Kenntnis der Marktlage nicht präzise durchgeführt werden. Das Ergebnis dieser Marktbeobachtung fand seinen Niederschlag in der Kaufpreissammlung. Als 1961 die Aufgabe der Grundstücksbewertung nach dem BBauG erneut an uns herangetragen wurde, da konnten wir neben gewissen Erfahrungen den unschätzbaren Wert einer fast lückenlosen Kaufpreissammlung in dieses Geschäft als Kapital einbringen und damit eine ziemlich genaue Kenntnis der Marktlage. Diese ständige Marktbeobachtung war für die neue Aufgabe bedeutungsvoller als die vorhandenen Kenntnisse auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung, zumal diese in erster Linie aus der steuerlichen Bewertungspraxis resultierten. Zwischen der steuerlichen Bewertung und der Verkehrswertermittlung bestehen doch erhebliche Unterschiede. Die steuerliche Bewertung muß als Massenbewertung stark generalisieren und pauschalisieren, um zum Ziel zu kommen, während die Verkehrswerte einzelner Grundstücke wesentlich individueller gestaltet sind. Wir mußten daher trotz unserer Vorkenntnisse umdenken und aus neuen Erfahrungen lernen. Dazu war in den ersten 10 Jahren reichlich Gelegenheit.

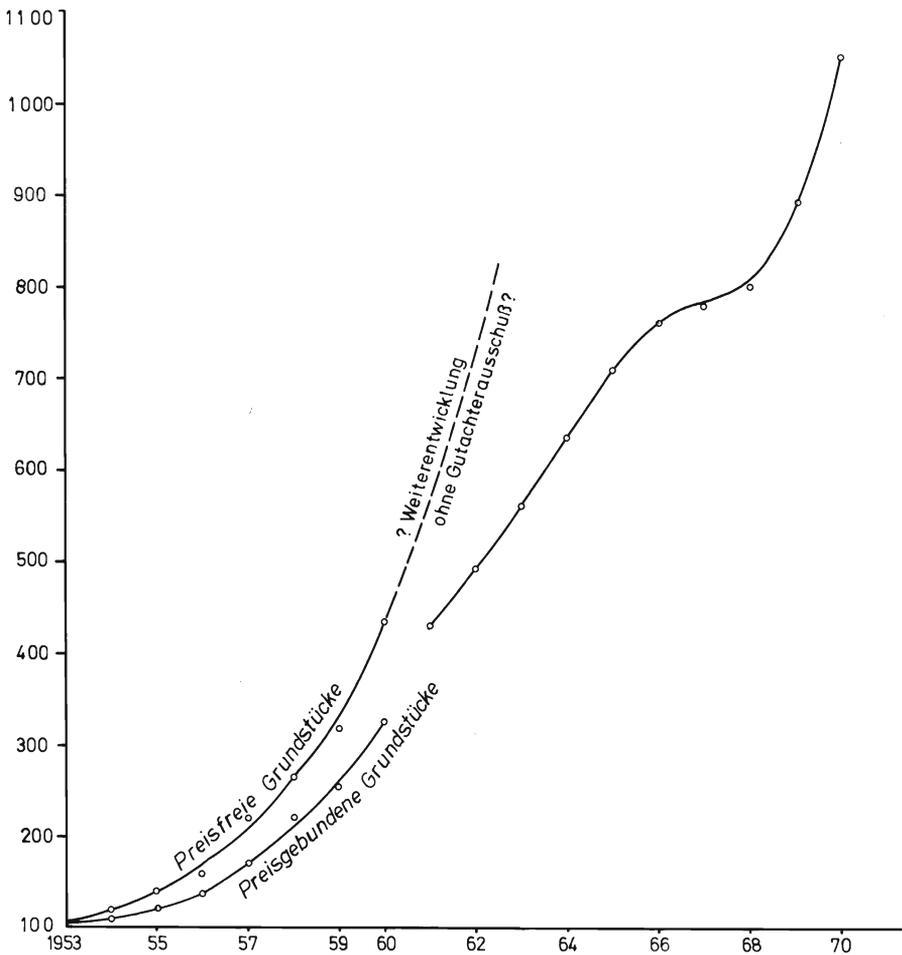
Von den Gutachterausschüssen Niedersachsens wurden von Mitte 1961 bis Mitte 1971 rund 28 000 Verkehrswertgutachten erstellt und jährlich 60- bis 70 000 Kauffälle in die Kaufpreissammlung übernommen. Durch Fortbildungsveranstaltungen, Arbeitsgemeinschaften sowie gegenseitige Information und Erfahrungsaustausch haben zumindest die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse ihr Wissen erheblich erweitern können, um es dann an ihre ehrenamtlichen Gutachter weiterzugeben bzw. in den Beratungssitzungen anzuwenden. Der Erfolg zeigt sich in der größeren Sicherheit und Zuverlässigkeit des Ergebnisses der Wertermittlung und in der steigenden Anerkennung dieses Gremiums in der Öffentlichkeit. Die anfänglich kritischen Stimmen gegen den Gutachterausschuß verstummten allmählich. Diese Kritik war sicherlich ernst zu nehmen, aber doch — zumindest rein menschlich — auch verständlich. Nach 25jähriger Preisbewirtschaftung wollte man die Preisfreiheit endlich voll genießen. Man vermutete in den Gutachterausschüssen eine Nachfolgeorganisation der Preisüberwachungsbehörden und in den ersten veröffentlichten Richtwerten die neuen Stopppreise. Vielleicht hat der eine oder andere Gutachterausschuß anfänglich seine Aufgabe auch vornehmlich darin gesehen, die Grundstückspreise wieder auf ein erträgliches Maß zurückzuführen und sich bei der Bewertung gefragt: Was darf das Grundstück aus diesem oder jenem Grund kosten, statt objektiv festzustellen, was dafür auf dem Grundstücksmarkt gezahlt wird. Ich darf an dieser Stelle auf eine Eigenart der Gutachterausschüsse hinweisen, die zunächst wie Wortklauberei aussieht, aber doch den entscheidenden Unterschied in der Arbeitsweise gegenüber anderen Gutachtern und vereidigten Sachverständigen verdeutlicht. Diese Sachver-

ständigen „schätzen nach bestem Wissen und Gewissen“ nach einer rechnerischen Wertermittlung den Verkehrswert, während der Gutachterausschuß zunächst zwar auch eine Wertermittlung durchführt, aber letzten Endes nach eingehender Prüfung der Marktlage und durch Vergleich mit tatsächlichen Kaufpreisen den Verkehrswert „feststellt“. Nach der Definition des Bundesbaugesetzes wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der . . . im gewöhnlichen Geschäftsverkehr . . . zu erzielen wäre. Den gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann man aber nur kennen, wenn man Kaufpreise sammelt und Vergleiche anstellt. Hier liegt unsere Stärke; der Gutachterausschuß ist die einzige Stelle, die über lückenlose Vergleichspreise verfügt.

Während uns anfänglich der Vorwurf gemacht wurde, gegen die Grundsätze der freien Marktwirtschaft dem Grundstücksmarkt und der freien Preisbildung erneut Fesseln anlegen zu wollen, so dauerte es nicht lange, bis die Kritiker ihre Geschützrohre um 180° schwenkten und uns die Existenzberechtigung mit der Begründung abprachen, daß es uns nicht gelingen sei, den Grundstücksmarkt in den Griff zu bekommen und die Grundstückspreise zu halten. Diese Kritiker verkennen unsere Aufgabe und die Schwierigkeit dieses Grundproblems unserer Eigentumsverfassung. Eine Aufgabe, die die Legislative heute nicht mehr lösen kann ohne Erschütterung unserer Verfassung und nicht ohne an die Grundfesten unserer Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik zu rütteln, kann nicht der Gutachterausschuß lösen. Der Zug zur Lösung dieses großen Problems ist m. E. bereits vor 20—25 Jahren abgefahren.

Die Gutachten der Gutachterausschüsse und die Richtwerte haben keine bindende Wirkung, sie sollen informieren und die Grundlage für die Kaufpreisverhandlung bilden. Die Behauptung, die Tätigkeit der Gutachterausschüsse habe keinen erkennbaren Einfluß auf das Preisgefüge ausgeübt, ist nicht zu beweisen, da schwer zu sagen ist, wie sich die Bodenpreise ohne die vom Gutachterausschuß zweifellos herbeigeführte Transparenz des Grundstücksmarktes entwickelt hätten. Hier ist man mehr oder weniger auf Vermutungen angewiesen. Nimmt man jedoch die Statistik zu Hilfe, so ist ein Gegenbeweis mit hohem Wahrscheinlichkeitsgrad zu erkennen. Hierzu einige Zahlen:

Ab 1953 waren die Preisbehörden gehalten, bei ihren Preisgenehmigungen die Stopppreise von 1936 zu modifizieren und den geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Kaufkraftschwund der DM anzupassen. Von 1953—1960 wurden so von den Preisbehörden jährliche Steigerungsraten von durchschnittlich 19 % zugelassen. Es ist jedoch ein offenes Geheimnis, daß die Käufer zum genehmigten Kaufpreis noch unter der Hand etwas draufzahlen mußten, um in den Besitz eines Grundstückes zu gelangen, so daß diese Steigerungsrate noch nicht die tatsächliche Bodenpreisentwicklung wiedergibt. Seit 1953 gab es jedoch auch schon einen genehmigungsfreien Grundstücksmarkt, und zwar mit Trümmergrundstücken. Aus über 3000 Kaufverträgen von Trümmergrundstücken aus Hannover habe ich festgestellt, daß diese Preise zwischen 1953 und 1960 jährlich um 10—38 %, im Durchschnitt um 24 %, anstiegen. Nach der Preisfreigabe bewegten sich die Steigerungsraten ab 1962 zwischen 11 % und 25 %, im Schnitt betrug der jährliche Preisauftrieb 14 %, wobei die Jahre der wirtschaftlichen Rezession 1966/67 nicht berücksichtigt wurden. Absolut betrachtet stiegen die Grundstückspreise für preisfreie Grundstücke von 1953 bis 1960 um etwa das Vierfache an und von 1963 bis 1970 nur um das 2 $\frac{1}{2}$ fache. (Vergl. Abb.)



Ich bin nicht so vermessen, diesen Erfolg ausschließlich der Tätigkeit der Gutachterausschüsse zuzuschreiben, zweifellos ist aber das Grundstückspreisgefüge durchsichtiger geworden und die vorhanden gewesene Unsicherheit der Verhandlungspartner ganz erheblich abgebaut. Angesichts dieser sich doch recht bescheiden ausnehmenden Bodenpreisraten muß man sich fragen, warum denn ständig in der Öffentlichkeit über die katastrophale Lage auf dem Grundstücksmarkt, über Bodenpreiswucher und Bodenspekulationen diskutiert wird. Die soeben genannten Daten beziehen sich auf fertiges Bauland in Gebieten, deren Struktur sich in den letzten 20 Jahren nicht verändert hat. Hier ist auch kein Raum für Spekulationen. Wenn dagegen in innerstädtischen Kern- und Randgebieten eine Neubebauung bei hoher baulicher Ausnutzung und hohen Geschäftsraumrenten eine gute Rendite verspricht, dann schnellen die Grundstückspreise hoch und erreichen sehr schnell einige Tausend

oder sogar einige Zehntausend DM pro qm. Diese Preise vereiteln allzu leicht jegliche Sanierung unserer Innenstädte. Besonders kritisch und folgenschwer ist die Lage in den sog. städtischen Entwicklungsgebieten. Erfasst die Stadterweiterung vorstädtische, landwirtschaftliche Grundstücke, so ist es offenbar selbstverständlich, für eine Ackerfläche den Preis des fertigen Baulandes zu fordern und letzten Endes wohl oder übel auch zu bezahlen, ohne zu bedenken, daß noch erhebliche Aufwendungen notwendig sind, um erst durch Erschließung fertiges Bauland zu produzieren. Das Endprodukt wird also stark verteuert, weil für das Rohprodukt ein überhöhter Eingangspreis bezahlt wurde. Bei solchen Struktur- und Widmungsänderungen treten die vieldiskutierten Bodenspekulationen und ungerechtfertigten Gewinne auf. Die hier erkennbaren Wert- und Preissteigerungen sind in den oben genannten Bodenpreissteigerungsraten nicht erfaßt, sie bilden aber die Ursache ungezügelter Auswüchse in der Bodenpreisgestaltung und können in der Lage sein, das vielzitierte Chaos auf dem Grundstücksmarkt herbeizuführen. Hier Abhilfe zu schaffen, ist nicht mit den Mitteln des Gutachterausschusses möglich.

Die steigende Anerkennung der Arbeit der Gutachterausschüsse zeigt sich in der steigenden Tendenz der Zahl der beantragten Einzelgutachten. 1962/63 wurden in Niedersachsen jährlich etwa 1500—2000 Gutachten erstattet, 1970 waren es rund 4000. Die Aufschlüsselung dieser Zahlen nach Interessentengruppen ist regional sehr verschieden. Für Oldenburg habe ich folgende Zahlen als Durchschnitt der letzten 10 Jahre ermittelt: 15 % der Gutachten wurden von Behörden beantragt, rund 20 % von Gerichten und 65 % von Privatpersonen. Es gibt aber auch Gutachterausschüsse, die zu 60—70 % von Behörden und Gerichten in Anspruch genommen werden. Ebenso unterschiedlich ist das Verhältnis zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken. Während in Oldenburg rund 30 % der Gutachten auf unbebaute Grundstücke entfielen und etwa 70 % auf bebaute, sind die Verhältniszahlen im Landesdurchschnitt mit 5 : 2 fast umgekehrt. Nur selten werden Gutachten angefordert, die einfach und problemlos sind, so daß die Aufgabe der Wertermittlung trotz der großen Zahl der Gutachten wohl nie zur Routinearbeit wird. In der Regel wird der Gutachterausschuß dann herangezogen, wenn die Parteien wegen der Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks oder auch wegen der besonderen Fragestellung keine Möglichkeit der objektiven Urteilsfindung haben, weil ihnen die Erfahrungen und auch die Unterlagen für eine solche Meinungsbildung fehlen. Aus der Vielzahl dieser Besonderheiten will ich an Hand einiger Beispiele aus der Praxis die Probleme und deren Lösung aufzeigen. Eine Lösung, die oft nur durch Auswertung der Kaufpreissammlung, also durch Marktbeobachtung und Vergleich und durch Ausnutzung eigener Erfahrung und der anderer Kollegen möglich ist.

Da ist zunächst einmal der Begriff des „Ausschlusses eines Grundstücks von der konjunkturellen Weiterentwicklung“, ein Begriff, der vom BGH geprägt wurde und sowohl bei der Enteignungsentschädigung für den Rechtsverlust als auch oft beim Grunderwerb der öffentlichen Hand von Bedeutung ist. Dieser Begriff geht von der unstreitigen Tatsache aus, daß der Grund und Boden im urbanen Siedlungsraum verschiedene Entwicklungsstufen durchmacht. Landwirtschaftlicher Kulturboden — Bauerwartungsland — Rohbauland — erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und beitragsfreies Bauland. Diese Entwicklungslinie kann für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile durch eine vorbereitende oder auch verbindliche

Planung abgebrochen werden. Von diesem Zeitpunkt an ist eine Weiterentwicklung zu einer höherwertigen Qualitätsstufe nicht mehr möglich. Wenn beispielsweise die Trassierung einer Umgehungsstraße bereits vor 20 Jahren in den Flächennutzungsplan einer Gemeinde aufgenommen wurde, so ist die damalige Zustandsstufe des Grund und Bodens unter bestimmten Bedingungen für alle Zeiten fixiert. Wenn nun im Laufe der Jahre die bauliche Ortsentwicklung sich bis an die geplante Trasse und darüberhinaus erstreckt, dann behalten die in der Trasse liegenden Flächen ihre ursprüngliche Qualität. Wird die Straße endlich nach 20 Jahren gebaut, dann erhalten die Grundstückseigentümer den heutigen Wert der ursprünglichen Zustandsstufe als Entschädigung, d. h. ggfs. Ackerlandpreise, obwohl beiderseits der Straße Baulandpreise bezahlt werden. Doch selbst wenn sich die Zustandsstufe zwischenzeitlich nicht geändert hat, kann dieser Ausschluß von der konjunkturellen Weiterentwicklung erhebliche Bewertungsprobleme aufwerfen, weil unter „Qualität des Grundstücks“ nicht nur die jeweilige Entwicklungsstufe verstanden wird, sondern auch die allgemeine Wertschätzung im Grundstücksverkehr.

Baugrundstücke in der Nähe einer im Betrieb befindlichen Müllkippe ändern in dem Augenblick ihre Qualität, in dem die Müllkippe ihren Dienst getan hat und durch Anpflanzung zu einer Parkanlage rekultiviert wird. In allen Fällen ist zunächst einmal der Zeitpunkt festzustellen, an dem die betroffenen Grundstücke von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden, zweitens ist festzustellen, welche Qualität diese Grundstücke zu diesem Zeitpunkt besaßen und drittens ist schließlich zu ermitteln, welchen Verkehrswert Grundstücke vergleichbarer Qualität heute besitzen.

Bei der Beantwortung dieser Fragen sind wohl die meisten Sachverständigen überfordert. Die Antworten lassen sich nur finden, wenn man die Entwicklung und Struktur eines Gebietes genau verfolgt und untersucht, dazu gehört auch und vor allen Dingen der Grundstücksmarkt. Die Qualität eines Grundstücks läßt sich am ehesten am Preisniveau ablesen. Auch der Zeitpunkt des Ausschlusses von der konjunkturellen Weiterentwicklung läßt sich nur am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt feststellen, denn weder die vorbereitende noch die verbindliche Planung allein bestimmen diesen Zeitpunkt. Erst wenn der normale Grundstücksverkehr solchen Planungen dadurch Rechnung trägt, daß Grundstücke nur noch zu einem niedrigeren Preis oder sogar überhaupt nicht mehr verkäuflich sind, kann man vom Ausschluß sprechen.

Der heutige Verkehrswert eines Grundstücks mit der damaligen Qualität ist nur schwer festzustellen. Vergleichsgrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht geeignet, da diese i. a. heute eine höherwertige Baulandqualität besitzen. Grundstücke mit gleicher Zustandsstufe liegen meist in einem Gebiet, dessen Lage mit der des zu bewertenden Grundstücks nicht vergleichbar ist. Am ehesten kommt man noch zum Ziel, wenn man die damaligen Kaufpreise mit Hilfe eines Bodenpreisindex auf das heutige Preisniveau hochrechnet. Lokale Einflüsse durch Struktur- und Widmungsänderungen sind dabei außer acht zu lassen, so daß der Index für Grundstücke gleichbleibender Qualität angewendet werden muß.

Da die allgemeine Preisentwicklung für weite Gebiete gleichförmig verlaufen ist, kann die folgende Tabelle wohl im Rahmen der statistischen Genauigkeit als allgemeingültig gelten.

Jahr	1936	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959
Bodenpreisindex	95	90	90	95	100	110	120	135	170	220	255
Zuschlag für preisfreie Grundstücke	—	—	—	—	—	10%	15%	20%	22%	25%	30%

Jahr	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970
Bodenpreisindex	325	430	490	560	635	710	760	780	800	890	1050
Zuschlag für preisfreie Grundstücke	30%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Bei Erbaueinsetzungen und auch in Ehescheidungssachen zur Errechnung des Zugewinns ist die Verkehrswertermittlung oft auf einen weit zurückliegenden Stichtag abzustellen. In Enteignungsprozessen, die ja bekanntlich sehr langlebig sind, muß festgestellt werden, ob ein früheres Entschädigungsangebot des Unternehmers an den Eigentümer dem damaligen Verkehrswert entsprach. Liegen keine ausreichenden Kaufpreise aus der Zeit des Bewertungsstichtages vor, so müssen Kaufpreise verschiedener Jahre zum Vergleich herangezogen werden. Hier genügt der angegebene Index nicht, den Verkehrswert eines Grundstücks zu einem beliebigen Stichtag festzustellen. Struktur- und Qualitätsänderungen können die allgemeine Preisentwicklung überlagern, so daß hier in jedem Fall der lokale Grundstücksmarkt die bestimmenden Faktoren zu liefern hat.

Die Indexzahlen der obigen Tabelle beziehen sich bis 1960 auf die von den Preisbehörden genehmigten Kaufpreise, die nicht als Verkehrswerte im Sinne der bereits zitierten Definition gelten können, weil es weder einen „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ noch „gewöhnliche Verhältnisse“ gab. Nachdem die Gerichte die Anwendung der Vorschriften über die Preisbindung bei der Bemessung der Enteignungsentuschädigung für verfassungswidrig erklärt haben, weil der Eigentümer durch die Enteignung nicht mehr die Möglichkeit hat, den Verkauf des Grundstücks bis zur Aufhebung des Preisstopps zurückzustellen, war die schwierige Frage zu beantworten, welche Grundstückspreise unter der Herrschaft des Preisstopps tatsächlich bezahlt wurden. Aus verständlichen Gründen waren selbst nach mehr als 10 Jahren nur wenige Grundstückseigentümer bereit, Auskunft über den tatsächlich auf dem — wenn auch nicht schwarzen — so doch reichlich grauen Grundstücksmarkt gezahlten Kaufpreis zu geben. Diese wenigen Auskünfte bestätigen die Prozentzahlen, die sich aus der Gegenüberstellung der Preise für preisgebundene Grundstücke und preisfreie Trümmergrundstücke ergeben hatten. Danach wurden z. B. 1954 durchschnittlich etwa 10 % des vertraglich festgelegten Kaufpreises noch unter der Hand draufgezahlt. 1958 waren es bereits 25 % und 1960 35 % (vergl. Indextabelle). Diese Zuschläge sind immer dann zu machen, wenn für die Zeit von 1953—1960 aus vertraglich vereinbarten Kaufpreisen der damaligen Zeit oder aus früheren oder späteren Kaufpreisen mit Hilfe des Bodenpreisindex der echte Verkehrswert eines Grundstücks zu ermitteln ist.

In den bisher genannten Fällen reichen im allgemeinen die Unterlagen und Erfahrungen der einzelnen Gutachterausschüsse aus, um signifikante oder auch statistisch gesicherte Ergebnisse zu erzielen. Es gibt daneben aber auch noch eine ganze Menge von Fragen und Problemen in der Grundstücksbewertung, die nur durch den Austausch von Erfahrungen, Unterlagen und Material zwischen den einzelnen Gutachterausschüssen gelöst werden können, weil das bei den einzelnen Ausschüssen anfallende Material nicht ausreicht, um gesicherte Ergebnisse zu erzielen.

Den Verkehrswert von Grundstücken, die zur Anlegung von Friedhöfen, Sportplätzen, Kläranlagen und ähnlichen Gemeinbedarfsflächen benötigt werden, kann man nur bestimmen, wenn man über ausreichende Vergleichspreise verfügt. Der Einzugsbereich eines einzelnen Gutachterausschusses reicht dazu nicht aus. Eine Erhebung im Verwaltungsbezirk Oldenburg (mitgeteilt von VOR. Niemann — Westerstede) hat ergeben, daß für derartige Flächen rund 45 % des Preises für Bauplätze am Ortsrand ohne Erschließungsaufwand bezahlt werden, wenn diese Gemeinbedarfsflächen außerhalb des Ortes liegen. Liegen sie dagegen innerhalb der Ortschaft, dann werden knapp 70 % des vergleichbaren Baulandpreises gezahlt, wenn das Gelände als Rohbauland einzustufen ist. Werden jedoch baureife Flächen in Anspruch genommen, insbesondere bei Erweiterung bestehender Anlagen, dann wird selbstverständlich bis zum vollen Baulandpreis bezahlt.

Aus dem Raume Hannover sind ähnliche Verhältniszahlen bekanntgeworden, so daß sie vermutlich als allgemeingültig angesehen werden dürfen. Diese Prozentzahlen decken sich übrigens mit den Zahlen, die das Preisverhältnis von Bauerwartungsland und Rohbauland zu Bauland wiedergeben.

Besonders schwierig ist die Bewertung von Erbbaugrundstücken. Die bisherigen Ergebnisse sind noch nicht befriedigend, hier müssen noch weitere Erfahrungen gesammelt und Untersuchungen sowie Auswertungen vorgenommen werden. Da das Erbbaurecht selbst veräußerlich ist, sind hier gleich zwei Fragen zu beantworten, einmal nach dem Verkehrswert des Erbbaurechts und zum anderen nach dem des belasteten Grundstücks. Theoretisch müßte die Summe beider Werte dem Verkehrswert eines unbelasteten, vergleichbaren Grundstücks entsprechen. Die Erfahrung zeigt aber, daß man den Imponderabilien des Grundstücksmarktes weder mit theoretischen Überlegungen noch mit mathematischen Formeln der Zinseszins- und Rentenrechnung beikommen kann. Das gilt ganz besonders für das Erbbaurecht.

Die umfangreichen Möglichkeiten einer Gleitklausel, unterschiedliche Restlaufzeiten der Verträge, unterschiedliche Zinssätze und die sehr differenzierten Interessenlagen der Vertragspartner erschweren eine allgemeingültige Aussage selbst mit Hilfe der ausgewerteten Kaufverträge. Die bisherigen Ergebnisse scheinen jedoch folgende Annahmen zu bestätigen.

1. Der Kaufpreis für das belastete Grundstück wird um so geringer sein, je niedriger der vereinbarte Erbbauzins ist. Das gilt besonders für Verträge ohne Gleitklausel.
2. Die Inhaber solcher günstiger Verträge werden dagegen beim Verkauf ihres Erbbaurechts diese Vorteile in Rechnung stellen und einen entsprechend hohen Kaufpreis fordern.
3. Die Restlaufzeit des Vertrages hat bei einem Verkauf des belasteten Grund-

stücks an den Erbbauberechtigten nicht die Bedeutung, wie bei einer rein mathematischen Betrachtung des Problems anzunehmen ist, da das anfängliche Interesse des Berechtigten nach Ablösung des Erbbauzinses einschließlich der Ungewißheit etwaiger Erhöhungen mit abnehmender Restlaufzeit von dem Interesse einer weiteren und ungehinderten Nutzung über die Laufzeit des Vertrages hinaus abgelöst wird.

4. Der Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke ist als preisbildender Faktor von erheblicher Bedeutung.

Die von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hannover bereits vor etwa 3 Jahren durchgeführte Auswertung von etwa 100 Verträgen, in denen das Eigentum belasteter Grundstücke auf den Erbbauberechtigten übertragen wurde, ist zwar noch sehr grob, weil die Vertragsbedingungen, wie Laufzeit und Höhe des Erbbauzinses, nur teilweise bekannt waren, das Ergebnis läßt aber schon recht deutliche Aspekte erkennen.

In mehr als  $\frac{2}{3}$  aller Verträge waren Kaufpreise vereinbart, die zwischen 20 % und 50 % des Richtwertes lagen. Bei  $\frac{1}{5}$  der Verträge erreichten die Kaufpreise 75—100 % des Richtwertes. Die Preisgruppe zwischen 50 und 75 % war kaum vertreten. Wenn auch diese Auswertung für die Bewertungspraxis nur mit Vorbehalt anwendbar ist, so ist doch bereits deutlich zu erkennen, daß die Kaufpartner durch den Erbbaurechtsvertrag aneinander gebunden sind und die Bedingungen des Vertrages und die jeweilige Interessenlage beider Partner bewertungstechnisch von besonderer Bedeutung sind.

Nur in Ausnahmefällen ist als Kaufpreis der volle Bodenwert zu erzielen. Der Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks liegt in der Regel erheblich unter dem Verkehrswert eines unbelasteten Grundstücks.

Es würde zu weit führen, alle Bewertungsfragen zu erörtern. Zu den vorerwähnten Beispielen ergänzend nur einige Fragen, die den kaum erfassbaren Umfang der Problematik selbst bei unbebauten Grundstücken andeuten. Wie wird der Verkehrswert eines Grundstücks durch ein Leitungsrecht, Überwegungsrecht oder wie auch immer geartete Grunddienstbarkeit beeinflusst? Wo liegt die Grenze zwischen Planungsgewinn und Umlegungsgewinn? Welcher Verkehrswert ist bei Straßenverbreiterungen den abzutretenden Vorgartenflächen beizumessen? Wie hoch ist die Entschädigung anzusetzen, wenn Flächen bereits vor Jahren oder Jahrzehnten dem öffentlichen Verkehr — stillschweigend oder nicht — gewidmet wurden, die eigentumsrechtliche Regelung und Entschädigung jedoch noch aussteht? Ich bin vorhin auf die Bewertung der Flächen eingegangen, die dem sogenannten Gemeinbedarf dienen sollen. Ebensooft werden aber auch Teilflächen von Sportplätzen, Friedhöfen, Kleingärten und dergl. für den Straßenbau benötigt. Die Bewertung dieser Flächen ist besonders schwierig und diffizil. In den Begriffen Anbauverbotszone, Flugsicherheitsbereich, Natur- und Landschaftsschutz, Kies- und Sandvorkommen, Bodenverhältnisse und Erschließungszustand stecken Bewertungsmerkmale, deren Einfluß auf den Verkehrswert von Fall zu Fall zu erforschen ist.

Angesichts dieser Vielfältigkeit der auftauchenden Fragen ist zu erkennen, daß das Bewertungsgeschäft selbst bei unbebauten Grundstücken wohl niemals zu einer Routinearbeit wird.

Bei bebauten Grundstücken sieht es nicht anders aus. Wenn der Verkehrswert eines unbebauten Grundstückes am sichersten durch Vergleich festzustellen ist, so trifft das zweifellos auch bei bebauten Grundstücken zu. Nur ist es hier ungleich schwieriger, die einzelnen Bewertungsmerkmale — wie Verkaufsjahr, Baujahr, Größe, Ausstattung, Unterhaltung usw. — so zu erfassen, daß danach wirklich vergleichbare Objekte gefunden werden können. Sicherlich lassen sich viele Objekte typisieren, z. B. die Mehrfamilienreihenhäuser und Mietskasernen der Jahrhundertwende oder der zwanziger Jahre, die Einfamilienreihenhäuser der fünfziger Jahre und sechziger Jahre, die vorstädtischen Siedlungen der dreißiger Jahre usw., die große Masse der Wohnhäuser ist jedoch vor allem in Klein- und Mittelstädten individuell gestaltet und läßt sich in keine Typensammlung einordnen.

Wegen dieser sicherlich nicht zu verkennenden Schwierigkeit wird das Vergleichsverfahren für bebaute Grundstücke vielfach in Frage gestellt, weil es angeblich keine hinreichend vergleichbaren Objekte gibt. Viele Sachverständige stützen dann ihre Wertermittlung auf das Sachwert- oder Ertragswertverfahren und passen den auf diese Weise rechnerisch ermittelten Endwert durch Zu- und Abschläge der sogenannten „Marktlage“ an. Alles nach „bestem Wissen und Gewissen“, ohne etwas Konkretes über die tatsächliche Marktlage auszusagen und aussagen zu können, denn dazu wären Vergleichsobjekte notwendig, über die sie i. a. nicht verfügen. Völlig unsachgemäß und in keiner Weise zu begründen ist jedoch die Methode, das Mittel aus Sachwert und Ertragswert zum Verkehrswert zu erheben.

Der Sachwert und auch der Ertragswert sind zweifellos geeignete Ausgangswerte, um den Übergang zum Verkehrswert zu erleichtern, man darf diese Ausgangsgrößen jedoch nicht überbewerten. Sie sind nur Mittel zum Zweck und müssen als solche betrachtet werden. Seit Jahrzehnten wird das Ertragswert- und das Sachwertverfahren in der Fachliteratur gelehrt, in den Wertermittlungsrichtlinien empfohlen und von allen Sachverständigen einschließlich Gutachterausschüssen praktiziert. Dagegen ist sicher nichts einzuwenden, solange nicht kritiklos gearbeitet oder sogar absichtlich manipuliert wird. Ich darf hier einige Stellen in beiden Berechnungsmethoden aufzeigen, die es ermöglichen würden, durch entsprechende Wahl von sogenannten „Erfahrungswerten“ jedes wünschenswerte Ergebnis zu erzielen. Für die Herstellungskosten pro cbm umbauten Raumes sind beispielsweise für eine gute bis sehr gute Ausstattung des Hauses in der Fachliteratur auf das Jahr 1914 Erfahrungswerte von 14—22 DM angegeben. Hier ist also ein Spielraum von mehr als 50 % ausnutzbar, ohne nachweislich falsch zu verfahren. Für die Altersabschreibung eines 50 Jahre alten Hauses kann man je nach Abschreibungsart 25—50 % absetzen, und wenn die Restlebensdauer um nur 10 Jahre nach oben oder unten verändert wird — und wer kann das schon so genau abschätzen —, dann kann man sogar zwischen 20 und 55 % wählen. Allein mit diesen beiden Faktoren würde sich der heutige Sachwert eines 1920 errichteten 1000 cbm großen Hauses zwischen 45 000,— und 125 000,— DM errechnen lassen.

Die wohl am meisten benutzte Abschreibungstabelle von Ross betrifft die technische Abnutzung eines Gebäudes und bewegt sich in der Mitte der genannten Spannen.

In den Städten werden die meisten Häuser aber nicht wegen Altersschwäche, sondern weil sie veraltet sind, abgerissen. Nicht technische, sondern ausschließlich wirtschaftliche Erwägungen bestimmen i. a. das Ende der Lebensdauer eines Hauses. Die

wirtschaftlichen Gegebenheiten und die Wohnbedürfnisse sind heute anders als Ende des vorigen Jahrhunderts. Es ist daher durchaus einleuchtend, wenn diese aus dem vorigen Jahrhundert stammenden Tabellen den heutigen Verhältnissen nicht genügend Rechnung tragen können. Bessere stehen uns jedoch noch nicht zur Verfügung. Tiemann-Essen hat zwar jüngst ein anderes Abschreibungssystem vorgeschlagen (AVN 1970, S. 523), ob es aber Eingang in die Bewertungspraxis finden wird, ist noch nicht zu erkennen.

Ähnlich unsicher wie die Sachwertberechnung ist die Ertragswertberechnung. Schon der Ausgangswert, der nachhaltig erzielbare Ertrag, ist nur unter Hypothesen anzunehmen. Für die Bewirtschaftungskosten werden i. a. pauschalierte Beträge angesetzt, die 30—50 % der Rohmiete betragen. Eine Änderung des Zinssatzes um nur 1 % bewirkt bereits eine Änderung des Ertragswertes von rd. 20 %, ganz abgesehen davon, daß die Kapitalisierung und damit das gesamte Ertragswertverfahren auf die Grundsätze und nach den Regeln des Kapitalmarktes aufgebaut ist. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß der Grundstücksmarkt sich anders verhält als der Kapitalmarkt.

Nur wer um die Schwächen der Sachwert- und Ertragswertberechnung weiß, wird erkennen, daß diese Methoden nur ganz schwache Krücken sind, um eine Verkehrswertermittlung zu stützen. Er wird weder den Sachwert noch den Ertragswert zur alleinigen Grundlage seiner Verkehrswertermittlung machen, er wird stets einen Vergleichswert heranziehen, um das Ergebnis seiner Wertermittlung — und hier insbesondere die schwer erfaßbare und beweisbare „Anpassung der rechnerisch ermittelten Ausgangswerte an die Marktlage“ — zu bestätigen.

Wie bereits erwähnt, ist es allerdings gerade bei bebauten Grundstücken besonders schwierig, geeignete Vergleichsobjekte zu finden. Doch oft reichen Erfahrungswerte aus, um Zweifel an dem Ergebnis einer Verkehrswertermittlung zu beseitigen. Wir haben beispielsweise festgestellt, daß für Mietwohnhäuser der Jahrhundertwende das 11- bis 12fache der augenblicklichen Jahresrohmieta als Verkaufspreis erzielt wird. Diese Erfahrung wird aus Hannover und auch aus Berlin bestätigt. Es ist überhaupt erstaunlich, wie allgemeingültig diese empirisch oder statistisch ermittelten Erfahrungswerte sind.

Das gilt sowohl für die Bodenpreisindices als auch für die Relationen zwischen den einzelnen Grundstücksqualitäten. Auch das Verhältnis zwischen Miete und Kaufpreis, Geschosßfläche und Kaufpreis, Bauvolumen und Kaufpreis oder welchen Vergleichsmaßstab man auch immer wählen mag, ist nahezu überall gleich. Dazu noch einige Zahlen:

Für ein Mehrfamilienhaus der Jahrhundertwende werden heute etwa 50,— bis 55,— DM pro cbm bezahlt. Für ähnliche Häuser der dreißiger Jahre liegt der Preis bei 80,— bis 90,— DM pro cbm. Andere Erfahrungssätze gibt es als Vergleichsmöglichkeit auf der Basis der Geschosßfläche oder — hauptsächlich für Eigentumswohnungen — auf der Basis der Wohnfläche.

Diese Suche nach geeigneten Vergleichswerten und die statistischen Vorarbeiten für die Ermittlung eines geeigneten Vergleichsmaßstabes sind zwar zeitraubend, zur überzeugenden Begründung eines Gutachtens sind diese Arbeiten aber unbedingt notwendig. Vielleicht werden die bereits erwähnten Reformvorschläge des Herrn Tiemann für eine systemgerechte und marktkonforme Sachwert- und Ertragswert-

berechnung die Verkehrswertermittlung auf eine sicherere Grundlage stellen. Aber kein noch so ausgeklügeltes und logisch-deduktiv abgeleitetes System wird jemals in der Lage sein, die unterschiedlichsten Marktgegebenheiten zu erfassen, so daß man nie ganz auf das Vergleichen wird verzichten können.

Tiemanns Reformvorschläge enthalten folgende Grundgedanken:

1. Beseitigung der Spannungen zwischen Sachwert und Ertragswert, die darauf zurückzuführen sind, daß die Wertminderung mit Hilfe der im Ertragswertverfahren enthaltenen Vervielfältiger nicht mit der Wertminderung nach der Ross'schen Tabelle übereinstimmt.
2. Abkehr von der Hypothese, daß ein Gebäude von Anfang bis Ende der Nutzungsdauer einen gleichbleibenden Reinertrag erbringt. Der Nutzungswert und damit der reale Mietwert nimmt im Laufe der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes mehr und mehr ab.
3. Die Begriffe des Geldkapitalmarktes „Sollzinssatz“ und „Habenzinssatz“ sind durch den Begriff „Liegenschaftszinssatz“ zu ersetzen.
4. Die Altersabschreibung muß die geminderte Nutzungsdauer und die mit zunehmendem Alter eintretende Minderung des Nutzungswertes berücksichtigen.

Das hieraus abgeleitete und entwickelte Abschreibungssystem stellt sich in der graphischen, bildlichen Darstellung etwa als S-Kurve dar oder genauer als eine Hälfte der Gauß'schen Glockenkurve.

Diese Reformvorschläge zeigen, daß alle Bewertungsverfahren ihre Schwächen haben und zweifellos verbessert werden können. Die theoretischen Grundlagen dieser Verfahren in ihrer bisher benutzten Form entstammen dem vorigen Jahrhundert und wurden mehr oder weniger kritiklos von einer Generation auf die andere übertragen. Nicht, daß man die Schwächen nicht erkannt hätte, man war nur nicht in der Lage, diese Schwächen auszuschalten, weil man sich nicht ernsthaft genug mit den Bewertungsproblemen befaßte. Einen eigenen Berufsstand von Bewertungssachverständigen kennen wir nicht, die Einrichtungen für Lehre und Forschung in der Grundstücksbewertung sind begrenzt. Hier stehen wir jedoch am Anfang einer Wende. Während bisher die „Grundstücksbewertung“ ohne förmliche Ausbildung als Anhängsel anderer Berufe betrieben wurde, finden wir an einigen Universitäten die „Grundstücksbewertung“ bereits als ordentliches Lehrfach im Rahmen des Geodäsie-studiums. Auch in der Literatur treten Bewertungsprobleme weiter in den Vordergrund. Während man vor 1960 nur vereinzelt derartige Abhandlungen fand, weisen die Bibliographien heute bereits jährlich 25—30 deutschsprachige Veröffentlichungen nach. Hierin zeigt sich bereits die zunehmende Bedeutung der Grundstücksbewertung. Trotz 10jähriger Erfahrungen stehen wir jedoch erst am Anfang. Die wachsenden öffentlichen Eingriffe in die Nutzung und in das Eigentum am Grund und Boden verlangen objektive Wertfestsetzungen. Die Notwendigkeit einer intensiven Bodennutzung, die uns die Bevölkerungszunahme und das damit einhergehende Wachstum der wirtschaftlichen Aktivität bei unveränderter Bodenfläche aufzwingt, bedarf einer zuverlässigen Unterrichtung über den richtigen wirtschaftlichen Wert des Grund und Bodens, um wirtschaftliche Fehleinschätzungen zu verhindern. Das

gilt insbesondere für die große Aufgabe der Stadtsanierung und -erneuerung mit ihrem gewaltigen Finanzbedarf. Diese städtebaulich interessanten Projekte bedürfen eingehender Wirtschaftlichkeitsanalysen, um Kosten und Erträge in ein wirtschaftlich vertretbares Verhältnis zu bringen. Ein gläubiges, intuitives Vertrauen auf den Erfolg genügt hier nicht.

Vielleicht müssen wir uns eines Tages wieder vom Verkehrswert lösen, der mit seiner Konjunktiv-Definition reichlich hypothetisch und auch nicht objektiv ist, denn kein Kaufpreis ist frei von persönlichen Verhältnissen. Der Grundstücksmarkt ist nicht mit den Maßstäben der freien Marktwirtschaft zu messen. Ein mehr wirtschaftlich orientierter Wertbegriff ist sicherlich schwieriger zu bestimmen, aber brauchbarer.

## Das Verhältnis des Verkehrswertes zum Einheitswert

Von Vermessungsobererrat J a n s s e n , Katasteramt Göttingen

Der Wunsch nach einer umfassenden Information über die tatsächlichen Wertverhältnisse eines Objektes stellt sich in jeder Gutachterausschußsitzung. Glaubte man vor einigen Jahren noch, mit relativ wenig Ausgangsmaterial bei einer Wertermittlung auszukommen, so sind heute die Anforderungen an Gutachten so gestiegen, daß nur durch die Ausschöpfung aller erreichbaren Informationen eine objektive Bewertung möglich ist. Es ist daher verständlich, daß in den Gutachterausschußsitzungen auch die Frage nach dem Einheitswert der Finanzverwaltung gestellt wird.

Dieser Wunsch nach einer Verwendung des Einheitswertes dürfte drei Gründe haben:

1. Man ist außerhalb der Finanzverwaltung allgemein der Ansicht, daß die Bewertungstechnik zur Ermittlung der Einheitswerte eine andere ist als die der Gutachterausschüsse nach der Verkehrswertverordnung. Ein Vergleich so gewonnener Werte lasse somit gewisse Genauigkeitsbetrachtungen und -steigerungen der Ermittlungen zu.
2. Dem Finanzamt ist durch die generelle Neufestsetzung der Einheitswerte aller Grundstücke ein umfangreiches statistisches Vergleichsmaterial durch die Eigentümer zur Verfügung gestellt worden, während der Gutachterausschuß nur über die Wertverhältnisse solcher Objekte informiert wird, die Gegenstand einer eigentumsrechtlichen Übertragung oder einer Bewertung sind.
3. Die Neufestsetzung der Werte sollte nach den Ankündigungen von Presse, Rundfunk und Fernsehen endlich einen Schlußstrich unter die irrealen Einheitswerte aus dem Jahre 1935 ziehen und an ihre Stelle durch eine generelle Neufestsetzung Einheitswerte mit Stichtag 1. Januar 1964 setzen, die der Situation auf dem Grundstücksmarkt gerecht werden sollten.

Inwieweit die in 1. bis 3. gesetzten Hoffnungen erfüllt werden, mögen die folgenden Ausführungen zeigen. Dazu ist es erforderlich, zunächst auf die gesetzlichen Bestimmungen der Finanzverwaltung und des Gutachterausschusses hinzuweisen. Ich werde

mich bemühen, es so kurz wie möglich zu machen. Dabei darf ich allerdings vorausschicken, daß noch keine Steuern nach den neuen Einheitswerten erhoben werden. Das soll zu einem späteren Zeitpunkt geschehen. Die Einheitswerte, die nahezu vollzählig zu dem oben genannten Stichtag vorliegen, haben somit noch keine steuerliche Auswirkung.

Gesetzliche Grundlage für die Ermittlung des Einheitswertes ist das Bewertungsgesetz in der Fassung vom 10. Dezember 1965 (BGBl. I S. 1862), während die Gutachterausschüsse ihre Wertermittlungen auf die zum BBauG ergangene Verkehrswertverordnung vom 7. August 1961 (BGBl. I S. 1183) stützen.

Nach § 1 des Bewertungsgesetzes gelten die allgemeinen Bewertungsvorschriften für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben einer wirtschaftlichen Einheit; dabei ist nach § 9 des Gesetzes der gemeine Wert für die Bewertung zugrunde zu legen. Die entscheidende gesetzliche Definition hierzu lautet: „Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“

Demgegenüber heißt es in § 141 (1) und (2) BBauG: „Der Gutachterausschuß ermitteilt den gemeinen Wert (Verkehrswert). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der . . . im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach meiner Ansicht beinhalten beide Definitionen dasselbe. Damit darf zunächst einmal festgestellt werden, daß sowohl Finanzverwaltung als auch Gutachterausschuß durch den Gesetzgeber den Auftrag haben, denselben Wert — den gemeinen Wert oder Verkehrswert — eines bestimmten Objektes zu ermitteln. Finanzverwaltung und Gutachterausschuß müßten daher bei ihren Wertermittlungen für das Objekt zu demselben Ergebnis kommen. Das Verhältnis zwischen diesen beiden Werten betrüge somit zum 1. Januar 1964 1 : 1.

Lassen sich nun bereits aus den Bewertungsmethoden nach dem Bewertungsgesetz und nach der Verkehrswertverordnung Anhaltspunkte erkennen, daß der Auftrag des Gesetzgebers durch beide Organe gleichermaßen erfüllt wird? Nach dem Bewertungsgesetz muß zunächst zwischen den folgenden Vermögensarten unterschieden werden:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen.
2. Grundvermögen.
3. Betriebsvermögen.
4. Sonstiges Vermögen.

Die zu 3. und 4. genannten Vermögen entfallen hier, da es für sie kein Äquivalent im Aufgabenbereich eines Gutachterausschusses gibt. Aber auch die Verhältnisse bei den zu 1. genannten land- und forstwirtschaftlichen Vermögen brauchen hier nicht untersucht zu werden. Nach § 136 BBauG sind die Gutachterausschüsse von der Erstattung

von Gutachten solcher Grundstücke befreit. Das schließt allerdings nicht aus, daß sie Grundstücke dieser Art bewerten können. Im übrigen aber spielt sich das Wertgeschehen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in so engen Grenzen von allgemein 1,— DM/qm bis 4,— DM/qm ab, daß sowohl Finanzverwaltung als auch Gutachterausschuß mit ihren Bewertungen eines gleichen Objektes relativ gut übereinstimmen müßten. Das ist im Gegensatz bei dem zu 2. genannten Grundvermögen mit der Wertdifferenz allein des Grund und Bodens von 30,— DM/qm bis über 1000,— DM/qm — ich beziehe mich hier auf Göttinger Verhältnisse — so minimal, daß ich bewußt auf entsprechende Untersuchungen der Wertverhältnisse landwirtschaftlich genutzter Grundstücke verzichtet habe, um mich intensiver den Bewertungen des Grundvermögens zuzuwenden.

Nach § 68 BewG gehören zum Grundvermögen

1. der Grund und Boden, die Gebäude, die stonstigen Bestandteile und das Zubehör,
2. das Erbbaurecht und
3. das Wohnungseigentum und Teileigentum usw. nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Nach der Anzahl der Bewertungsfälle rangieren die Bewertungen des Grund und Bodens und die der Gebäude weitaus an erster Stelle. Ähnlich liegen auch die Verhältnisse bei den Gutachterausschüssen, so daß hier kaum mit Vergleichsmaterial hinsichtlich der Bewertung von Erbbaurecht, Wohnungseigentum und Teileigentum aufgewartet werden kann. Die Bewertung von Erbbaurechten entspricht zwar im Grundsatz der Wertermittlung normaler Grundstücke, doch sind die Bedingungen des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages zu berücksichtigen; außerdem werden sowohl der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden als auch das — in der Regel bereits bebaute — Erbbaurecht nur selten auf dem Grundstücksmarkt gehandelt.

Die Schätzung eines Wohnungseigentums entspricht der Schätzung von Gebäuden unter Berücksichtigung entsprechender Anteile. Allgemein muß allerdings jetzt festgestellt werden, daß Wohnungseigentum stärker auf dem Grundstücksmarkt gefragt ist und insofern die Tendenz der Verkehrswerte solcher Objekte steigend ist. Im übrigen hat aber der Gutachterausschuß Göttingen bis heute erst ein Wohnungseigentum bewertet. Daraus wollen Sie entnehmen, daß bei der Bewertung dieser beiden Gruppen von Objekten kaum mit Verhältnisberechnungen gegenüber dem Einheitswert aufgewartet werden kann.

### **Bewertung unbebauter Grundstücke**

Über das, was bei unbebauten Grundstücken bewertet werden soll, sagt das BewG in den §§ 72 und 73 nichts. Es bringt nur eine Definition unbebauter Grundstücke, aus der die baureifen Grundstücke besonders hervorgehoben werden. Hinsichtlich der Bewertung muß daher auf den bereits genannten § 9 verwiesen werden, damit auf die Ermittlung des gemeinen Wertes bzw. des Verkehrswertes. Wie man nun zu diesen Werten gelangt, darüber ist ebenfalls nichts im Gesetz zu finden. Man muß daher schon auf die speziellen Kommentare zurückgreifen. U. a. schreibt Oberfinanzpräsident Dr. Rössler, daß das Finanzamt alle vergleichbaren Verkaufspreise

zu sammeln und daraus Richtwertkarten zu erstellen habe. Die sich aus den Richtwertkarten ergebenden Preise seien durchschnittliche Werte für bestimmte Ortsteile, Straßen oder Straßenabschnitte. Ob man bei den Finanzämtern diese Richtwertkarten aufgestellt hat, scheint zumindest für das Land Niedersachsen fraglich zu sein. Nach § 143 (3) BBauG ist auch der Gutachterausschuß verpflichtet, jährlich Richtwerte zu ermitteln und Richtwertkarten aufzustellen und sie auch, das scheint mir im Gegensatz zur Finanzverwaltung besonders wichtig zu sein, in den Gemeinden zu veröffentlichen. Die Richtwerte unterliegen damit einer gewissen Kontrolle durch die Öffentlichkeit. Im Lande Niedersachsen scheinen die Finanzämter auf die Richtwertkarten der Gutachterausschüsse mit Stichtag vom 31. Dezember 1963 zurückgegriffen zu haben und, soweit mir bekannt ist, mit gutem Erfolg. Wenn es mit diesen Richtwerten nicht immer so geklappt haben sollte, so möge man bitte bedenken, daß ausgerechnet zum oben genannten Zeitpunkt (31. Dezember 1963) zum ersten Male Richtwerte durch die Ausschüsse ermittelt und aufgestellt werden mußten. Man konnte sich dabei nur auf eine Kaufpreissammlung stützen, die höchstens drei Jahre alt war. Darüber hinaus mußten auch auf diesem Gebiet erst noch Erfahrungen gesammelt werden. Zu dem Zeitpunkt war es weiterhin noch nicht bekannt, daß diese Richtwerte einmal diese Bedeutung für die Einheitswertermittlung unbebauter Grundstücke erlangen würden. Ich glaube, auch wohl behaupten zu dürfen, daß zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt — 1975 — der Finanzverwaltung durch die Gutachterausschüsse noch bessere und differenziertere Richtwerte — ich denke an die Innenstädte — zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Einheitswertermittlung unbebauter Grundstücke kann ich feststellen, daß diese Werte den Verkehrswerten relativ gut entsprechen. Damit ist in diesem Fall dem Auftrag des Gesetzgebers entsprochen worden. Der Gutachterausschuß braucht allerdings auf diese Einheitswerte bei seinen Wertermittlungen nicht zurückzugreifen, da ja ihre Ausgangswerte durch ihn zur Verfügung gestellt worden sind.

### **Bewertung bebauter Grundstücke**

Nun zu den bebauten Grundstücken. Auch das Bewertungsgesetz kennt wie die Verkehrswertverordnung das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Dem Gutachterausschuß ist es bei seinen Ermittlungen freigestellt, beide Verfahren gleichzeitig zur gegenseitigen Stützung oder auch nur das eine oder andere Verfahren heranzuziehen. Im allgemeinen wird von der ersten Möglichkeit Gebrauch gemacht. Demgegenüber läßt das Bewertungsgesetz nur jeweils ein Verfahren zu, wobei dem Ertragswertverfahren eindeutig der Vorrang gelassen wird. Das Sachwertverfahren soll im allgemeinen nur bei solchen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern angewendet werden, die sich durch besondere Gestaltung oder Ausstattung wesentlich von den übrigen unterscheiden.

Die Methode der Sachwertberechnung ist dieselbe wie nach der Verkehrswertverordnung. Der Sachwert eines bebauten Grundstückes ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Dabei wird der Bodenwert den Richtwertkarten des Gutachterausschusses entnommen. Die Ermittlung des Gebäudewertes vollzieht sich in der uns allen bekannten Weise. Aus der Anzahl der cbm des umbauten Raumes, multipliziert mit einem durchschnittlichen Raummeterpreis auf der Basis 1958 und entsprechend umgerechnet auf den Haupt-

feststellungszeitpunkt — hier 1. Januar 1964 —, wird der Gebäudenormalherstellungswert errechnet. Wertminderungen wegen Alters, wegen baulicher Mängel und Schäden, Zu- und Abschläge wirtschaftlicher Art sind auch nach dem Bewertungsgesetz vorgesehen. Der so gewonnene Ausgangswert, also Bodenwert + Gebäudewert + Außenanlagen, ist durch Anwendung einer Wertzahl an den gemeinen Wert anzugleichen. Diese Wertzahlen liegen im Rahmen von 85—50 v. H.

Die Angleichung des Ausgangswertes hat ihre Parallele im § 18 der Verkehrswertverordnung, nach dem der Verkehrswert auf der Grundlage des ermittelten Sachwertes nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln ist. Dabei vergleicht der Gutachterausschuß mit solchen Grundstücken, die mit ihren wesentlichen Merkmalen relativ gut mit dem Schätzobjekt übereinstimmen. Ob allerdings der Finanzverwaltung eine solche Anpassung mit ihren Wertzahlen gelingt, mögen die folgenden Hinweise zeigen:

Vergleicht man die durchschnittlichen Herstellungskosten pro cbm nach den Baupreisverhältnissen der Jahre 1958 oder 1964 mit den beim Gutachterausschuß gebräuchlichen Werten — ich beziehe mich hierbei in erster Linie auf Ross/Brachmann 19. Auflage — so muß festgestellt werden, daß beide Herstellungswerte in etwa übereinstimmen, daß also aus ihnen die Wertgutachten von Finanzamt und Gutachterausschuß nicht stark differieren können. Bei den oben genannten Wertzahlen zur Angleichung an den Verkehrswert allerdings ist es auffallend, daß diese alle unter 100 liegen. Grundsätzlich geht damit die Finanzverwaltung von dem Postulat aus, der gemeine Wert müsse generell unter dem Sachwert liegen. Eine solche Verallgemeinerung kennt der Ausschuß nicht. Die Berücksichtigung der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung machen es im allgemeinen nicht mehr erforderlich, noch zusätzliche Abschläge zur Anpassung des Gebäudewertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Bei neuwertigen Objekten werden sogar Zuschläge angebracht, da nach Ansicht des Gutachterausschusses die Verkehrswerte solcher Objekte — beeinflusst durch die Entwicklung der Baupreise — über dem Sachwert liegen.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß die Ermittlungen des Finanzamtes nach dem Sachwertverfahren bis zu 50 % niedriger als die eines Gutachterausschusses liegen können. Das Verhältnis zwischen Einheitswert und Verkehrswert kann somit bis 1 : 2 betragen. Genaues Vergleichsmaterial steht mir allerdings für eine solche Untersuchung nicht zur Verfügung. Von den mir durch das Finanzamt Göttingen mitgeteilten 98 Einheitswerten bebauter Grundstücke waren nur 4 im Wege der Sachwertberechnung ermittelt worden, die restlichen 94 gingen alle aus dem Ertragswertverfahren hervor. Allein aus diesem Zahlenvergleich wollen Sie bitte entnehmen, daß dem Sachwertverfahren nur eine geringe Bedeutung bei der Ermittlung von Einheitswerten zukommt.

**Das Ertragswertverfahren** nach dem BewG zeichnet sich durch seine Einfachheit aus. Ausgangswert ist die Jahresrohmiete eines Gebäudes, die mit einem Vielfältiger (siehe Tabellen 1 a und b, Spalte 3) multipliziert den Ertragswert des Objektes ergibt. Im Gegensatz zu den Ertragswertberechnungen des Gutachterausschusses finden sich in den einschlägigen Paragraphen des Bewertungsgesetzes keine Hinweise auf die Bewirtschaftungskosten, auf den Bodenwert und seinen Anteil und auf die Höhe

der Haben- und Sollzinsen. Lediglich anstelle der Restnutzungsdauer (Spalte 4) tritt beim Bewertungsgesetz die Einteilung in Altbauten, Neubauten und Nachkriegsbauten mit einer entsprechenden Differenzierung (Spalte 1 und 2). Es ist verständlich, daß die Finanzverwaltung nur durch ein relativ einfaches Verfahren, das in gewissen Grenzen unsicher sein kann, die Einheitsbewertung überhaupt durchführen konnte.

Die Vermutung, daß das Bewertungsgesetz durch eine ganz andere Methode als die nach der Verkehrswertverordnung zum Ertragswert gelangt, trifft jedoch nicht zu. Beide Verfahren gehen letzten Endes vom Ertrag aus.

Während bei den Wertermittlungen nach der Verkehrswertverordnung differenziert für jedes Schätzobjekt Restnutzungsdauer des Gebäudes, Bodenwert, Bewirtschaftungskosten, Bodenwertanteil und Sollzinsen erfaßt und bei der Bewertung angesetzt werden, sind diese Faktoren beim BewG — wenn auch pauschaliert — bereits in den Vervielfältigern des Rohertrages erfaßt.

Damit ist zunächst einmal an dieser Stelle ein Vergleich der Rohertragsvervielfältiger nach entsprechender Umrechnung möglich (Tabellen 1 a und b, Sp. 3 und 9). Es handelt sich hierbei um eine Vergleichsberechnung in Anlehnung an die Anlagen 8 und 5 des Bewertungsgesetzes: Zweifamilienhäuser bzw. gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % der Jahresrohmiete. Die Ausgangsdaten für entsprechende Wertermittlungen des Gutachterausschusses finden Sie in den Spalten 4 bis 7. Spalte 8 ist der Vervielfältiger des Reinertrages. Er ist entsprechenden Tabellen entnommen worden. Die Berechnung des Vervielfältigers zum Rohertrag nach den Methoden des Gutachterausschusses (Spalte 9) habe ich Ihnen für die erste Zeile bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren, bei einer Höhe der Bewirtschaftungskosten von 35 % des Rohertrages, bei einem Bodenwertanteil von 30 % am Ertragswert und bei Haben- und Sollzinsen von  $2,5/4$  % unterhalb der Tabelle durchgerechnet. Das Ergebnis mit 11,6 finden Sie in der ersten Zeile der Spalte 9. Diese Spalte 9 läßt einen Vergleich mit den Werten Spalte 3 zu.

Es zeigt sich hierbei sofort, daß die auf den Rohertrag bezogenen Vervielfältiger der Verkehrswertverordnung allein von der Methode her um durchschnittlich 70 % über den Vervielfältigern des Bewertungsgesetzes liegen (Tabelle 1 a, Spalte 10). Das ist eine relativ große Differenz. Die Ursachen hierzu liegen meines Erachtens darin, daß die Finanzverwaltung bei der Ermittlung ihres Vervielfältigers von zu hohen Bewirtschaftungskosten, zu niedrigen Bodenwertanteilen, insbesondere bei alten Gebäuden, und zu hohen Sollzinsen ausgeht, wobei falsche Angaben der Eigentümer — gewollt oder ungewollt — über die Größen der Nutzflächen und den Quadratmetermietpreis pro Monat, deren Produkt den Rohertrag ausmacht, noch nicht einmal berücksichtigt werden können. Geht man von der Annahme aus, daß die Ausgangswerte von Nutzflächen und vom Quadratmetermietpreis um jeweils 10 % zu niedrig gegenüber dem Finanzamt angegeben werden, so können sich die vom Gutachterausschuß und vom Finanzamt ermittelten Ertragswerte, unter Berücksichtigung der gewonnenen Ergebnisse in Spalte 10 der Tabelle 1 a, bereits wie 2 : 1 verhalten.

Die Mietangaben der Eigentümer lassen sich zwar durch einen Mietpreisspiegel, der zum Beispiel auch beim Finanzamt Göttingen benutzt wird, in etwa kontrollieren. Aber auch hier toleriert man Abweichungen in den Angaben der Eigentümer bis zu

**Gegenüberstellung Rohertragsvervielfältiger  
Finanzverwaltung - Gutachterausschuß**

**Tabelle 1 a**

Zweifamilienhäuser - Massivbauten Anlage 8 BewG

Finanzverwaltung BewG			Gutachterausschuß Verk. Wert. V. O.						
Bauzeit	Be- zeichnung	Ver- vielfältiger Rohertrag	Rest- nutzungs- dauer Jahre	Bewirt- schaftungs- kosten % Rohertrag	Boden- wertanteil % Ertrags- wert	Haben-, Soll- zinsen %	Vervielfältiger		Ver- hältnis Sp. 9 : 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
vor 1895	Alt- bauten	6,8	30	35%	30%	2,5/4,0	15,9	11,6	1,71
1895-1899		7,0	35	"	"	"	17,2	12,3	1,76
1900-1904		7,2	40	"	"	"	18,2	12,8	1,78
1905-1915		7,5	45	"	"	"	19,1	13,7	1,77
1916-1924		7,8	50	"	"	"	19,9	13,7	1,76
1924-1934	Neu- bauten	9,0	60	30%	25%	2,5/4,0	21,1	15,3	1,70
1935-1948		9,2	70	"	"	"	22,0	16,0	1,74
ab 1948	Nach- kriegs- bauten	10,5	80	25%	20%	2,5/4,0	22,7	17,3	1,65

$$\begin{aligned}
 (R - 0,35 R - 0,3 E \cdot 0,04) \cdot 15,9 + 0,3 E &= E \\
 (0,65 R - 0,3 \cdot 0,04 \cdot E) 15,9 &= 0,7 E \\
 10,3 R - 0,19 E &= 0,7 E \\
 10,3 R &= 0,89 E \\
 11,6 R &= E
 \end{aligned}$$

**Tabelle 1 b**

Gemischtgenutzte Grundstücke - gewerblicher Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 v. H. Anlage 5 BewG

Finanzverwaltung BewG			Gutachterausschuß Verk. Wert. V. O.						
Bauzeit	Be- zeichnung	Ver- vielfältiger Rohertrag	Rest- nutzungs- dauer Jahre	Bewirt- schaftungs- kosten % Rohertrag	Boden- wertanteil % Ertrags- wert	Haben-, Soll- zinsen %	Vervielfältiger		Ver- hältnis Sp. 9 : 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
vor 1895	Alt- bauten	6,4	30	40%	35%	3,0/5,0	14,1	9,5	1,48
1895-1899		6,5	35	"	"	"	15,0	9,9	1,52
1900-1904		6,7	40	"	"	"	15,8	10,2	1,52
1905-1915		7,0	45	"	"	"	16,4	10,4	1,49
1916-1924		7,2	50	"	"	"	17,0	10,7	1,49
1924-1934	Neu- bauten	7,9	60	35%	30%	3,0/5,0	17,8	11,9	1,51
1935-1948		8,1	70	"	"	"	18,4	12,3	1,52
ab 1948	Nach- kriegs- bauten	8,8	80	30%	25%	3,0/5,0	18,8	13,5	1,53

$\pm 20\%$ ; in erster Linie dürften es wohl bei  $-20\%$  sein. Man braucht sich dann allerdings nicht mehr zu wundern, wenn das Verhältnis zwischen den so gewonnenen Ertragswerten zum gleichen Zeitpunkt, also 1. Januar 1964, 1 : 2,5 betragen würde.

Auch nach der Tabelle 1 b liegt der Rohertragsvervielfältiger um ca. 50% über dem Vervielfältiger nach dem Bewertungsgesetz. Die Ursachen dieser doch relativ starken Abweichungen dürften dieselben sein wie beim Beispiel 1 a. Unterstellt man die gleichen möglichen Abweichungen der Ausgangswerte, so wird sich das Verhältnis auf nahezu 1 : 2 einspielen.

Diese mehr theoretischen Feststellungen müssen noch von der Praxis her näher untersucht werden. Zunächst wäre es naheliegend gewesen, die mir bekannten Kaufpreise von Gebäuden mit den von der Finanzverwaltung mitgeteilten Einheitswerten zu vergleichen. Ich bezweifle, ob ein solcher Vergleich Erfolg gehabt hätte, zumal auch das Thema meines Vortrages ja einen Vergleich der Einheitswerte mit den Verkehrswerten verlangt.

Die Verkehrswertverordnung sieht in der Ertragswertermittlung nur ein Zwischenergebnis auf dem Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes. Aus der Vielzahl der zur Verfügung stehenden Kaufpreise sind daher nach statistischen Methoden für bestimmte Gruppen von Gebäuden, die nach ihren wesentlichen Merkmalen relativ gut übereinstimmen, für eine oder mehrere Bezugsgrößen durchschnittliche Werte zu ermitteln, nach denen sodann der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes oder, wie in diesem Fall, der Vergleichsobjekte zu ermitteln ist. Die so gewonnenen Verkehrswerte der Grundstücke lassen sich dann mit ihren Einheitswerten vergleichen. Als Bezugsgrößen kommen nach dem in Göttingen angewandten Verfahren einmal die Werte pro qm Nutzfläche des Gebäudes und des weiteren die Werte pro qm Grund und Boden des Grundstückes in Frage. (Bei sehr großen Grundstücken sind allerdings die Werte für den Grund und Boden zu differenzieren.)

Für meine Untersuchungen habe ich zwei typische und stark voneinander abweichende Baugebiete ausgewertet (Tabellen 2 a und 3). Es handelt sich einmal um Ein- und Zweifamilienhäuser im Ostteil der Stadt Göttingen an den Hängen des Hainberges, der bevorzugtesten Wohngegend Göttingens, und den Bereich der Innenstadt. Eigennützigweise sind allerdings die Verkehrswerte beider Gruppen für den 1. Januar 1971 ermittelt worden, um diese sodann mit den Einheitswerten 1. Januar 1964 zu vergleichen. Ich werde Ihnen anhand der beiden Beispiele zeigen, wie man auf die Verkehrswertverhältnisse zum 1. Januar 1964 zurückrechnen kann.

Die Berechnungen werden in der Tabelle 2 a teilweise aufgeführt. Hierzu einige Erläuterungen: Die Spalten 1 bis 3 bedürfen keiner weiteren Erklärung. Die Spalte 4 ist, beginnend mit 1. Januar 1964, im Dezimalsystem umgerechnet worden. Je zwei Einheiten bedeuten einen Monat.

Die ganze Problematik einer Vergleichswertberechnung steckt in der Spalte 5. Wenn nach statistischen Methoden eine solche Berechnung durchgeführt werden soll, so müssen Vergleichsobjekte in genügender Anzahl vorliegen. Diese Forderung ist nicht immer zu erfüllen, es sei denn, man greift auf Objekte aus früheren Verkaufsjahren zurück. Das setzt allerdings voraus, daß man die Kaufpreise Spalte 3 auf einen einheitlichen Zeitpunkt — hier 1. Januar 1971 — umrechnet. Hierzu werden in der

Fachliteratur mehrere Möglichkeiten genannt. Ich nenne nur solche wie gleitender Durchschnitt, Ausgleichung nach einer Geraden der mathematischen Form  $y = b + ax$  oder einer Kurve zweiten Grades  $y = c + bx + ax^2$  unter der jeweiligen Bedingung, daß die Quadratsumme der Abweichungen zwischen den Kaufpreisen und dem gesuchten Funktionswert zu einem Minimum wird. Sowohl das Verfahren nach dem gleitenden Durchschnitt — in dem jeweils fünf Kaufpreise zu einem Mittelwert zusammengefaßt worden sind — als auch die Ausgleichung nach einer Kurve zweiten Grades wurde durchgeführt (Abbildung 2 b). Die Berechnungen hierzu sind allerdings umfangreich. Ich habe daher auch darauf verzichtet, diese Berechnungsunterlagen beizufügen. Ich darf Sie bitten, sich mit dem Ergebnis, auf das ich nachher noch zu sprechen komme, als solchem zufrieden zu geben.

Beim Gutachterausschuß der Stadt Göttingen wird allerdings noch nach einem anderen Verfahren der Abstellung auf einen einheitlichen Zeitpunkt umgerechnet. Es mehren sich in letzter Zeit die Fälle, nach denen bebaute Grundstücke im Laufe weniger Jahre zweimal verkauft worden sind. Aus der jeweiligen Differenz dieser Kaufpreise abzüglich eines Betrages für die beim ersten Kauf entstandenen Unkosten läßt sich sehr einfach die jährliche Steigerung der Grundstückswerte bebauter Grundstücke erkennen. Entscheidend allerdings kommt es darauf an, daß Objekte dieser Art in ihrem Wert nicht durch eine plötzlich eintretende Qualitätsveränderung der Umgebung des Objektes beeinflusst worden sind. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben nun zu dem Ergebnis geführt, daß die jährliche Steigerung der Preise bebauter Grundstücke ca. 5,8 % progressiv beträgt, d. h. nach Zinseszinsen gerechnet. Dieser Wert schwankt bei einer Wahrscheinlichkeit von 95 % um ca.  $\pm 1$  %. Die Kaufpreise gemäß Spalte 3 sind daher unter Berücksichtigung dieses Zinsfußes auf den 1. Januar 1971 umgerechnet worden. Entsprechende Werte sind in Spalte 5 enthalten.

Spalte 8 der Tabelle 2 a enthält den Bodenwert unter Berücksichtigung der Richtwerte mit Stichtag 31. Dezember 1970. Allerdings sind die Grundstückswerte insofern differenziert worden, als nur das Dreifache der Nutzfläche des Gebäudes (Spalte 7) mit vollem Wert angesetzt, während die Restfläche nur mit jeweils dem halben Richtwert berechnet wurde. Spalte 9 enthält den Gebäudewert. Spalte 10 ist ebenfalls von einer gewissen Bedeutung, als in ihr der Zustand des Objektes berücksichtigt wird. Gut unterhaltene Gebäude erhalten dabei einen Abschlag, weniger gut unterhaltene einen Zuschlag. In Spalte 11 ergibt sich sodann der normale Gebäudewert. In Spalte 12 ist der Wert pro qm Nutzfläche berechnet worden. Das Mittel aller Werte aus Spalte 12 ergibt 1010,— DM/qm Nutzfläche. Dieser Wert stimmt sehr gut überein mit denen, die nach dem gleitenden Durchschnitt bzw. nach der ausgleichenden Kurve zweiten Grades berechnet wurden. Sie betragen 1040,— DM/qm für den Stichtag 1. Januar 1971 und 730,— DM/qm für den Stichtag 1. Januar 1964 (s. Abbildung 2 b). In Spalten 13 und 17 sind mit diesen beiden genannten Werten von 1040,— DM/qm und 730,— DM/qm die Verkehrswerte unter Berücksichtigung der Bodenwerte und des Zustandes der Gebäude für den 1. Januar 1971 und 1. Januar 1964 berechnet worden.

Spalte 14 enthält den vom Finanzamt ermittelten Einheitswert, der verglichen mit Spalten 13 und 17 das jeweilige Verhältnis in Spalten 15 und 18 ergibt. Der Mittelwert bezogen auf den 1. Januar 1971 beträgt danach 4,1. Dieser Wert schwankt in

einem Vertrauensbereich von  $\pm 0,5$ . Der Mittelwert bezogen auf den 1. Januar 1964 beträgt 2,9. Dieser Wert schwankt in einem Vertrauensbereich von  $\pm 0,3$ . Das bedeutet, daß bereits am 1. Januar 1964 die Einheitswerte nur ca. 34 % des jeweiligen Verkehrswertes ausmachten.

Wesentlich problematischer sind die Untersuchungen bei der zweiten Gruppe der Vergleichsobjekte, also bei Objekten der Innenstadt Göttingens. Eine Trennung in den Wert des Grund und Bodens und den des Gebäudes durch entsprechende Richtwerte scheint hier zunächst nicht möglich zu sein. Man muß daher von anderen Überlegungen ausgehen: Im Zuge der Bewertung einer Vielzahl von Schätzobjekten für den Neubau des Rathauses der Stadt Göttingen in der Innenstadt war sich der Gutachterausschuß darüber einig, daß nur durch die Heranziehung aller Vergleichsobjekte der Innenstadt den übertriebenen Forderungen der von der Baumaßnahme der Stadt betroffenen Eigentümer begegnet werden konnte. Hinsichtlich des Grund- und Bodenwertes hat sich dabei gezeigt, daß dieser nicht proportional mit der Größe des Grundstücks steigt. Untersuchungen scheinen zu bestätigen, daß das Wertverhältnis zweier verschieden großer Objekte im Verhältnis der Quadratwurzeln ihrer Flächen zueinander steht, d. h. also, daß ein 400 qm großes Grundstück vom Bodenwert her nur doppelt so viel wert ist wie ein 100 qm großes Grundstück.

Bezüglich des Gebäudewertes ist der Ausschuß davon ausgegangen, daß in den Erdgeschossen die höchste Miete erzielt wird, die mit 1,0 angesetzt wird. Danach beträgt das Verhältnis der Mieten im ersten, zweiten und evtl. dritten Obergeschoß zu diesem Wert des Erdgeschosses 0,3, 0,2 bzw. 0,1. Bei einer Miete von 25,— DM/qm und Monat im Erdgeschoß würde somit diese im ersten Obergeschoß 7,50 DM/qm, im zweiten Obergeschoß 5,— DM/qm und im dritten Obergeschoß 2,50 DM/qm ausmachen. Diese Werte beziehen sich dabei auf die Lage im Zentrum der Stadt Göttingen. Die Mietsätze mit der Bruttogeschoßfläche des betreffenden Gebäudes unter Berücksichtigung seines Zustandes von  $\pm 20\%$  multipliziert ergeben somit die Gesamtmiete bezogen auf die Einheit des Erdgeschosses.

Entsprechend der Entfernung vom Zentrum nehmen auch die Mieten ab. Aufgrund dieser Tatsache hatte bereits im Jahre 1968 der Gutachterausschuß Göttingen Lagewerte ermittelt, die für das Zentrum 1000,— DM/qm ausmachen und in Richtung Wallanlagen entsprechend abnehmen. In unmittelbarer Nähe der Wallanlagen beträgt dieser Lagefaktor 100,— DM/qm. Das ist somit ein Verhältnis von 10 : 1.

Während nun die Bodenwertanteile proportional zu den Lagefaktoren fallen und steigen, verändern sich die Mieten im Verhältnis der Wurzel aus diesen Faktoren.

Insgesamt ergibt sich somit der Verkehrswert eines Objektes in der Innenstadt als Summe des Bodenwertes und des Gebäudewertes:

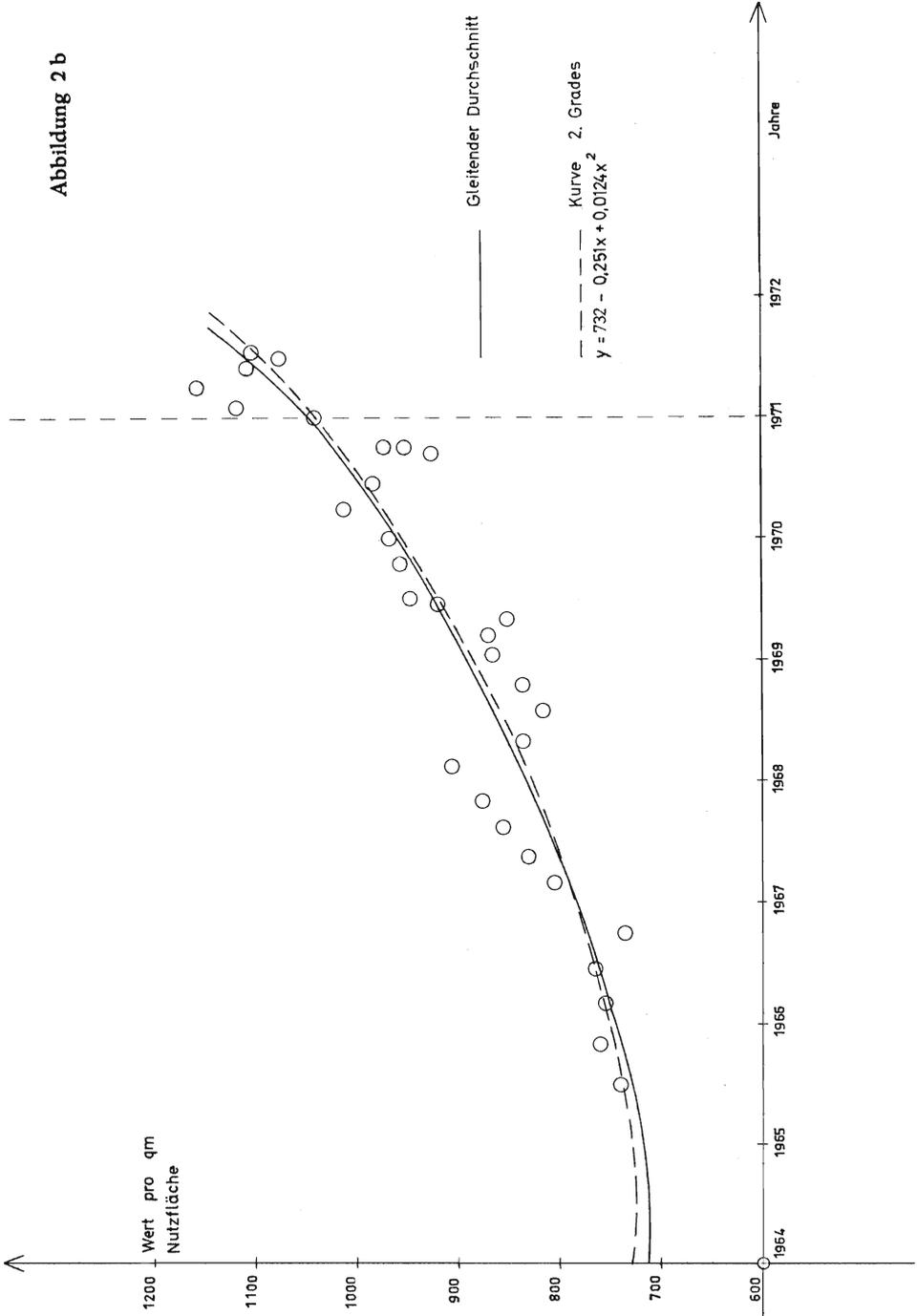
$$Vw = a \cdot x + b \cdot y = \frac{\sqrt{F} \cdot x}{L} + \frac{Bgf \cdot y}{\sqrt{L}}$$

Aus den vorliegenden Vergleichsobjekten kann ich die Faktoren x und y unter der Bedingung ermitteln, daß die Quadratsumme des Differenzbetrages zwischen Kaufpreis des Objektes und seinem Verkehrswert zu einem Minimum wird. Dieses Verfahren ist im allgemeinen bekannt und wurde oben bereits bei der ausgleichenden

Tabelle 2a

Lfd. Nr.	Kartei Nr.	Kaufpreis 1000 DM	Kaufmonat Jahr	Kaufpr. 1.1.71 1000 DM	Grundstücksgröße qm	Nutzfl. der Gebd. qm	Bodenwert 1000 DM	Gebäudewert 1000 DM	Zustand %	Norm. Gebäudewert 1000 DM	Sp. 11 : 7	Verk. wert 1971 1000 DM	Einh. wert 1.1.64 1000 DM	Verh. hältnis Sp. 13 : 14	Bodenwert 1964 1000 DM	Verk. wert 1964 1000 DM	Verh. hältnis Sp. 17 : 14	
1	261	148	26	208	810	130	51	157	+ 20	125	975	213	44,3	4,9	36	150	3,4	
2	145	175	34	241	1069	170	48	193	+ 20	154	905	260	75,3	3,5	28	177	2,4	
3	293	100	40	136	703	132	28	108	- 10	119	905	151	34,1	4,4	19	106	3,1	
4	296	266	40	362	722	196	46	316	+ 20	253	1290	290	113,4	2,2	32	204	1,8	
5	151	85	42	115	503	95	24	91	+ 0	91	960	123	38,1	3,2	14	84	2,2	
6	459	160	66	204	1403	149	60	144	+ 0	144	970	144	33,7	6,4	44	153	4,0	
7	478	296	72	374	1028	355	51	323	+ 10	291	820	439	172,4	2,5	41	327	1,9	
8	481	240	74	300	1168	207	62	238	+ 20	191	925	320	128,8	2,5	45	226	1,8	
9	485	190	76	238	841	151	45	193	+ 20	154	1020	233	62,1	3,7	33	155	2,5	
10	586	158	90	190	679	95	34	200	+ 0	200	1120	207	60,6	3,4	24	107	2,4	
11	225	185	92	222	581	178	22	200	+ 0	155	880	240	-	-	29	170	-	
12	660	177	102	208	660	176	36	172	+ 10	178	900	308	120,1	2,6	17	147	-	
13	666	240	102	281	1103	198	59	222	+ 20	178	900	308	120,1	2,6	43	217	1,8	
14	688	170	110	196	619	119	34	162	+ 20	129	1085	182	29,6	6,1	25	129	4,4	
15	712	158	116	178	495	213	32	146	- 20	175	825	209	55,8	3,8	22	147	2,6	
16	248	210	122	233	571	205	34	199	+ 10	179	875	268	-	-	18	183	-	
17	251	330	128	364	981	297	56	308	+ 10	278	940	396	130,7	3,0	32	271	2,1	
18	732	202	128	222	1421	160	62	160	+ 0	160	1000	229	34,5	6,6	52	169	4,9	
19	765	160	132	174	814	149	44	130	- 20	156	1050	168	40,6	4,1	23	110	2,7	
20	747	206	132	224	1295	265	73	151	- 20	181	685	291	45,4	6,4	52	207	4,6	
21	758	175	134	189	645	105	29	160	+ 20	128	1220	160	37,6	4,3	22	114	3,1	
22	738	120	136	130	689	100	35	95	- 10	105	1050	129	39,1	3,3	25	91	2,3	
23	980	200	160	204	674	175	42	162	- 10	178	1020	206	48,7	4,2	29	144	3,0	
24	989	120	160	123	678	84	33	90	+ 0	90	1070	125	35,3	3,5	23	84	2,4	
25	984	230	160	234	669	209	45	189	+ 0	189	905	263	89,2	2,9	32	185	2,1	
26	1003	280	162	283	799	210	38	245	+ 10	221	1050	278	-	-	28	197	-	
27	1017	90	162	91	514	97	32	59	+ 10	71	945	113	27,5	4,1	22	79	2,9	
28	335	150	162	152	1263	116	42	110	- 20	132	1140	139	24,3	5,8	18	86	3,5	
29	337	100	172	99	422	85	13	86	- 10	95	1120	93	41,5	2,2	10	66	1,6	
30	1128	180	178	175	639	123	33	142	+ 0	142	1160	161	43,5	3,7	26	116	2,7	
31	1125	145	178	141	536	91	28	113	- 10	124	1360	113	20,1	5,6	21	81	4,0	
32	1134	93	178	90	336	89	19	71	- 10	78	880	102	18,8	5,4	14	73	3,9	
33	1159	120	182	117	432	160	22	95	- 20	114	715	155	27,1	5,7	19	113	4,2	
34	1160	300	182	291	1001	255	56	235	+ 0	235	920	321	76,8	4,2	45	230	3,0	
35	362	270	184	262	1453	133	51	211	+ 20	169	1270	217	62,4	3,5	32	149	2,4	
											M = 1010							M = 2,9 ± 0,3
											M = 4,1 ± 0,5							M = 2,9 ± 0,3

Abbildung 2 b



Kurve zweiter Ordnung erwähnt. Die umfangreichen Berechnungen hierzu sind von der Rechenanlage der Landesvermessung erledigt worden, ein entsprechendes Programm steht dort zur Verfügung. Auf die Wiedergabe dieser Unterlagen kann hier verzichtet werden. Für x und y ergeben die Berechnungen 16 100,— DM/qm bzw. 2 710,— DM/qm, d. h. zum Beispiel für den Bodenwert eines 250 qm großen Grundstücks im Zentrum ergibt sich ein Betrag von

$$\sqrt{250} \cdot 16\,100,- \text{ DM} = 254\,000,- \text{ DM} \hat{=} \text{rd. } 1\,000,- \text{ DM/qm.}$$

Die Ergebnisse der Verkehrswertberechnung auf dieser Grundlage sind in der Tabelle 3 aufgeführt worden (Spalte 4). Mit den Einheitswerten Spalte 5 ergibt sich in Spalte 6 das Verhältnis, das mit einem Mittelwert von  $4,3 \pm 0,3$  abschließt. Dieses Verhältnis bezieht sich auf den 1. Januar 1971. Die Umrechnung auf den 1. Januar 1964 mittels Abzinsung der jährlichen Steigerung von ca. 6 % für 7 Jahre ergibt wiederum einen Verhältniswert von 1 : 2,9. Das heißt, daß am 1. Januar 1964 auch bei diesen Objekten der Einheitswert nur ca. 34 % des Verkehrswertes ausmachte.

In diesem Zusammenhang darf ich nochmal auf die Tabelle 1 b Spalte 6 hinweisen, nach welcher der Bodenwert hier bereits 35 % des Ertragswertes ausmacht. Die Diskrepanz zwischen Einheitswert und Verkehrswert mußte daher auch zu einer ständigen Kollision mit dem § 77 des Bewertungsgesetzes führen, nach dem verlangt wurde, daß der ermittelte Einheitswert grundsätzlich nicht unter dem Bodenwert liegen durfte. Diese Forderung dürfte öfters nicht erfüllt worden sein. Man konnte in solchen Fällen dann nur noch von dem Bodenwert als Einheitswert ausgehen. Wegen der Schwierigkeiten hat man daher nach dem Steueränderungsgesetz 1969 diesen § 77 insofern geändert, als in Zukunft nur noch die Hälfte des Bodenwertes maßgebend sein soll.

#### **Zusammenfassung:**

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß bei den unbebauten Grundstücken im allgemeinen der Verkehrswert als Einheitswert übernommen wird. Das trifft aber keineswegs für bebaute Grundstücke zu. Grundsätzlich liegen die Einheitswerte solcher Objekte wesentlich unter dem jeweiligen Verkehrswert, dabei sind auch noch Unterschiede festzustellen, je nachdem ob die bebauten Grundstücke nach dem Sachwertverfahren oder dem Ertragswertverfahren ermittelt worden sind. Insofern ist es durchaus möglich, daß ein unbebautes Grundstück in seinem Einheitswert höher liegt als das benachbarte, bebaute und gleichgroße Grundstück. Dieses Mißverhältnis kann unter anderem auch darin liegen, daß am 1. Januar 1964 die Mieten noch nicht freigegeben waren. Das dürfte für den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt wohl nicht mehr zutreffen.

Ich glaube dennoch sagen zu dürfen, daß mit dieser Untersuchung eine weitere Vergleichsmöglichkeit für die Arbeit der Gutachterausschüsse geschaffen worden ist. In den Sitzungen des Gutachterausschusses Göttingen wird in letzter Zeit öfters die Frage nach dem Einheitswert gestellt, und die Erfahrung zeigt, daß man mit dem oben genannten Vervielfältiger von 4,1 bzw. 4,3 unter Ausschöpfung des Vertrauensbereiches einen weiteren Vergleichswert zur Stützung eines Gutachtens erhält.

Tabelle 3

Lfd. Nr.	Kartei Nr.	Kaufpreis 1971	Verkehrswert 1971	Einheitswert 1964	Verhältnis Sp. 4 : 5
1	2	3	4	5	6
25	797	246.000	206.000	55.000	3,7
26	861	302.000	420.000	93.000	4,5
27	881	595.000	441.000	111.000	4,0
28	999	1010.000	908.000	195.000	4,7
29	1009	360.000	285.000	93.000	3,0
30	1029	2160.000	1600.000	410.000	3,9
31	1040	318.000	338.000	46.000	7,3
32	1043	248.000	338.000	70.000	4,8
33	1044	455.000	378.000	155.000	2,5
34	1080	260.000	263.000	62.000	4,2
35	1099	420.000	426.000	101.000	4,2
36	1108	220.000	159.000	64.000	2,5
37	1142	1250.000	1139.000	322.000	3,5
38	1107	1700.000	1956.000	411.000	4,8

[ ] = 163,4

$$M_{1971} = 4,3 \pm 0,3$$

$$M_{1964} = 4,32 \times 0,665 = 2,9 \pm 0,2$$

$$V_w = a \cdot x + b \cdot y = \frac{\sqrt{F}}{L} \cdot x + \frac{B_{gf}}{\sqrt{FL}} \cdot y$$

$$x = 16097,17 \quad y = 2708,207$$

Lfd. Nr.	Kartei Nr.	Kaufpreis 1971	Verkehrswert 1971	Einheitswert 1964	Verhältnis Sp. 4 : 5
1	2	3	4	5	6
1	58	415.000	405.000	117.000	3,5
2	68	128.000	190.000	53.000	3,6
3	87	358.000	443.000	91.000	4,8
4	165	571.000	727.000	142.000	5,1
5	178	223.000	259.000	64.000	4,0
6	216	195.000	192.000	46.000	4,2
7	236	210.000	200.000	46.000	4,3
8	264	320.000	428.000	143.000	3,0
9	267	298.000	282.000	87.000	3,2
10	267	297.000	266.000	66.000	4,0
11	272	270.000	292.000	54.000	5,4
12	284	153.000	268.000	43.000	6,2
13	424	71.000	93.000	18.000	5,2
14	432	495.000	379.000	124.000	3,0
15	446	800.000	868.000	200.000	4,3
16	449	234.000	245.000	41.000	6,0
17	464	200.000	175.000	50.000	3,5
18	550	491.000	650.000	142.000	4,6
19	560	320.000	367.000	97.000	3,8
20	655	631.000	721.000	121.000	6,0
21	657	202.000	200.000	57.000	3,5
22	661	363.000	286.000	70.000	4,1
23	704	346.000	436.000	77.000	5,7
24	708	262.000	296.000	61.000	4,8