

Zur Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmen Lagen

von Franz Reuter

Schlagwörter

Bodenwert, Bodenrichtwert, Verkehrswert, kaufpreisarme Lage, Vergleichswertverfahren, deduktiver Preisvergleich, intersubjektiver Preisvergleich

Zusammenfassung

Die Ermittlung von Bodenwerten ist schwierig, wenn für den Preisvergleich nur einzelne oder gar keine aktuellen Vergleichspreise zur Verfügung stehen, wie dies z. B. in Innenstädten oder in Ortslagen auf dem Lande häufig der Fall ist (kaufpreisarme Lagen). Nicht selten genügen auch für solche Lagen vorliegende Bodenrichtwerte nicht dem für den Preisvergleich geforderten Mindeststandard. In einer bundesweiten Umfrage bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wurden Vorgehensweisen zur Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen erfasst und einer Untersuchung unterzogen. Daraus folgende Konsequenzen führen zu einer passenden Methodik des Preisvergleichs in kaufpreisarmen Lagen. Besondere Bedeutung erlangen der deduktive und der intersubjektive Preisvergleich. Exemplarische Anwendungsfälle zeigen die Möglichkeiten entsprechender Vergleichswertverfahren auf.

1 Einführung

Die Ermittlung des Bodenwerts von Bauland ist dann schwierig, wenn für den Preisvergleich nur einzelne oder überhaupt keine geeigneten Kaufpreise unbebauter Grundstücke (Vergleichspreise) vorliegen. Solche Sachverhalte sind nicht nur in Geschäfts- und Wohnvierteln von Städten anzutreffen, sondern auch in Ortslagen von dünn besiedelten ländlichen Gebieten (kaufpreisarme Lagen). Abgesehen von der Kaufpreisarmut erschweren spezielle Grundstückseigenschaften, z. B. Mängel in der Beschaffenheit oder dingliche Belastungen, unklare Nutzungsaussichten bei gestörten Marktverhältnissen, insbesondere wegen erheblichen Wohnungs- und Gewerbeleerstands, sowie besondere gesetzliche Gegebenheiten, wie das Bodenrecht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, die Wertermittlung. Nicht selten genügen für kaufpreisarme Lagen vorliegende Bodenrichtwerte nicht dem für den Preisvergleich geforderten Mindeststandard. In einer bundesweiten Umfrage bei den behördlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wurden gängige Vorgehensweisen und Methoden der Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen erfasst, einer Auswertung unterworfen und erste Erkenntnisse abgeleitet. Dabei stand die Ermittlung und Fortschreibung von Bodenrichtwerten im Vordergrund (dazu 2. Kapitel).¹ Auf der Grundlage der allgemeinen Anforderungen an die Ermittlung des Bodenwerts von unbebauten und bebauten Grundstücken (dazu 3. Kapitel) führen die Ergebnisse der Umfrage zu einer für kauf-

preisarme Lagen passenden Methodik des Preisvergleichs für den Bodenwert. Besondere Bedeutung erlangen hierbei der deduktive und der intersubjektive Preisvergleich (dazu 4. Kapitel). Entsprechend angelegte und modifizierte Vergleichswertverfahren tragen zumindestens zu einer Erleichterung der Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen bei (dazu 5. Kapitel).

2 Aus einer Umfrage bei den Gutachterausschüssen

An der Ende 2003 von der Professur des Autors durchgeführten Umfrage haben sich von den angeschriebenen 471 Gutachterausschüssen immerhin 210 (45 %) beteiligt. Elf weitere Gutachterausschüsse stellten anstelle der ausgefüllten Fragebögen andere Informationen, wie z. B. Grundstücksmarktberichte, zur Verfügung. Die Beteiligung war - regional betrachtet - recht unterschiedlich. Abgesehen von Baden-Württemberg, lag bei den Flächenländern die Beteiligung zwischen 100 % in Sachsen-Anhalt und 17 % im Saarland. Für Baden-Württemberg wurde ein Vorauswahl von 55 der über 1000 Gutachterausschüsse getroffen. Davon haben 45 % an der Umfrage teilgenommen. Bei den Stadtstaaten beantworteten die Gutachterausschüsse in Berlin und Hamburg den Fragebogen. Insgesamt verteilten sich die Antworten ungefähr jeweils zur Hälfte auf Stadt und Land. Aufgrund der erfreulichen Beteiligung kann davon ausgegangen werden, dass die Umfrageergebnisse repräsentativ sind.

Von der Wertermittlungspraxis werden Lagen als kaufpreisarm charakterisiert, wenn innerhalb von zwei Jahren weniger als vier bis fünf Kaufpreise für unbebaute Grundstücke anfallen. (Der Zweijahreszeitraum ist dem von vielen Gutachterausschüssen angehaltenen Zweijahresrhythmus bei der Fortschreibung von Bodenrichtwerten geschuldet.) Hingegen werden z. B. mindestens sieben Kaufpreise von Baugrundstücken für erforderlich gehalten, um (neue) Bodenrichtwerte sinnvoll abzuleiten. Im städtischen Raum sind kaufpreisarme Lagen naturgemäß in den Innenstädten (Citylagen) anzutreffen, aber auch in den innenstadtnahen Wohn- und Geschäftslagen (**s. Abbildung 1**).

Wegen der ohnehin geringen Anzahl von anfallenden Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke war von Interesse zu erfahren, aus welchen Gründen und in welchem Umfang Grundstückspreise von einer weiteren Verwendung ausgeschlossen werden. Als häufigster Grund wird das Vorliegen persönlicher Verhältnisse genannt. Aber auch andere Gründe spielen eine Rolle (**s. Abbildung 2**). Der Anteil der ausgeschlossenen Kaufpreise ist erheb-

¹ Die Ergebnisse der Umfrage können an dieser Stelle nur auszugsweise dargestellt werden. Das Gesamtergebnis sowie der Fragebogen selbst sind einzusehen auf der Internetseite der Professur Bodenordnung und Bodenvirtschaft, Geodätisches Institut, Technische Universität Dresden, www.gi.geo.tu-dresden.de/bo.

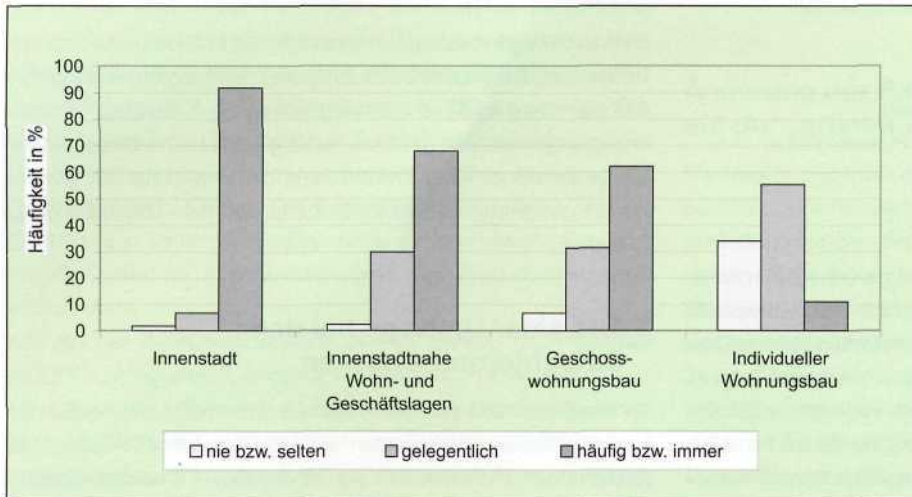


Abbildung 1: Kaufpreisarme Lagen im städtischen Raum (Mehrfachnennungen möglich)

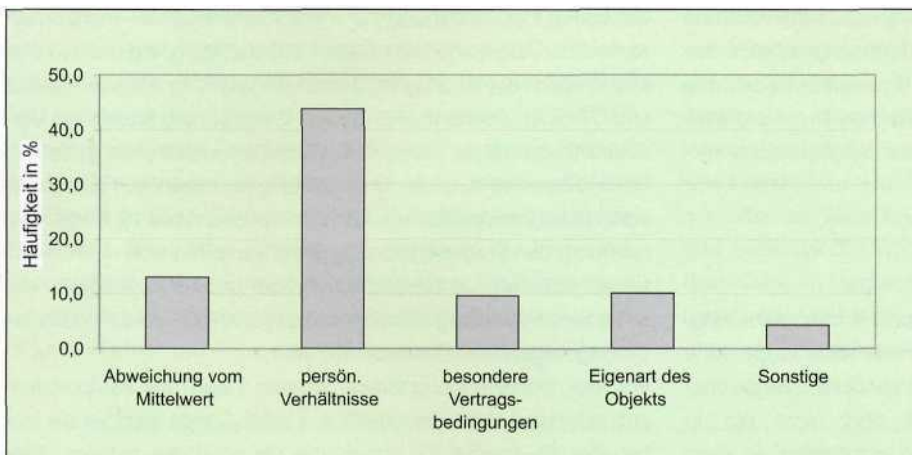


Abbildung 2: Ausschlussgründe bei Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (Mehrfachnennungen möglich)

lich. Er liegt in Großstädten bei 35 %, in Klein- und Mittelstädten sowie in den Landkreisen bei knapp 20 % der angefallenen Kaufpreise. Um die Anzahl der für den Preisvergleich verwertbaren Kaufpreise zu erhöhen, wäre diesbezüglich eine intensivere Auswertung - vor Ausschluss - anzuraten. Indes wird nicht verhehlt, dass dies bei der oftmals geringen Personalausstattung der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Schwierigkeiten bereiten wird.

Von grösstem Interesse war es jedoch herauszufinden, wie und auf welcher Grundlage Gutachterausschüsse in kaufpreisarmen Lagen Bodenwerte und Bodenrichtwerte ermitteln. So wird für die periodische Ableitung und Fortschreibung von Bodenrichtwerten in solchen Lagen von mehr als zwei Drittel der befragten Gutachterausschüsse auf die Fähigkeit der Ausschussmitglieder verwiesen, die wenigen zur Verfügung stehenden Kaufpreise mit Marktgespür und Sachverstand zu verwerten. Immerhin werden daneben noch die Heranziehung des Bodenanteils von Kaufpreisen bebauter Grundstücke (43 %), der Einsatz von Lagewertverfahren

(28 %) und die Verwendung von bodenpreisrelevanten Faktorleistungen, insbesondere Mieten, genannt (22 %).² Bedenklich ist, dass 12 % der befragten Gutachterausschüsse in kaufpreisarmen Lagen im Einzelfall auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten verzichten.

Die bereits ausgesprochene Empfehlung, Kaufpreise intensiver auszuwerten, betrifft auch die Möglichkeit, durch Schätzung der Bodenanteile an Kaufpreisen von bebauten Grundstücken die Datenbasis für die Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten zu erhöhen. Zwar nutzen insgesamt 43 % der Gutachterausschüsse diese Verfahrensweise. Gleichwohl ist auch hier noch Potential gegeben. Wie die Umfrage zeigt, wird diesbezüglich vor allem in ländlichen Gebieten nur relativ wenig Gebrauch gemacht. Wegen des dort vorherrschenden niedrigen Bodenwertniveaus wird man sich allerdings auf wenige geeignete Fälle einstellen müssen, z. B. auf Grundstücke mit (so gut wie) abgängigen Gebäuden. Bei der Frage nach dem passenden Verfahren der Abspaltung des Bodenanteils am Gesamtkaufpreis eines Grundstücks trat auch zutage, dass die Angabe des Boden-

anteils im Kaufvertrag bei der Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten (zumindestens ergänzend) eingesetzt wird. In den Landkreisen sowie Klein- und Mittelstädten mehr, in den Großstädten weniger. Erfahrungsgemäss ist bei solchen Vertragsangaben Vorsicht geboten. Sie sollten vorab auf Plausibilität überprüft werden.

Die Verwendung von Lagewertverfahren bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wurde detailliert hinterfragt. So zeigt sich, dass die vor allem in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten in unterschiedlicher Ausgestaltung eingesetzten Lagewertmodelle - ebenso differenziert, aber in geringerem Umfang - auch bei der Ermittlung von herkömmlichen Bodenrichtwerten eingesetzt werden (**s. Abbildung 3**).

² Siehe auch Günther, Ellen: Bodenrichtwertermittlung bei mangelnden Kaufpreisen unbebauter Grundstücke, BdVI Forum 2003, 28. Auf Seite 29 sind Ergebnisse einer entsprechenden Umfrage bei Gutachterausschüssen zusammengestellt. Die Ergebnisse beziehen sich auf Städte mit mindestens 20 000 Einwohnern.

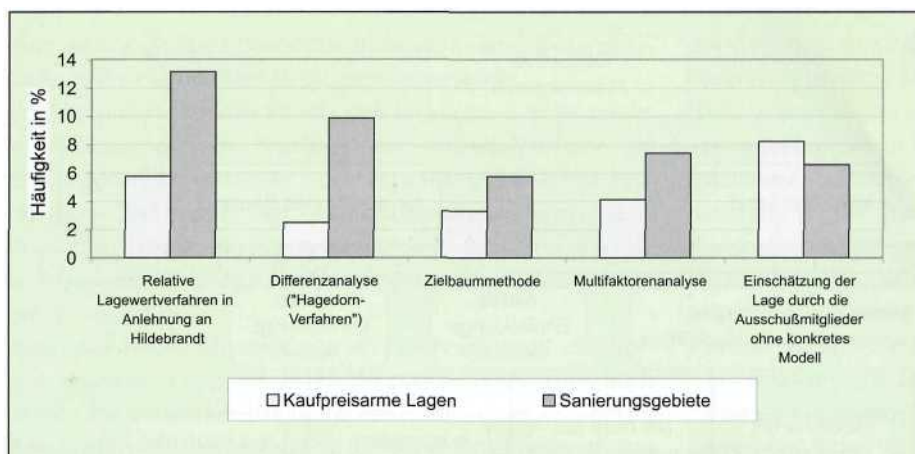


Abbildung 3: Einsatz von Lagewertmodellen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten (Mehrfachnennungen möglich)

Beim Gebrauch von Faktorpreisen ergibt die differenzierte Auswertung, dass sowohl Mietlageverfahren (14 %), Mietsäulenverfahren (7 %) und modifizierte Ertragswert- und Residualverfahren (18 %) favorisiert oder alternativ zur Ermittlung von Bodenrichtwerten eingesetzt werden. Bei der Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmen Lagen liegen die Verhältnisse ähnlich.

Abgesehen von der Empfehlung, die Auswertung der Kaufpreissammlung zu intensivieren, sind aus der Umfrage besonders folgende Konsequenzen für die Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen zu ziehen:

Zum einen ist den Gutachterausschüssen anzuraten, soweit noch nicht von ihnen wahrgenommen, Faktorpreise, insbesondere Mieten, nicht nur für die Ermittlung des Anteils von Gebäuden am Verkehrswert von bebauten Grundstücken heranzuziehen, sondern auch (vermehrt) bei der Ermittlung von Bodenwerten einzusetzen. Dies betrifft hauptsächlich kaufpreisarme Lagen, in denen sich der Wert eines Grundstücks nach dem Einkommen aus dessen Nutzung richtet. Dies ist vornehmlich bei städtischem Grund und Boden der Fall. Gleichwohl sollte zumindestens der Versuch unternommen werden, auch in Ortsteilen ländlich geprägter Regionen entsprechende Vergleiche anzustellen. Vergleichswertverfahren, die insbesondere auf den Zusammenhang zwischen Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke und in deren Lage erzielbare Mieten abstellen, firmieren unter dem Begriff des deduktiven Preisvergleichs.

Zum anderen sind der Sachverstand der Mitglieder des Gutachterausschusses zu operationalisieren und deren „freie“ Schätzungen zu objektivieren. Dies gelingt vor allem auf der Grundlage von entsprechend modifizierten Lagewertverfahren und in Form von Expertenbefragungen. Ihrer Eigenart gemäß, werden die den Sachverstand und die spezielle Marktkenntnis modellierenden Vergleichswertverfahren als intersubjektiver Preisvergleich bezeichnet. Dieser kommt besonders dann zum tragen, wenn kaufpreis- und faktorpreisbezogene Preisvergleiche nicht (mehr allein) zum Ziele führen.

3 Maßgebliche Begriffe und allgemeine Anforderungen

Bodenwerte werden im Sinne der Definition des Verkehrswerts gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) geschätzt. Die Ermittlung des Verkehrswerts (Wertermittlung) zielt darauf ab, den Kaufpreis (Grundstückspreis) zu bestimmen, der auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer für das Grund-

stück am wahrscheinlichsten erzielbar ist.³ Dementsprechend ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts dem durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermannsverhalten) beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) Rechnung zu tragen. Maßgebend für das Preisverhalten sind die wertbedeutsamen Eigenschaften (Qualität) des Grundstücks und die allgemeinen wertbeeinflussenden Umstände (allgemeine Verhältnisse oder Konjunktur) des betreffenden lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkts. Für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehr) ist ein Preisverhalten, das nur vereinzelt oder verhältnismäßig kurzfristig auftritt, als ungewöhnliche oder persönliche Besonderheit des Grundstücksverkehrs nicht maßgebend (Preis mit Besonderheit).

Die Definition des Verkehrswerts erfordert von Gesetzes wegen für die Wertermittlung eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das Wertermittlungsobjekt wertmäßig mit Preisen (Vergleichspreisen) für Grundstücke mit vergleichbarer Qualität (Vergleichsgrundstücke) verglichen wird (Preisvergleich). Voraussetzung für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts nach dessen Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit (Qualitätsbestimmung) und die Objekt- und methodenbezogene Auswertung von Grundstückspreisen (Wertermittlungsgrundlagen). Der Verkehrswert ist nach dem Ergebnis des Preisvergleichs unter Würdigung der Zuverlässigkeit der Qualitätsbestimmung und der Wertermittlungsgrundlagen, der Angemessenheit und Plausibilität des angewendeten Wertermittlungsverfahrens (Methodenwahl) zu bestimmen (Wertbemessung).⁴

Die Wertermittlung unterliegt einer gewissen Unsicherheit. In kaufpreisarmen Lagen ist diese besonders evident. Die Unsicher-

³ Seele, Walter: Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, VR 1998, 393(394).

⁴ Seele, VR 1998, 393(394).

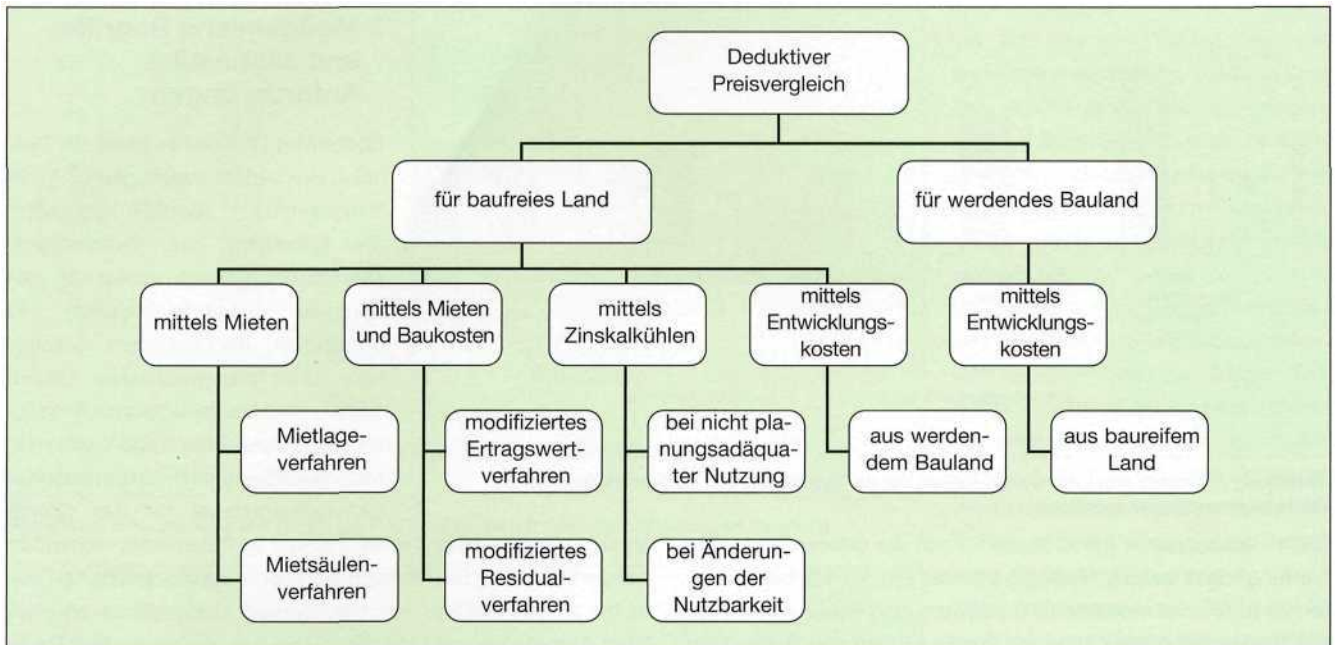


Abbildung 4 - Deduktive Preisvergleiche für den Bodenwert

heit ist zwangsläufig mit jeder Wertdefinition verbunden, die wie der Verkehrswert auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung beruht.⁵ Gefordert und ermittelt werden kann deshalb auch nur ein plausibler Wert, dessen Ungewissheit auf ein (unvermeidbares) Maß beschränkt bleibt, welches für die Beteiligten (noch) als zumutbar angesehen werden kann. Den ermittelten Wert für plausibel (genug) zu halten, ist eine subjektive Entscheidung des Gutachterausschusses oder des einzelnen Bewertungssachverständigen. Die Objektivität des Verkehrswerts folgt (allein) aus der Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit (des empirischen Vorgangs) der Wertermittlung (Intersubjektivität des Verkehrswerts).⁶

Als Bodenwert schlechthin wird der Anteil des Grund und Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks bezeichnet. Weist das Grundstück außer dem Grund und Boden noch andere wesentliche Bestandteile wie bauliche Anlagen und dingliche Rechte oder wertbedeutsame obligatorische Nutzungsrechte auf, ist der Bodenwert (definitionsgemäß) so zu ermitteln, als ob solche Bestandteile und Rechte nicht vorhanden wären. Es ist also auch bei unbebauten Grundstücken begrifflich zwischen dem Bodenwert schlechthin und dem Verkehrswert zu unterscheiden.⁷

Auf das sachliche und methodische Erfordernis, bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken in bestimmten Wertermitt-

lungsfällen zwischen dem Bodenwert (schlechthin) und dem der wirklichen Nutzung angemessenen Anteil des Grund und Bodens am Verkehrswert (aktueller Bodenwert) zu unterscheiden, wird an dieser Stelle nur der Vollständigkeit halber hingewiesen.⁸ Jedenfalls ist bei planungsadäquater (legal zulässiger und lagegemäßer) Nutzung des bebauten Grundstücks dem Bodenanteil am Verkehrswert der Bodenwert (schlechthin) zugrunde zu legen.

Als Bodenrichtwert im Sinne des § 196 I 1 BauGB wird der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken bezeichnet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).⁹ In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres von den Gutachterausschüssen (in erweiterter Besetzung) zu ermitteln. Für steuerliche Zwecke sind sie nach ergänzenden Maßgaben der Finanzverwaltung abzuleiten. Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, z. B. für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach Besonderem Städtebaurecht, bezogen auf einen abweichenden

5 Seele, Walter: Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewissheit des Verkehrswertes, VR 1982, 105 (111).

6 Reuter, Franz: Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden, VR 1989, 377 (378).

7 Seele, VR 1998, 393(394).

8 Seele, Walter: Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, VR 1988, 363 (366); d. g. v.: VR 1998, 393 (407).

9 Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte, erarbeitet von einer Arbeitsgruppe der für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder unter Mitwirkung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesministeriums der Finanzen, Stand September 2002, S. 4; (kurz: Musterrichtlinie.)

Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte). Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen (Bodenrichtwertkarte).

Bodenrichtwerte können für räumlich begrenzte Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen als zonale Bodenrichtwerte oder für ein entsprechendes Gebiet ohne räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs als lagetypische Bodenrichtwerte jeweils zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben werden.¹⁰

Geeignete Bodenrichtwerte können bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Ermittlung des Bodenwerts auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind gemäß § 13 II 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungs- und abgabenrechtlichem Zustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Mindeststandard).

Für Zwecke des Preisvergleichs sind Bodenrichtwerte demnach wie Bodenwerte (schlechthin) im Sinne der Verkehrswertdefinition zu ermitteln. Wertermittlungsobjekt ist das (fiktiv genormte) Bodenrichtwertgrundstück in spezieller Lage. Geeignete Bodenrichtwerte müssen (daher ebenfalls) nachvollziehbar und überprüfbar sein. Ihre Ermittlung ist zumindestens zu protokollieren. Dies erleichtert nicht nur die Wertermittlung, sondern auch die periodische Fortschreibung der Bodenrichtwerte.

Der Mindeststandard ist am ehesten bei lagetypischen Bodenrichtwerten gesichert („Punktwert“). Zonale Bodenrichtwerte erfüllen den Mindeststandard nur, wenn die betreffende Bodenrichtwertzone von einheitlicher Lagequalität ist. Bei Lagetoleranzen ist zu empfehlen, die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone (zumindestens für Zwecke der Wertermittlung) zu fixieren.

4 Zur Methodik des Preisvergleichs für den Bodenwert

Die Ermittlung von Bodenwerten (und Bodenrichtwerten) geschieht im Vergleichswertverfahren durch Vergleich mit Kaufpreisen für unbebaute Vergleichsgrundstücke und mit (anderen) geeigneten Bodenrichtwerten. Ergebnis des Preisvergleichs ist ein Vergleichswert für den Bodenwert. Der Preisvergleich wird entweder unmittelbar oder mittelbar vollzogen, je nachdem, ob die Vergleichs- und Bodenrichtwertgrundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt und die allgemeinen Wertverhältnisse zur Zeit der Preisvereinbarung bzw. zum Stichtag des Bodenrichtswerts mit

der Konjunktur zum Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen oder nicht. Beim unmittelbaren Preisvergleich können die originalen Vergleichspreise und Bodenrichtwerte unverändert verwendet werden. Er kommt in der Praxis nicht so oft vor. Beim mittelbaren Preisvergleich sind die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte an die Qualität des Wertermittlungsobjekts und die Konjunktur des Wertermittlungsstichtags anzupassen. Er ist in der Praxis die Regel. Für die Anpassung bestehen nach Seele und (ergänzend) Reuter - grob klassifiziert - folgende Möglichkeiten:

- simple Zu- und Abschläge, die dem Grunde nach keines Beweises bedürfen, z. B. Erschließungskosten bei unterschiedlichem beitragsrechtlichen Zustand oder Freilegungskosten bei abgängigen Gebäuden (**evidenter Preisvergleich**),
- mittels statistisch aus Kaufpreisen für typische Anwendungsfälle des lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkts abgeleiteten Faktoren, z. B. Umrechnungskoeffizienten bei Unterschieden in Maß der baulichen Nutzung oder Bodenpreisindizes zum Ausgleich von Konjunkturunterschieden (**statistischer Preisvergleich**),
- nach allgemeiner Erkenntnis und Erfahrung plausible Verknüpfung des Vergleichspreises mit - für das Wertermittlungsobjekt - bodenpreisbedeutsamen Faktorleistungen (Faktorpreise), z. B. Mieten für den Ausgleich von Lageunterschieden oder Entwicklungs- und Vorhaltekosten für die Erfassung unterschiedlicher Entwicklungszustände des Grund und Bodens (**deduktiver Preisvergleich**)¹¹ und
- nach spezieller Marktkenntnis und Erfahrung (in freier Überzeugung) geschätzte Zu- und Abschläge mit nachvollziehbarer Begründung, z. B. Schätzung von relativen Lageunterschieden mittels Lagekriterien oder argumentativ begründete Schätzung der Wertminderung wegen dinglicher Belastung mit einem Wegerecht (**intersubjektiver Preisvergleich**).¹²

Die vorgenannten Vergleichswertverfahren schließen sich bei ein und demselben Wertermittlungsobjekt nicht gegenseitig aus. Sie sind erforderlichenfalls nebeneinander auf denselben Vergleichspreis oder Bodenrichtwert anzuwenden. Indes ist grundsätzlich dem (evidenten und) statistischen Preisvergleich Vorrang einzuräumen.

Der statistische Preisvergleich erfaßt auch die Schätzung von Vergleichswerten auf der Grundlage eines geschlossenen mathematisch-statistischen Vergleichsmodells, z. B. als Regressions- oder Kovarianzanalyse. Kaufpreise werden dabei in Abhängigkeit von Einflussfaktoren der Qualität und Konjunktur funktional erklärt und stochastisch interpretiert (statistische Kaufpreiserklärung).¹³ Für die statistische Schätzung der Einflussfaktoren kommen indes neben unmittelbar messbaren Aussagen zur Qualität, z. B. Maße der baulichen Nutzung, und Konjunktur, auch Faktorpreise, z. B.

¹⁰ Musterrichtlinie, S. 5. Zur Art und Verteilung der Ausweisung der Bodenrichtwerte im bundesweiten Vergleich s. Ergebnisse der Umfrage bei den Gutachterausschüssen, www.gi.geo.tu-dresden.de/bo.

¹¹ Seele, Walter, VR 1998, 393 (399).

¹² Reuter, VR 1989, 377 (381).

lagetypische Mieten, und sachverständige Schätzungen, z. B. relative Lagewerte, in Betracht. Insofern enthält die statistische Kaufpreiserklärung gegebenenfalls (auch) Elemente des deduktiven und intersubjektiven Preisvergleichs oder kann gar diesen, wie z. B. das Mietlageverfahren, welches auf der Abhängigkeit der Bodenwerte von Erdgeschossmieten basiert, (vollständig) zugeordnet werden.

Für die Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen kommen in erster Linie deduktive und intersubjektive Preisvergleiche in Betracht. Wegen unzureichender Wertermittlungsgrundlagen verlagert sich der Preisvergleich von der Anpassung der Vergleichspreise und Bodenrichtwerte mit Hilfe von statistisch fundierten Kaufpreisrelationen und Kaufpreiserklärungen auf den Nachweis der Schlüssigkeit und Plausibilität wirtschaftlicher Zusammenhänge und sachverständig geschätzter Relationen zwischen Vergleichsgrundlage(n) und Wertermittlungsobjekt.¹⁴

In der Praxis steht der Begriff des deduktiven Preisvergleichs vor allem für die Wertermittlung von werdendem Bauland.¹⁵ Allerdings ist er nicht auf diesen Anwendungsfall beschränkt (**s. Abbildung 4**). Er eignet sich sowohl für unbebaute wie für bebaute Grundstücke.¹⁶ Beim deduktiven Preisvergleich wird das Wertermittlungsobjekt mit Grundstücken verglichen, deren Qualität zwar eine (wesentlich) andere ist, aber zu jener in einer - für jedermann greifbaren wirtschaftlichen Beziehung steht. Diese ist umzusetzen in eine funktionale Verknüpfung des Bodenpreises mit entsprechenden bodenpreisbedeutsamen Faktorleistungen (deduktives Wertkalkül). So ist (wohl) jedem einsichtig, dass in Innenstädten die Höhe des Bodenwerts insbesondere mit der (dort) erzielbaren Ladenmiete (Erdgeschossmiete) korrespondiert: Je höher die Erdgeschossmiete, um so höher der Bodenwert. Diese allgemeine Erfahrung gilt es umzusetzen in einen funktionalen Zusammenhang (deduktives Wertkalkül). Resultat ist das Mietlageverfahren, welches die Höhe der Bodenwerte in Abhängigkeit der Geschäftsmieten (bei ausreichend grosser Stichprobe) mathematisch-statistisch erklärt.¹⁷ Mit dem Mietlageverfahren gelingt es sodann für den Einzelfall, den Vergleichswert (Bodenwert) eines dem betreffenden Grundstücksmarkt angehörenden Wertermittlungsobjekts zu ermitteln, sofern die dort erzielbare Erdgeschossmiete (ebenfals) fundiert angegeben werden kann. Beim deduktiven Preisver-

gleich handelt es sich letztlich (auch) um ein dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr vertrautes Verhalten bei der Kaufpreisfindung. Gegenstand des intersubjektiven Preisvergleichs sind freie Schätzungen von ansonsten nicht fassbaren Wertunterschieden zwischen Vergleichsgrundstück und Wertermittlungsobjekt. Freie Schätzungen kommen in der Wertermittlung relativ häufig vor, z. B. um (geringfügige) Unterschiede in der Lage auszugleichen, den wertmäßigen Einfluss eines Leitungsrechts zu beziffern oder um Wagnis und Risiko der Entwicklung werdenden Baulandes zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zumeist um prozentuale Zu- oder Abschläge. Verfahrensmäßig ausgeformt kommen freie Schätzungen besonders bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten der städtebaulichen Sanierung, z. B. als Zielbaumverfahren oder als Lagewertverfahren,¹⁸ zum Einsatz. In kaufpreisarmen Lagen und bei gestörten Marktverhältnissen stellen freie Schätzungen nicht selten die einzige Möglichkeit dar, Vergleichspreise und Bodenrichtwerte an die Qualität des Wertermittlungsobjekts und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags anzugleichen. Indes sind freie Schätzungen dann vermeidbar, wenn sie auf mangelnder Kreativität, Zeitmangel und unzureichender Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder des Bewertungssachverständigen beruhen. Freie Schätzungen sind seit jeher ein Problem der Wertermittlung und im Streitfall anfechtbar. Wertermittlung muss nachvollziehbar und überprüfbar sein. Die Forderung der Intersubjektivität des Verkehrswerts gilt demzufolge auch (und in besonderer Weise) für freie Schätzungen. Frei geschätzte Zu- und Abschläge sind nur dann verwertbar, wenn auch sie nachvollzogen werden können. Dies gelingt unter Würdigung aller Umstände mit entsprechenden Argumenten, Wertungsgrundsätzen und der Objektivierung von Expertenmeinungen. Die hierfür verwendete Bezeichnung „intersubjektiver Preisvergleich“ beruft sich auf den wissenschaftlichen Grundsatz der „intersubjektiven Überprüfbarkeit“ von (wissenschaftlichen) Entscheidungen und Ergebnissen.¹⁹ Diese sind so offenzulegen, d. h. zu dokumentieren und zu begründen, dass sie von anderen Personen nachvollzogen werden können. Im übrigen lässt sich dieser auf freie Schätzungen anzuwendende Grundsatz auch mit den §§ 286 f. der Zivilprozessordnung begründen.

Der intersubjektive Preisvergleich hat Nachrang gegenüber den anderen Vergleichsverfahren. Er kommt als ausschliessliches Verfahren nur in Frage, wenn der wertmäßige Ausgleich von Qualitäts- und Konjunkturunterschieden mit dem deduktiven, statistischen und evidenten Preisvergleich nicht gelingt. Darüber hinaus dient der intersubjektive Preisvergleich der (unabhängigen) Stützung oder Ergänzung der anderen Preisvergleiche. Beispiel hier-

13 Reuter, Franz: Zur Problematik statistischer Vergleichsmodelle bei der Ermittlung von Verkehrswerten, VR 1994, 338 (340). Seinerzeit wurde der statistische Preisvergleich vom Autor begrifflich und inhaltlich (noch) auf die mathematisch-statistische Kaufpreiserklärung beschränkt.

14 Reuter, VR 1989, 377 (382).

15 Seele, VR 1998, 393; d. g. V.: Zur Anwendung des deduktiven Preisvergleichs zwischen werdendem Bauland und baureifem Land - Fallbeispiel, VR 1999, 114.

16 Reuter, Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffs ... , 185 ff.; d. g. V.: VR 1989, 377.

17 Erstmals wohl: Schmalgemeier, Helmut: Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Grossstadt, VR 1977, 422.

18 z. B. Hildebrandt, Hubertus: Bewertung in der Sanierung mit Hilfe relativer Lagewerte, VR 1976, 65.

19 Popper, Karl Raimund: Logik der Forschung, 9. Auflage, Tübingen: Mohr 1989, 18.

für ist die flächenhafte Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels (deduktivem) Mietlageverfahren und (intersubjektivem) Lagewertverfahren.²⁰

5 Exemplarische Anwendungen des Vergleichswertverfahrens in kaufpreisarmen Lagen

Bei der Behandlung von ausgewählten Beispielen für die Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmen Lagen kommt es in erster Linie auf die praktische Handhabung des Vergleichswertverfahrens an (Wertermittlungstechnik). Es handelt sich daher keinesfalls um die Darstellung von alternativen oder gar neuen Wertermittlungsverfahren, sondern höchstens um die Demonstration von speziellen Ausformungen des in der Wertermittlungsverordnung verankerten Vergleichswertverfahrens.²¹ Allerdings werden nur Vorschläge für Mindestlösungen gegeben. Diese bedürfen in der konkreten Anwendung gegebenenfalls weiterer Ergänzung und Stützung.

Sachverhalt 1

Ortsanpassung mittels Bodenrichtwertrelationen

Der ehemalige Dorfkern Altwehlen ist in ein innerstädtisches förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet einbezogen worden. Die Bebauung besteht vornehmlich aus ein- und zweigeschossigen älteren Wohnhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise. In der Nachbarschaft befindet sich Geschosswohnungsbau. Für die Ermittlung des besonderen Bodenrichtwerts (Anfangswert im Sinne von § 154 II BauGB) stehen aus Altwehlen keine Vergleichspreise zur Verfügung. Der besondere Bodenrichtwert des benachbarten Geschosswohnungsbaus (Anfangswert) beträgt 100,- €/m² (Allgemeines Wohngebiet (WA), vier Geschosse (IV), Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8).

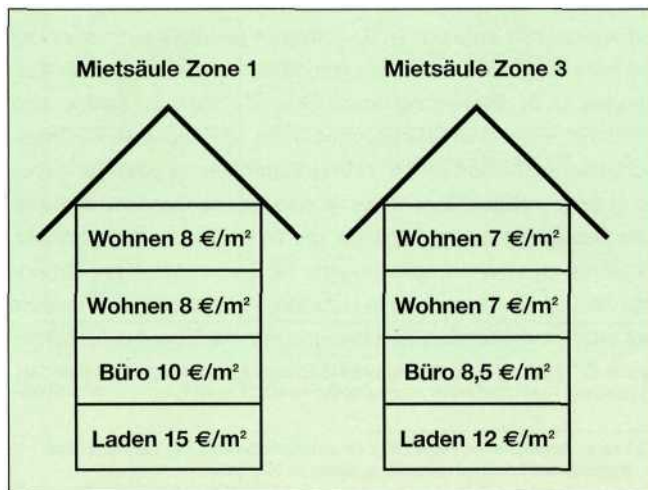


Abbildung 5: Mietsäulen der Bodenrichtwertgrundstücke (Sachverhalt 2)

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage von Bodenrichtwerten aus anderen ehemaligen Dorfkernen im Stadtgebiet, für die eine städtebauliche Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt wird. Für den Vergleich besonders geeignet ist der ehemalige Dorfkern Rohnau. Dessen lagetypischer Bodenrichtwert beläuft sich auf 50,- €/m² (Reines Wohngebiet (WR), II). Für das diesem Dorfkern benachbarte Wohngebiet beträgt der lagetypische Bodenrichtwert 125,- €/m² (WA, IV, 1,8).

Die Anpassung des Bodenrichtwerts Dorfkern Rohnau an die Dorflage Altwehlen erfolgt mittels des Bodenrichtwertverhältnisses zwischen den zu den Dorfkernen benachbarten Wohngebieten (Ortsanpassung). (Es handelt sich um einen statistischen Preisvergleich.) Der Ortsanpassungsfaktor ergibt sich zu

$$(100 \text{ €/m}^2 : 125 \text{ €/m}^2) = 0,80.$$

Er wird durch weitere vergleichbare Relationen gestützt. Der besondere Bodenrichtwert (Anfangswert) des Dorfkerns Altwehlen (WR, II) ergibt sich demnach zu

$$50 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 40 \text{ €/m}^2.$$

Ortsanpassungsfaktoren eignen sich vorzüglich, um kaufpreisarme (Orts-)Lagen miteinander zu vergleichen. Es sind die unterschiedlichsten Nutzungs- und Lagevergleiche denkbar, wie Neubaugebiet zu Dorfgebiet, individueller Wohnungsbau zu Geschosswohnungsbau, Geschäftslage zu Wohnlage oder Wohngebiet zu Gewerbegebiet. Dabei ist allerdings auf die Vergleichbarkeit der städtebaulichen Struktur und der (korrespondierenden) Lagen zu achten. Sofern im übrigen Unterschiede in Nutzbarkeit und Beschaffenheit bestehen, sind diese eigens auszugleichen. Der lagebezogene Ausgleich mittels statistischer Ortsanpassungsfaktoren ist gegebenenfalls abzustützen oder zu ergänzen durch korrespondierende Mietrelationen (deduktiv) und sachverständig erfahrenen Lagewertrelationen (intersubjektiv)..

Sachverhalt 2

Einfaches Mietsäulenverfahren

Der Gutachterausschuss beabsichtigt die Verdichtung der lagetypischen Bodenrichtwerte im inneren Stadtbereich (Wertermittlungsgebiet) einer Mittelstadt (ca. 30 000 Einwohner). Zugleich sollen die (bereits) vorhandenen, in den vergangenen Jahren sachverständig fortgeschriebenen Bodenrichtwerte auf gegenseitige Plausibilität überprüft werden. Das Wertermittlungsgebiet besteht aus mehreren Zonen unterschiedlicher Lagegunst für Laden-, Büro- und Wohnnutzung. Es stehen keine aktuellen Ver-

²⁰ Im Rahmen einer Diplomarbeit an der Professur des Autors wird zur Zeit ein Mietlagemodell für die Dresdner Innenstadt erarbeitet. Neben (wenigen) Bodenpreisen und Bodenrichtwerten werden dabei auch vom Gutachterausschuss in erweiterter Besetzung in den „Mietstützpunkten“ intersubjektiv geschätzte Bodenwerte ausgewertet. Hierfür gaben die (neun) Gutachterinnen und Gutachter ihr jeweiliges Votum - ohne spezielle Kenntnis der vorab bei Eigentümern und Mietern erfragten Geschäftsmieten - unvermittelt und unabhängig voneinander ab.

²¹ Vgl. hierzu auch die Vorbemerkungen in Seele, VR 1998, 393 (393).

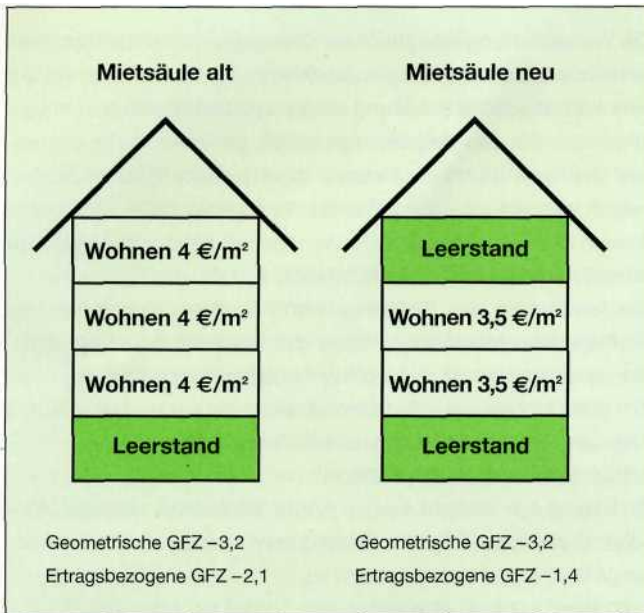


Abbildung 6: Lagetypische Mietsäule überholt und aktuell (Sachverhalt 3)

gleichspreise zur Verfügung. Kaufpreise bebauter Grundstücke wurden bisher nicht für Zwecke der Bodenwertermittlung ausgewertet. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat jedoch in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Gewerbe- und Verkehrsverein per Fragebogen Nettokaltmieten erhoben und auf die Bodenrichtwertgrundstücke bezogen.

Für die Überprüfung und Verdichtung der lagetypischen Bodenrichtwerte kommt das (blosse) Mietlageverfahren nicht in Frage. Die Erdgeschossmieten sind nicht dominant (genug). Daher wird (zunächst) auf ein einfaches Mietsäulenverfahren zurückgegriffen. Dieses stellt die zu vergleichenden lagetypischen Mietsäulen in ein direktes Verhältnis - ohne Dämpfung - zueinander. Mietsäulenverfahren werden dem deduktiven Preisvergleich zugerechnet. Sie erfassen neben Lageunterschieden auch Unterschiede in der Nutzbarkeit der zu vergleichenden Grundstücke. Wegen der unterschiedlichen Nutzungsstruktur scheiden herkömmliche GFZ-Umrechnungskoeffizienten für entsprechende Qualitätsanpassungen aus. Diese beziehen sich regelmäßig auf homogene Nutzungen.

Die Plausibilitätsprüfung verläuft für die vorhandenen Bodenrichtwerte erfolgreich: Die Quotienten aus den Bodenrichtwerten und den auf die Bodenrichtwertgrundstücke bezogenen Nettokaltmieten sind annähernd gleich. Das Verfahren kann daher zumindestens im Wertermittlungsgebiet auch ohne Dämpfungsfaktor für die Ermittlung weiterer Bodenrichtwerte eingesetzt werden: Als Vergleichsgrundlage für die Ermittlung des Bodenrichtwerts in der Zone 3 (Mischgebiet (MI), IV, 2,0) eignet sich am ehesten der (überprüfte) Bodenrichtwert der benachbarten Zone 1 in Höhe von 220,- €/m² (MI, IV, 2,0).

Mit den jeweiligen lagetypischen Mietsäulen (s. Abbildung 5) ergibt sich die monatliche Nettokaltmiete für das Bodenrichtwertgrundstück der Zone 1 zu

$$(15 + 10 + 8 + 8) \text{ €/m}^2 \times 0,5 \times 0,7 = 14,35 \text{ €/m}^2$$

und für das (neue) Bodenrichtwertgrundstück der Zone 3 zu

$$(12 + 8,5 + 7 + 7) \text{ €/m}^2 \times 0,5 \times 0,7 = 12,08 \text{ €/m}^2.$$

Der Faktor 0,5 ist die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ). Der Faktor 0,7 ist das durchschnittliche Verhältnis der Nutzfläche zur Geschossfläche. (Im konkreten Fall könnte auf beide Anpassungen verzichtet werden.) Als Vergleichswert für den lagetypischen Bodenrichtwert der Zone 3 ergeben sich demnach

$$(12,08 \text{ €/m}^2 : 14,35 \text{ €/m}^2) \times 220 \text{ €/m}^2 = 185 \text{ €/m}^2.$$

In solch einfach gelagerten Fällen ist es erfahrungsgemäß nicht erforderlich, die Mietsäulen in Gebäude- und Bodenanteil zu zerlegen (aufgespaltenes Mietsäulenverfahren) und die Anpassung allein mit dem bodenbezogenen Reinerträgen vorzunehmen.²²

Sachverhalt 3

Mietsäulenverfahren nach Strotkamp

Für ein vom strukturellen Leerstand betroffenes innerstädtisches Wohnviertel ist der lagetypische Bodenrichtwert in Höhe von 90,- €/m² fortzuschreiben. Er bezieht sich auf eine viergeschossige Bebauung und eine (durchschnittliche) GFZ von 3,2. Die Gebäude in der Lage des Bodenrichtwerts sind nur noch zum Teil vermietet. Läden sind keine mehr vorhanden. Seit der letzten Fortschreibung ist der Leerstand noch angewachsen und sind die Mieten gesunken (s. Abbildung 6).

Die Fortschreibung des lagetypischen Bodenrichtwerts erfolgt auf der Grundlage der zwischenzeitlich eingetretenen Zunahme des Leerstands und der Abnahme der Mieten (Nettokaltmieten) mittels deduktivem Preisvergleich. Hiefür ist die Mietsäule nach Strotkamp geeignet.²³ Das originelle Verfahren ermöglicht die Erfassung des Bodenwertunterschieds von Grundstücken, deren (mögliche) Bebauung eine unterschiedliche Nutzungs- und Ertragsstruktur aufweist (z. B. gemischt genutzte Grundstücke), mit Hilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten für homogene Nutzungen (z. B. Mietwohngrundstücke). Zu diesem Zweck sind zunächst - quadratmeterbezogen - die (geschossweise) unterschiedlichen Mieten durch (fiktive) Vergrößerung oder Verkleinerung der jeweiligen Geschosse an eine für das Gebäude einheitliche Bezugsmiete - in der Regel die Wohnmiete - anzugleichen. Ergebnis ist eine ertragsbezogene GFZ des jeweiligen Grundstücks. Für die Anpassung in Nutzbarkeit und Lage kann sodann auf örtlich zutreffende GFZ-Umrechnungskoeffizienten für homogene Ertrags- und Nutzungsverhältnisse zurückgegriffen werden.

²² Hierzu Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Band IV, Kapitel 5.

²³ Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und/oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren, FuB 2006, im selben Heft.

Im konkreten Sachverhalt beträgt die ertragsbezogene GFZ des (fiktiven) lagetypischen Bodenrichtwertgrundstücks zum alten Stichtag

$$[(3 \times 4,0 \text{ €/m}^2 + 1 \times 0 \text{ €/m}^2) \times 0,8] : 4,0 \text{ €/m}^2 = 2,4.$$

Beim Faktor 0,8 handelt es sich um die geometrische GFZ pro Geschoss; sie ergibt sich, indem die lagegemäße und zulässige GFZ von 3,2 durch die Anzahl der (gleich grossen) Geschosse (4) dividiert wird.

Zum aktuellen Stichtag des Bodenrichtwerts beträgt die ertragsbezogene GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks - mit der alten Wohnmiete von 4,0 €/m² als Bezugsmiete - hingegen nur noch

$$[(2 \times 3,5 \text{ €/m}^2 + 2 \times 0 \text{ €/m}^2) \times 0,8] : 4,0 \text{ €/m}^2 = 1,4.$$

Für die Anpassung der ertragsbezogenen GFZ wird (hier der Einfachheit halber) auf die Erfahrung bei Wohngrundstücken zurückgegriffen, dass bei Unterschieden in der GFZ die relative Änderung des Bodenwerts halb so viel ausmacht wie der relative Unterschied in der GFZ.²⁴ Demzufolge beträgt die am alten Bodenrichtwert von 90 €/m² anzubringende Verbesserung

$$[(1,4 - 2,4) : 2,4] \times 1/2 \times 90 \text{ €/m}^2 = - 19 \text{ €/m}^2$$

Der aktuelle lagetypische Bodenrichtwert beläuft sich daher auf $90 \text{ €/m}^2 - 19 \text{ €/m}^2 = 71 \text{ €/m}^2$.

Der jeweiligen Mietsäule ist die durchschnittliche Vermietungssituation zum betreffenden Zeitpunkt zugrunde zu legen. Für den alten Bodenrichtwert ist vorab zu prüfen, ob er den damaligen Ertragsverhältnissen entsprach und nicht schon seinerzeit einer Aktualisierung bedurft hätte. Die anschließende GFZ-Anpassung sollte mit den üblicherweise (vom Gutachterausschuss) verwen-

deten Umrechnungskoeffizienten durchgeführt werden.

Im Vergleich zum einfachen Mietsäulenverfahren gemäß vorhergehendem Sachverhalt 2 erfolgt beim Mietsäulenverfahren nach Strotkamp die Anpassung wegen der Verwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten gedämpft.²⁵ Die Plausibilität des jeweiligen Vergleichsverfahrens kann für den örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt nur mit Hilfe von Vergleichspreisen und geeigneten Bodenrichtwerten getestet werden. Die Ableitung von entsprechenden Umrechnungskoeffizienten oder Dämpfungsfaktoren wird für (einzelne) kaufpreisarme Lagen eigens kaum möglich sein.²⁶ Beide Verfahren sind indes Preisvergleiche im Sinne der Verkehrswertdefinition. Sie haben daher Vorrang vor einer ausschließlich faktorpreisbezogenen Wertung von Lage- und Nutzbarkeitsunterschieden (Mietdifferenzverfahren und Bodenertragswertverfahren).

Sachverhalt 4

Deduktiver Preisvergleich nach modifiziertem Residualverfahren

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine 300 m² grosse Baulücke in sehr guter Geschäftslage (Hauptstrasse). Diese kann lagegemäß mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bauweise bebaut werden. Die GFZ beträgt 3,2. Als Vergleichsobjekt steht nur ein Bodenrichtwertgrundstück in guter Geschäftslage zur Verfügung (Nebenstrasse). Der für den Preisvergleich geeignete Bodenrichtwert beläuft sich auf 600 €/m² (Mischgebiet (MI), III, 2,4, 300 m²).

Objektdaten	Vergleichsobjekt Bodenrichtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Hauptstrasse
jRe	57 000 €	82 000 €
Hk	1 000 000 €	1 450 000 €
p	5,5 %	5,5 %
B _{VGO}	600 €/m ² → 180 000 €	
rB	36 000 €	41 000 €
k	0,07054 (7,1 %)	
B _{BWO}		248 000 €/m ² → 827 €

Abbildung 7: Deduktiver Preisvergleich nach modifiziertem Residualverfahren (Sachverhalt 4)

24 Seele, Walter: Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen, Bonn 1976. (Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 03.047.) S. 55.

25 Mit dem Ansatz von Strotkamp ergäbe sich beim Sachverhalt 2 anstelle des nach einfachem Mietsäulenverfahren ermittelten Abschlags von 35 €/m² konsequenterweise nur einer von 17 €/m².

26 Diesbezüglich ist eine überregionale Auswertung von Marktdaten aus (einigermaßen) vergleichbaren kaufpreisarmen Lagen anzuraten.

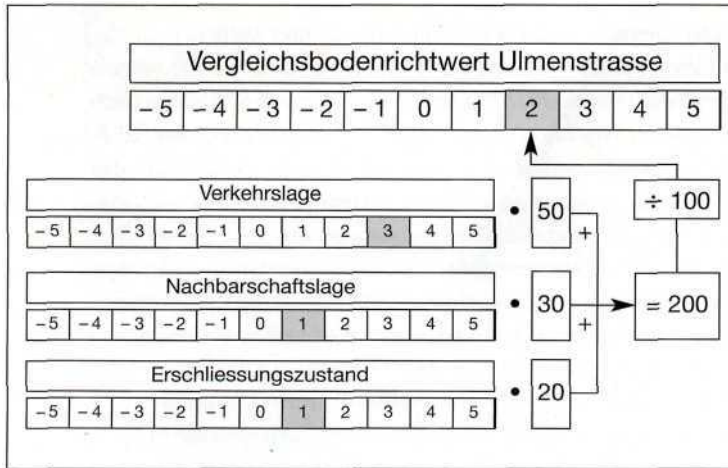


Abbildung 8: Zielbaum Einschätzung Ulmenstrasse, Bezugslage Am Pflug (Sachverhalt 5)

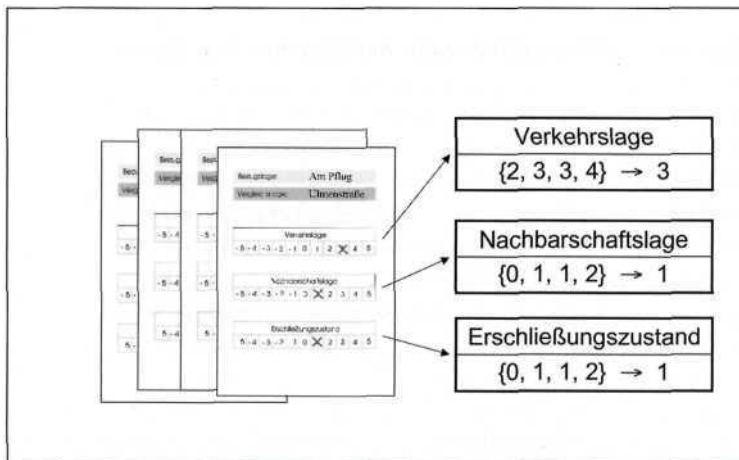


Abbildung 9: Objektivierung der Einschätzung durch Expertenbefragung (Sachverhalt 5)

Der Vergleichswert für das Wertermittlungsobjekt wird durch deduktiven Preisvergleich nach modifiziertem Residualverfahren ermittelt.²⁷ Dieser eignet sich vor allem bei Bodenwertermittlungen für unbebaute Grundstücke herausragender Nutzbarkeit und Lage. Hierbei wird zunächst mit dem (traditionellen) Residualverfahren der residuale Bodenwert rB_{VGO} des Vergleichsgrundstücks (VGO) mit unvermittelt geschätzten Ansätzen für den (erzielbaren) jährlichen Reinertrag jRe_{VGO} und für die (aufzuwendenden) Herstellungskosten Hk_{VGO} sowie dem Liegenschaftszinsfuß p ermittelt:

$$rB_{VGO} = (jRe_{VGO} \times 100/p) - Hk_{VGO}$$

Der residuale Bodenwert rB_{VGO} weicht in der Regel erheblich vom (bekannten) Vergleichspreis (Bodenwert) B_{VGO} des Vergleichsgrundstücks ab. Durch gegenseitige Variation der ursprünglichen Schätzwerte für Reinertrag und Herstellungskosten mit dem Faktor k lässt sich der residuale Bodenwert an den Vergleichswert angleichen:

$rB_{VGO} \rightarrow B_{VGO} = (1 + k) \times jRe_{VGO} \times 100/p - (1 - k) \times Hk_{VGO}$. Daraus ergibt sich der Angleichungsfaktor k durch algebraische Umformung zu

$$k = \frac{B_{VGO} + Hk_{VGO} - jRe_{VGO} \times 100/p}{Hk_{VGO} + jRe_{VGO} \times 100/p}$$

und mit diesem der Bodenwert B_{BWO} des Wertermittlungsobjekts (BWO) mit den dafür (ebenfalls) unvermittelt geschätzten Ansätzen für den (erzielbaren) jährlichen Reinertrag jRe_{BWO} und den (aufzuwendenden) Herstellungskosten Hk_{BWO} zu

$$B_{BWO} = (1 + k) \times jRe_{BWO} \times 100/p - (1 - k) \times Hk_{BWO}$$

Im konkreten Sachverhalt beläuft sich der Bodenwert des Baulückengrundstücks mit den bei diesem und beim Bodenrichtwertgrundstück geschätzten Reinerträgen und Herstellungskosten (**Sachverhalt 7**) zu

$$B_{BWO} = 248\ 000 \text{ € bzw. } 827 \text{ €/m}^2$$

Im Gegensatz zum herkömmlichen Residualverfahren handelt es sich beim vorstehenden Vergleichswertverfahren um einen Preisvergleich im Sinne der Verkehrswertdefinition, da er konkret die örtliche Bodenpreisbildung berücksichtigt. Er ist daher jenem vorzuziehen.

Sachverhalt 5

Intersubjektiver Preisvergleich nach modifiziertem Lagewertverfahren

Für die Danziger Strasse soll ein lagetypischer Bodenrichtwert bestimmt werden. Der Bereich der Danziger Strasse ist ein innerstädtisches Wohnquartier. Dem Gutachterausschuss stehen zur Ermittlung des neuen Bodenrichtwerts - nach Vorauswertung - drei lagetypische Bodenrichtwerte in Höhe von 60,- €/m² für die Strasse Am Pflug, 70,- €/m² für die Ulmenstrasse und 80,- €/m² für die Posener Strasse zur Verfügung. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücke sind - abgesehen von der jeweils besseren Lage - mit dem in der Danziger Strasse vorgesehenen vergleichbar.

Die Ermittlung des lagetypischen Bodenrichtwerts für die Danziger Strasse erfolgt durch sogenannten intersubjektiven Preisvergleich nach modifiziertem Lagewertverfahren. In einem ersten Schritt schätzen die Mitglieder des Gutachterausschusses unabhängig voneinander die Unterschiede in Lage und Erschließungszustand der Bodenrichtwertgrundstücke ein (Expertenbefragung). Als Bezugslage kommt das der Danziger Strasse wertmäßig nächstgelegene Bodenrichtgrundstück in der Strasse Am

²⁷ Reuter, Franz: Zur praktikablen Verwendung des Residualverfahrens bei der Ermittlung von Verkehrswerten, WertermittlungsForum Aktuell 2005, 112. Siehe auch: Seele, VR 1998, 393 (406); dort wird ein (entsprechender) deduktiver Preisvergleich nach modifiziertem Ertragswertverfahren dargestellt.

Lage	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bodenrichtwertdifferenz (€/m ²)	Lagezahl (Punkte)	Richtwertdifferenz pro Punkt (€/m ²)
Am Pflug	60		0	
Ulmenstr.	70	+ 10	+ 2	5
Posener Str.	80	+ 20	+ 3	6,7
			Mittel:	5,9
Danziger Str.	48	- 12	- 2	

Abbildung 10: Ermittlung des Wertabschlags (Sachverhalt 5)

Pflug in Frage. Für die Schätzung der Qualitätsunterschiede wird ein Zielbaum verwendet (s. Abbildung 8). Die Gewichte der einzelnen Qualitätsfaktoren sind ebenfalls sachverständig zu schätzen.²⁸

Die Einzelschätzungen der Mitglieder des Gutachterausschusses werden sodann objektiviert (s. Abbildung 9).

Anschließend werden die relativen Lageunterschiede mit Hilfe der vorliegenden Bodenrichtwerte „kalibriert“, um einen Maßstab für den vorzunehmenden Wertabschlag vom Bezugsrichtwert „Am Pflug“ aufzufinden (s. Abbildung 10).

Der Wertabschlag beläuft sich danach auch 12,- €/m². Dementsprechend beträgt der lagetypische Bodenrichtwert in der Danziger Strasse

$$60 \text{ €/m}^2 - 12 \text{ €/m}^2 = 48 \text{ €/m}^2.$$

Herkömmliche Zielbaummethoden ermöglichen nur einen unvollständigen Preisvergleich. Ihnen fehlt der wertmäßige Bezug. Dieser wird erst durch die Kombination mit einem Lagewertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen und geeigneten Bodenrichtwerten hergestellt. (Zur Not kann der Maßstab auch mit nur einer (überprüften) Vergleichsgrundlage gefunden werden.) Der Zielbaum ist auf die speziellen Verhältnisse der Wertermittlungsaufgabe abzustellen. Es sollten komplexe und (weit) verzweigte Zielbäume vermieden werden. Diese sind kaum überschaubar und (daher) nicht mehr nachvollziehbar. Zumeist reicht eine Stufe aus. Die Ergebnisse der Einzelbefragung sind erforderlichenfalls auf den Median zu beziehen. Dieser ist bei kleinen Stichproben im Vergleich zum arithmetischen Mittelwert weniger empfindlich gegenüber Ausreißern. Anstelle der unabhängigen Einzelbefragung kann eine einvernehmliche Schätzung der Lagewerte durch den Gutachterausschuss erfolgen, sofern sichergestellt ist, dass keine Einzelmeinung dominiert.

Der intersubjektive Lagewertvergleich eignet sich nicht nur zur Ermittlung eines einzelnen Bodenwerts oder Bodenrichtwerts. Vielmehr bietet er sich auch für eine flächenhafte Ermittlung von

Bodenwerten oder Bodenrichtwerten an, z. B. für ein grösseres Gebiet, für das die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen vorsieht oder durchführt. In der Form des relativen Lagewertverfahrens wird er schon seit vielen Jahren für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten eingesetzt.²⁹ Aktuell wendete der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden das Verfahren für die Ermittlung von zonalen Bodenwerten baureifen und werdenden Baulandes in einem ca. siebzehn Hektar grossen citynahen Misch- und Kerngebiet an. Hierfür standen ein Bodenrichtwert, fünf geschätzte Bodenanteile an

Kaufpreisen für bebaute Grundstücke, sieben Vergleichspreise für werdendes Bauland sowie zwei durch Verkehrswertgutachten ermittelte Bodenwerte zur Verfügung.

Anschrift des Verfassers:

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter

Technische Universität Dresden, Geodätisches Institut

Professur für Bodenordnung und Bodenwirtschaft

01062 Dresden

Telefon: 0351 / 4633 71 15, Telefax: 0351 / 4633 71 90

Email: BuB@mailbox.tu-dresden.de

²⁸ Für die Ermittlung der Gewichtsansätze von Lagefaktoren bietet sich ebenfalls eine überregionale Kaufpreisauswertung an.

²⁹ S. z. B. Hildebrandt, VR 1976, 65.