

Anmerkungen zum deduktiven Preisvergleich für werdendes Bauland unter Beachtung der ImmoWertV

von Franz Reuter, Dresden

Schlagwörter

Deduktiver Preisvergleich für werdendes Bauland, Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV, Marktanpassung, deduktives Zinskalkül für den Liegenschaftszinssatz werdenden Baulandes

Zusammenfassung

Der von Walter Seele eingeführte deduktive Preisvergleich für werdendes Bauland ist in der Wertermittlungspraxis anerkannt und weit verbreitet. Er fügt sich in den Kontext der in Kürze zu erwartenden neuen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, der Immobilienwertermittlungsverordnung, ein, sowohl beim normierten Vergleichsverfahren wie auch als eigenständiges Wertermittlungsverfahren. Für letzteres bedarf es jedoch einer Kalibrierung des Verfahrensergebnisses mit dem konkreten Marktgeschehen. Hierzu wird ein deduktives Zinskalkül für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für werdendes Bauland diskutiert.

1 Einführung

Im Jahre 1998 hat mein verehrter Lehrer Walter Seele in der Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung, der Vorgängerin der fub, einen bemerkenswerten Aufsatz zur Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich veröffentlicht und sich darin besonders mit der Wertermittlung von werdendem Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland) befasst.¹ Der deduktive Preisvergleich für werdendes Bauland nach Seele (dazu 2. Kapitel) ist seit langem Standard bei vielen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte und bei freien Bewertungssachverständigen sowie auch bei Umliegungsausschüssen, die ihn in Baulandumlegungsverfahren für die Ermittlung von Einwurfswerten einsetzen. Ebenso hat das Wertkalkül Berücksichtigung in der Rechtsprechung gefunden, vor allem im Zusammenhang mit der Ermittlung von Bodenwerten für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, und ist in der Fachliteratur anerkannt. Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts im Zuge der Erbschaftsteuerreform – die geänderten Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 193, 196, 198 und 199 BauGB) sind seit dem 1. Juli 2009 in Kraft – rückt die Wertermittlung von werdendem Bauland verstärkt in den Vordergrund. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nunmehr gemäß § 196 I BauGB verpflichtet, flächendeckend Bodenrichtwerte für alle Entwicklungszustände des Grund und Bodens zu ermitteln, also auch für Bauerwartungsland und Rohbauland,

und diese den zuständigen Finanzämtern für die steuerliche Bewertung des Grundvermögens mitzuteilen.

In Kürze wird die Wertermittlungsverordnung (WertV) von der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst. Die ImmoWertV verfolgt gegenüber der Vorgängervorschrift ein der überwiegenden Praxis Rechnung tragendes Konzept der Methodik der Ermittlung des Verkehrswerts (Stichwort Marktanpassung, § 8 II ImmoWertV), regelt in einer eigenen Vorschrift die Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV), vorrangig als Anwendungsfall des Vergleichsverfahrens (§ 15 ImmoWertV), und stellt – als Konsequenz der Fortschreibung der §§ 196 und 199 BauGB – eine besondere Vorschrift zur Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten zur Verfügung (§ 10 ImmoWertV). Für den deduktiven Preisvergleich zwischen werdendem Bauland und baureifem Land ist zu klären, (ob und) wie er sich in die Vorschriften der ImmoWertV einfügt (dazu 3. Kapitel). Die nunmehr in § 8 II ImmoWertV ausdrücklich vorgeschriebene Integration der Marktanpassung in die Wertermittlungsverfahren – sie sichert die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt – ist für den deduktiven Preisvergleich werdenden Baulandes zu hinterfragen, denn diesem fehlt anscheinend ein entsprechendes Korrektiv (dazu 4. Kapitel). Auswirkungen auf die Wertermittlung werdenden Baulandes sind gegebenenfalls auch durch die Änderung der Begriffsbestimmung des Bauerwartungslandes (§ 5 II ImmoWertV) zu besorgen. Hiernach stellt sich verstärkt die Frage nach hinreichender Konkretisierung der Bauerwartung und passender Berücksichtigung des Entwicklungs- und Verfahrensrisikos.²

2 Deduktiver Preisvergleich für werdendes Bauland nach Seele

Gemäß Seele wird der Preis werdenden Baulandes – außer vom Preis vergleichbaren baureifen Landes und von der Dauer der weiteren Entwicklung bis zur Baureife (Wartezeit) – bestimmt von den Aufwendungen an Land (Erschließungsflächenanteil) und von den Kosten für die Entwicklung des werdenden Baulandes zu baureifem Land (Entwicklungskosten). Dabei wirke sich die Wartezeit durch die Aufwendungen an Zinsen für das in Boden investierte Kapital aus (Liegenschaftszins).³

Vernünftigen wirtschaftlichen Verhalten entspreche es also – fährt Seele fort – den Bodenwert W des werdenden Baulandes abzuleiten aus

■ dem Bodenwert B , der für das – aus dem werdenden Bauland zu entwickelnde – erschließungsbeitragsfreie baureife

¹ Seele, Walter: Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 1998, 393. Ergänzend dazu vom selben Verfasser: Zur Anwendung des deduktiven Preisvergleichs zwischen werdendem Bauland und baureifem Land – Fallbeispiel, VR 1999, 114.

² Hierzu und zu anderen Fragen der Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen in der Wertermittlung bereitet der Autor eine eigene Veröffentlichung vor.

³ Seele, VR 1998, 393 (402).

Land nach den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag (Konjunkturstichtag) zu erwarten ist;

- den abzudeckenden Kosten E für die Entwicklung des werdenden Baulandes zu baureifem Land (Entwicklungskosten), namentlich für die erstmalige Herstellung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen (Ausbaukosten A) und für die private Grundstücksneuordnung durch Vermessung und Vertrag (Neuordnungskosten N), je m^2 baulich nutzbaren Landes;
- dem Vomhundertsatz f des für die Erschließung benötigten werdenden Baulandes, insbesondere für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (Erschließungsflächenanteil);
- den Zinsaufwendungen während der Wartezeit n (in Jahren) bis zur Baureife für das (in das werdende Bauland) investierte Kapital, erfasst durch den angemessenen Liegenschaftszinssatz $p\%$ und den Zinsfaktor $q = 1 + p\%$.

Damit lasse sich – so Seele – die wirtschaftlich vernünftige Beziehung zwischen baureifem Land und entsprechendem werdenden Bauland formelmäßig wie folgt fassen:

$$W = (B - E) \times \left(1 - \frac{f}{100}\right) \times \frac{1}{q^n} \quad [1]$$

Das deduktive Wertkalkül besticht durch Einfachheit und lässt sich überzeugend darlegen.⁴ Es ist (nach Kenntnis des Verfassers) zuletzt im Oktober 2008 von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung zur Anwendung empfohlen worden.⁵ Für die Ermittlung des Bodenwerts von werdendem Bauland gemäß Wertkalkül [1] sind die Einflussgrößen nach den fallspezifischen örtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag zu schätzen.⁶ Ungenauigkeiten und Fehleinschätzungen übertragen sich aufgrund des Wertkalküls auf den zu ermittelnden Bodenwert für das werdende Bauland (Zielgröße). Mit Hilfe des *Gauß'schen Fehlerfortpflanzungsgesetzes* lässt sich die mittlere Genauigkeit (mittlerer Fehler, Standardabweichung) σ_W der Zielgröße W abschätzen, wenn die Genauigkeiten σ_i der einzelnen Einflussgrößen i bekannt sind. Zugleich können damit auch deren individuellen Anteile A_i am Gesamtfehler der Zielgröße ermittelt und die dominanten Einflussgrößen identifiziert werden. Haack hat den deduktiven Preisvergleich nach Seele einer solchen Untersuchung unterzogen und für die Einflussgrößen die in Tabelle 1 zusammengestellten Varianzanteile ermittelt.⁷

Die Varianz der Zielgröße Bodenwert des werdenden Baulandes ergibt sich dementsprechend zu

Anteil	Varianzbeitrag
Bodenwert B	$A_B = (D_1 \times \sigma_B)^2$
Ausbaukosten A	$A_A = (D_1 \times \sigma_A)^2$
Neuordnungskosten N	$A_N = (D_1 \times \sigma_N)^2$
Erschließungsflächenanteil f	$A_f = \left(D_2 \times \frac{D_1}{100 - f} \times \sigma_f\right)^2$
Zinsfaktor q	$A_q = \left(D_2 \times D_1 \times \frac{N}{q} \times \sigma_q\right)^2$
Wartezeit n	$A_n = (D_2 \times D_1 \times \ln q \times \sigma_n)^2$
$D_1 = \frac{100 - f}{100 \times q^n}; D_2 = -(B - A - N)$	

Tabelle 1: Varianzanteile der Einflussgrößen des Bodenwerts W

$$\sigma_W^2 = A_B + A_A + A_N + A_f + A_q + A_n \quad [2]$$

Die Auswirkungen der Varianzbeiträge auf die Standardabweichung des Bodenwerts W für das werdende Bauland lassen sich am besten mit konkreten Zahlenwerten eines Sachverhalts demonstrieren:

Für ein Grundstück mit dem Entwicklungszustand Bauerwartungsland ermittelt der Sachverständige im deduktiven Preisvergleich nach Seele den Bodenwert zu 29 €/m². Er schätzte dafür die Wartezeit bis zur Baureife anhand vergleichbarer Entwicklungen in der Gemeinde vorsichtig auf acht Jahre. Den Vergleichswert für den Bodenwert baureifen Landes – erschließungsbeitragsfrei – ermittelte der Sachverständige im Vergleichsverfahren zu 85 €/m². Anhand vergleichbarer Neubaugebiete wurden der Erschließungsflächenanteil auf 25 %, die Ausbaukosten der beitragsfähigen Erschließungsanlagen auf 22 €/m² und die Neuordnungskosten auf 3 €/m² geschätzt. Den Liegenschaftszinssatz setzte er nach Angaben in der Fachliteratur mit 5,5 % an. Zur Beurteilung des Ergebnisses führt der Sachverständige eine Fehlerbetrachtung durch. Hierzu schätzt er die Unsicherheiten der einzelnen Einflussgrößen in der in Tabelle 2 angegebenen Höhe.

Einflussgröße	Schätzung	Unsicherheit
Bodenwert B	85 €/m ²	5 %
Ausbaukosten A	22 €/m ²	10 %
Neuordnungskosten N	3 €/m ²	10 %
Erschließungsflächenanteil f	25 %	3,5 Prozentpunkte
Liegenschaftszinssatz p	5,5 %	1,5 Prozentpunkte
Wartezeit n	8 Jahre	3 Jahre

Tabelle 2 - Einflussgrößen des Wertkalküls und deren Unsicherheit

4 So z. B. Dieterich, Hartmut; Koch, Jürgen: Vergleich deduktiver Bodenwertermittlungsmethoden, GuG 2003, 331 (331f.)

5 Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif): Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) von werdendem Bauland. Arbeitshilfe. Wiesbaden 2008.

6 Seele, VR 1999, 114 (114).

7 Haack, Björn: Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Dissertation. Bonn 2006. (Beiträge zu Bodenordnung und Bodenwirtschaft. Heft 30). S. 174 ff.

Die Fehler für den Bodenwert baureifen Landes, für die Entwicklungskosten sowie für den Erschließungsflächenanteil konnten vom Sachverständigen relativ sicher aufgrund des vorhandenen Datenmaterials beziffert werden.⁸ Größere Unsicherheiten bestanden aufgrund des zu wertenden Entwicklungszustands naturgemäß bei den Einflussgrößen Liegenschaftszinssatz und Wartezeit bis zur Baureife.

Aufgrund der geschätzten Einzelfehler gemäß Tabelle 2 ergibt sich für den Bodenwert des werdenden Baulandes gemäß [2] eine Unsicherheit von 6,38 €/m². Sie macht 22 % des ermittelten Bodenwerts von 29 €/m² aus. Das ist mehr als das vierfache der relativen Unsicherheit des Bodenwerts für das baureife Land. Bei der vorliegenden Wertekonstellation besitzt der deduktive Preisvergleich für das werdende Bauland eine ungünstige Fehlerfortpflanzung. Zum Gesamtfehler tragen – wie zu erwarten war – insbesondere der Liegenschaftszinssatz mit 27 % und die Wartezeit bis zur Baureife mit 55 % bei, während die Unsicherheit des Vergleichsbodenwerts nur mit 11 % zu Buche schlägt. Verdoppelt man den mittleren Fehler des Vergleichsbodenwerts für das baureife Land von 5 auf 10 %, verdreifacht sich dessen Anteil am Gesamtfehler – dieser beträgt nunmehr 7,32 €/m² – von 11 auf 32 %, während die Fehlereinflüsse des Liegenschaftszinssatzes und der Wartezeit moderater von 27 auf 21 % bzw. 55 auf 41 % zurückgehen. Unsicherheiten in der Einschätzung der Entwicklungskosten und des Erschließungsflächenanteils sind nur dann von größerer Bedeutung für den Gesamtfehler, wenn deren Varianzen erheblich sind. Bei ungünstigster Addition der in Tabelle 2 angegebenen Fehler verstärkt sich die relative Unsicherheit des zu 29 €/m² ermittelten Bodenwertes für das werdende Bauland von 22 % auf – 38 % bzw. + 47 % (Abbildung 1).

Mit fortschreitender Baulandentwicklung, insbesondere durch verbindliche Bauleitplanung, nimmt die Unsicherheit in der Ermittlung und Schätzung der Einflussgrößen des deduktiven Preisvergleichs für werdendes Bauland ab. Dementsprechend sicherer lässt sich das Ergebnis ermitteln.⁹ Die künftig (auch) für das werdende Bauland flächendeckend vorzunehmende Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 I BauGB) wird – da geeignete Vergleichspreise regelmäßig fehlen¹⁰ – oft nur mit großer Unsicherheit durchgeführt werden können. Dies gilt weniger für Rohbauland, als vielmehr für Bauerwartungsland, besonders bei längeren Wartezeiten. Diesbezüglich wird es sehr auf eine marktgerechte Anwendung und Übersetzung der künftig maßgebenden Definition des Bauerwartungslandes ankommen (§ 5 III ImmoWertV).

⁸ Genau genommen handelt es sich allerdings nur um innere Genauigkeiten der jeweiligen Vergleichsgrundlagen ohne Gewähr dafür, dass sich die entsprechenden Einflussgrößen auch im Gebiet des Wertermittlungsobjekts so einstellen.

⁹ Zum Vollzug der Baulandentwicklung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr s. Seele, VR 1998, 393 (400 f.).

¹⁰ Bei Flächen werdenden Baulandes handelt es sich so gut wie immer um kaufpreisarmer oder gar kaufpreislose Lagen.

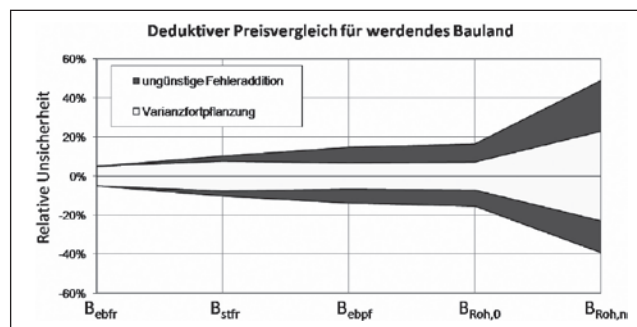


Abbildung 1 – Varianzfortpflanzung und ungünstigste Fehleraddition

Von einer Bauerwartung von Flächen ist danach (nur noch) dann auszugehen, wenn diese (nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen) eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3 Der deduktive Preisvergleich für werdendes Bauland im Kontext der ImmoWertV

Die Bundesregierung hat am 3.4.2009 eine neue Immobilienwertermittlungsverordnung (BR-Drs 296/09) als Nachfolgevorschrift der WertV vorgelegt, die der Bundesrat in seiner Sitzung am 15.5.2009 allerdings nur mit solchen Maßgaben gebilligt hat, denen die Bundesregierung nicht in vollem Umfange zustimmen konnte. Derzeit wird ein geänderter Entwurf erarbeitet, der den Ländern erneut zur Abstimmung vorgelegt werden soll.¹¹ Den folgenden Ausführungen wird der mit der angeführten Bundesratsdrucksache vorgelegte Entwurf der ImmoWertV zugrunde gelegt.¹²

Der deduktive Preisvergleich für den Bodenwert von werdendem Bauland ist zuvörderst im Zusammenhang mit den Bestimmungen der ImmoWertV zur Bodenwertermittlung zu betrachten. Mit § 16 stellt der Ordnungsgeber erstmals eine eigene Vorschrift zur „Ermittlung des Bodenwerts“ zur Verfügung. Konsequenterweise bildet diese zusammen mit den Regelungen des § 15 zur „Ermittlung des Vergleichswerts“ einen eigenen Unterabschnitt des dritten Abschnitts der ImmoWertV, in dem die speziellen Grundsätze der Wertermittlungsverfahren geregelt sind. Die speziellen Verfahrensvorschriften zur Ermittlung von Vergleichswert und Bodenwert sind einzufügen in den übergeordneten Zusammenhang des § 8, der zur „Ermittlung des Verkehrswerts“ allgemeine Verfahrensgrundsätze für die Wertermittlungsverfahren enthält. Die Vorschrift des § 8 gehört zum ersten Abschnitt der

¹¹ Dazu hat am 15.9.2009 eine Bund-Länder-Besprechung stattgefunden, in der über einen entsprechenden Entwurf mit Stand vom 10.7.2009 beraten wurde.

¹² Die Bundesratsdrucksache 296/09 kann auf der Internetseite <http://www.bundesrat.de> unter Parlamentsmaterialien aufgerufen werden.

ImmoWertV (§§ 1 bis 8), der Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze der Verordnung regelt. Wegen der engen Beziehung zwischen Bodenwerten und Bodenrichtwerten – der Bodenrichtwert ist ein spezieller Bodenwert – sind für eine Betrachtung der Bodenwertermittlung aus Sicht des deduktiven Preisvergleichs auch die speziellen Verfahrensgrundsätze des § 10 für die Ermittlung von Bodenrichtwerten von Bedeutung. Diese Vorschrift ist ebenfalls neu. Die Bundesregierung macht nämlich von ihrer in § 199 I BauGB erweiterten Ermächtigung Gebrauch und bezieht im zweiten Abschnitt der ImmoWertV (§§ 9 bis 14), der die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten regelt, die Bodenrichtwerte mit ein.¹³ In § 10 I 2 ImmoWertV wird erstmals ausdrücklich in einer Wertermittlungsverordnung auf die mögliche Anwendung von deduktiven Verfahren verwiesen.

Wird die Ermittlung von Bodenwerten (wie auch von Bodenrichtwerten) – zunächst – vom Methodischen her betrachtet, so erfordert die Definition des Verkehrswerts von Gesetzes wegen für die Wertermittlung – ganz allgemein – eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das zu bewertende Grundstück (Wertermittlungsobjekt) wertmäßig mit Preisen für Grundstücke von vergleichbarer Qualität (Vergleichspreise bzw. Vergleichsgrundstücke) und/oder Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen wie Mieten, Zinsen und Baukosten (Faktorpreise) verglichen wird (Preisvergleich).¹⁴ Die Ermittlung des Verkehrswerts (im Sinne des § 194 BauGB) zielt nämlich 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 am wahrscheinlichsten erzielbar ist.¹⁵ Der Rückgriff auf den Verkehrswert ist insofern sachgerecht, als unter dem Bodenwert der Anteil des Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks verstanden wird, ggf. mit der Fiktion, als wiese das Grundstück außer dem Boden keine weiteren Bestandteile, wie bauliche Anlagen und wertbedeutsame Rechte, auf. Diese zuletzt genannte Anforderung wird (zumindest bezüglich der baulichen Anlagen) in der ImmoWertV berücksichtigt, indem § 16 I 1 klarstellt, dass der Bodenwert *grundsätzlich* ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln ist.

Der mit der Definition des Verkehrswerts begründete Preisvergleich wird in den Wertermittlungsverfahren durch spezielle Anforderungen konkretisiert. Er wird unmittelbar oder mittelbar vollzogen, je nachdem, ob die Vergleichsgrundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt in den Grundstücksmerkmalen und die all-

gemeinen Wertverhältnisse des jeweiligen Preisdatums mit denen des Wertermittlungsstichtags übereinstimmen oder nicht. Beim unmittelbaren Preisvergleich können die Vergleichspreise unverändert verwendet werden. Er kommt in der Praxis selten vor. Beim mittelbaren Preisvergleich sind die Vergleichspreise (und Faktorpreise) an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts und die Konjunktur des Wertermittlungsstichtages anzupassen. Er ist in der Praxis die Regel. Für die Anpassung bestehen nach Seele und (ergänzend) Reuter – grob klassifiziert – folgende Möglichkeiten:

- mittels simpler Zu- oder Abschläge, die dem Grunde nach keines Beweises bedürfen, z. B. Erschließungskosten bei unterschiedlichem beitragsrechtlichem Zustand (evidenter Preisvergleich),
- mittels statistisch aus Kaufpreisen für typische Anwendungsfälle des lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkts abgeleiteten Faktoren, z. B. Umrechnungskoeffizienten bei Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung (statistischer Preisvergleich),
- nach allgemeiner Erkenntnis und Erfahrung plausible Verknüpfung des Vergleichspreises mit – für das (einzelne) Wertermittlungsobjekt – wertbedeutsamen Faktorleistungen, z. B. Mieten für den Ausgleich von Lageunterschieden (deduktiver Preisvergleich)¹⁶, und
- nach spezieller Marktkenntnis und Erfahrung (in freier Überzeugung) geschätzte Zu- oder Abschläge mit nachvollziehbarer Begründung, z. B. Schätzung von relativen Lageunterschieden mittels Lagekriterien und deren Objektivierung (intersubjektiver Preisvergleich).¹⁷

Die vorgenannten Preisvergleiche zwischen zu bewertendem Grundstück und jeweiligem Vergleichsobjekt schließen sich bei ein und demselben Wertermittlungsobjekt nicht gegenseitig aus. Sie sind erforderlichenfalls nebeneinander auf denselben Vergleichspreis anzuwenden. Verfahrensmäßig umgesetzt kommen die Preisvergleiche entweder als eigenständige Wertermittlungsverfahren in Betracht, oder sie werden innerhalb der (normierten) Wertermittlungsverfahren, insbesondere beim Vergleichswertverfahren, zum Ausgleich von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt oder von Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen herangezogen. Bezüglich des deduktiven Preisvergleichs für werdendes Bauland bedeutet dies, dass das deduktive Wertkalkül entweder in ein eigenständiges Wertermittlungsverfahren im Sinne der ImmoWertV weiter zu entwickeln ist, oder es kommt im (normierten) Vergleichswertverfahren zur Berücksichtigung von einzelnen qualitätsbedingten Wertunterschieden, z. B. infolge unterschiedlicher Wartezeiten, in Frage.

¹³ Der Klarstellung sowie der Bedeutung der Bodenrichtwerte wegen ist der zweite Abschnitt der ImmoWertV überschrieben mit „Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten“.

¹⁴ Seele, VR 1998, 393 (394).

¹⁵ Ebenda.

¹⁶ Seele, VR 1998, 393 (399).

¹⁷ Reuter, Franz: Zur Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmeren Lagen, fub 2006, 97 (101)

Gemäß § 16 I 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Damit wird die Bodenwertermittlung unter die Anwendungsvoraussetzungen des Vergleichsverfahrens gestellt. Die Anordnung eines Vorrangs bedeutet mehr wie „in der Regel“, so wie es bisher für die Ermittlung des Bodenwerts im Ertrags- und im Sachwertverfahren verlangt worden ist (§§ 15 II bzw. § 21 II WertV). Bei Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen des Vergleichsverfahrens gemäß § 15 I ImmoWertV ist daher dessen Anwendung zwingend. Die Forderung, den Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln, gilt für alle Entwicklungszustände des Landes, also für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, für Bauerwartungsland und Rohbauland sowie für baureifes Land.

Die Durchführung des Vergleichsverfahrens setzt voraus, dass der Vergleichswert aus einer *ausreichenden* Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln ist (§ 15 I 1) und dass für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise (nur) von solchen Grundstücken heranzuziehen sind, die mit dem Wertermittlungsobjekt *hinreichend* übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (§ 15 I 2)¹⁸. Sofern sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht *genügend* Vergleichspreise finden lassen, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 15 I 3). Die Vorschrift des Satzes 1 stellt – im Gegensatz zur WertV – von vornherein auf eine *ausreichende* Anzahl von Vergleichspreisen ab.

Ob Vergleichsgrundstücke *hinreichend übereinstimmende* Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsobjekt aufweisen, erschließt sich nur im Einzelfall. Die Vergleichsgrundstücke müssen jedenfalls demselben (oder einem vergleichbaren) Lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt wie das Wertermittlungsobjekt angehören und dementsprechend auch einen vergleichbaren Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) aufweisen. Für den deduktiven Preisvergleich werdenden Baulandes bedeutet dies, dass trotz des ökonomischen Zusammenhangs zwischen dem Bodenwert für werdendes Bauland und dem Preis für das – aus dem werdenden Bauland zu entwickelnde – baureife Land, eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des werdenden Baulandes und des ansonsten vergleichbaren baureifen Landes nicht besteht. Unter den Prämissen des § 15 ImmoWertV stellt der deduktive Preisvergleich für werdendes Bauland daher keine spezielle Ausformung des Vergleichsverfahrens dar. Hinreichende Übereinstimmung bedeutet andererseits nicht, dass für die Anwendung des Vergleichsverfahrens keine signifikanten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und Abweichungen von Grundstücksmerkmalen vorliegen dürfen. Bei den Abweichungen in den Grund-

stücksmerkmalen darf es sich allerdings auch nur um *einzelne* handeln.¹⁹ Abweichungen oder Änderungen müssen außerdem zuverlässig berücksichtigt werden können.²⁰

Sofern bei den Vergleichspreisen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale vorliegen, sind diese *in der Regel* auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 I 4 ImmoWertV). Für die Bodenwertermittlung ist diese Vorschrift entsprechend anzuwenden (§ 16 I 3). Indexreihen (§ 11) und Umrechnungskoeffizienten (§ 12) werden demnach als *typische Mittel* angesehen, um entsprechende Änderungen bzw. Abweichungen auszugleichen.²¹ Im Idealfalle werden diese für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf der Grundlage des § 9 ImmoWertV mathematisch-statistisch abgeleitet. Darauf beruhende Anpassungen zwischen Wertermittlungsobjekt und jeweiligem Vergleichsgrundstück zählen daher zum statistischen Preisvergleich.

Die Formulierung „in der Regel“ im § 15 I 4 ImmoWertV eröffnet die Möglichkeit, auch andere geeignete Verfahren für die Berücksichtigung von konjunktur- oder qualitätsbedingten Wertunterschieden anzuwenden, zumal dann, wenn diese besser geeignet sind als die in der ImmoWertV herausgehobenen Mittel oder sogar von vornherein nur in Frage kommen. Prinzipiell lässt sich hierfür der gesamte Kanon der (oben klassifizierten) Preisvergleiche anführen. Im Einzelfall ist daher zu entscheiden, ob zur Berücksichtigung von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen oder von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale der evidente, statistische, deduktive oder intersubjektive Preisvergleich (zumeist in dieser Reihenfolge) zum Zuge kommt.²² Falls die Voraussetzungen des Vergleichsverfahrens gemäß § 15 I ImmoWertV für die Bodenwertermittlung werdenden Baulandes erfüllt sind und Vergleichspreise für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, kommen demzufolge für die Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale in erster Linie (evidente und) deduktive Wertkalküle in Betracht. Bei den Abweichungen wird es sich – unter ansonst gleichen Umständen – vornehmlich um unterschiedliche Aufwendungen an Fläche und Entwicklungskosten für die Erschließung sowie um unterschiedliche Wartezeiten bis zur Baureife handeln. Letztere können beispielsweise durch entsprechende Auf- oder Abzinsung mit dem Liegenschaftszinssatz in den Vergleichspreisen berücksichtigt werden.²³

Das Vergleichsverfahren der ImmoWertV ist wegen seiner Anwendungsvoraussetzungen – ausreichende Zahl an Vergleich-

19 Dies ist zu folgern aus § 15 I 4 ImmoWertV.

20 Vgl. BVerfG, Urteil vom 16.11.2004 – 4 B 71/04, juris, 7.

21 Vgl. Begründung zur ImmoWertV, BR Drs 296/09, 52.

22 Hierzu z. B. Reuter, Franz: Zur Ermittlung von Bodenwerten beim Stadtbau, Zeitschrift WertermittlungsForum Aktuell (WFA) 2006, 51, (55 f.).

23 S. hierzu Seele, 1999, 114.

18 Die ImmoWertV unterscheidet zwischen Kaufpreisen und Vergleichspreisen. Während Kaufpreise absolute Werte sind, können sich Vergleichspreise auf geeignete Bezugseinheiten, z. B. die Flächengröße, beziehen.

spreisen – in ein enges Korsett gepresst.²⁴ Für die Bodenwertermittlung werdenden Baulandes kommt es aus Mangel an Kaufpreisen nur selten zustande. Allerdings kann gemäß § 16 I 2 ImmoWertV der Bodenwert im Vergleichsverfahren auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Formulierung des Satzes lässt indes den Vorrang des Vergleichsverfahrens auf (alleiniger) Grundlage von Vergleichspreisen gegenüber der Verwendung von Bodenrichtwerten nicht klar erkennen.²⁵ Es dürfen nur *geeignete* Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks *hinreichend* mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts übereinstimmen (§ 16 I 3).²⁶

Fehlen für die Bodenwertermittlung werdenden Baulandes Vergleichspreise i. S. v. § 15 I 2 ImmoWertV, liegen aber geeignete Bodenrichtwerte i. S. v. § 16 I 2 vor, dann ist auf deren Grundlage zwingend ein entsprechendes Vergleichsverfahren durchzuführen. Dieses hätte grundsätzlich Vorrang vor einem auf dem deduktiven Preisvergleich beruhenden (eigenständigen) Wertermittlungsverfahren.²⁷ Wegen des gesetzlichen Zwangs, auch für Bauerwartungsland und Rohbauland flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 196 I BauGB), wird künftig die Bedeutung des Vergleichsverfahrens für werdendes Bauland auf Grundlage von (hierfür) geeigneten Bodenrichtwerten zu nehmen.

Dass der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln ist, betont zwar die herausragende Bedeutung des Verfahrens, lässt aber in Ausnahmefällen, in denen weder eine ausreichende Zahl Vergleichspreise noch geeignete Bodenrichtwerte verfügbar sind, durchaus die Anwendung nicht (in der ImmoWertV) geregelter Wertermittlungsverfahren zu.²⁸ Diesbezüglich urteilt das BVerwG zur Offenheit der WertV: „... die WertV [ist] hinsichtlich ihrer Methoden nicht abschließend; wenn eine in ihr vorgesehene Methode nicht angewandt werden kann, so darf nach einer anderen Methode gesucht werden.“ Und weiter: „Die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV müssen jedoch bei jeder Wertermittlung beachtet werden.“²⁹ Diese Aussagen können ohne weiteres auf die ImmoWertV übertragen werden. Kommt daher das Vergleichsverfahren für werdendes Bauland nicht in Frage, weil eben weder eine ausreichende Zahl Vergleichspreise noch geeignete Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen, lässt sich konsequenterweise das deduktive Wertkalkül

für die Ermittlung des entsprechenden Bodenwerts in einem eigenständigen Wertermittlungsverfahren unter der Voraussetzung verwenden, dass die Grundsätze der ImmoWertV, die für jede Wertermittlung gelten, beachtet werden. Gestützt wird die mögliche Anwendung des deduktiven Preisvergleichs in einem eigenständigen Wertermittlungsverfahren durch die Vorschriften der ImmoWertV für die Ermittlung von Bodenrichtwerten: Bodenrichtwerte sind zwar vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 10 I 1), findet sich allerdings keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen (i. S. v. § 9), können sie auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 10 I 2).

4 Überlegungen zur Marktanpassung beim deduktiven Preisvergleich für werdendes Bauland

Die ImmoWertV vereinheitlicht mit den Absätzen 2 und 3 des § 8 „Ermittlung des Verkehrswerts“ für sämtliche Wertermittlungsverfahren die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und die Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände des zu bewertenden Grundstücks. (Letzere waren bisher in der WertV an unterschiedlicher Stelle geregelt.) Dazu wird in § 8 II bestimmt, dass in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zur Marktanpassung (Nummer 1) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des betreffenden Grundstücks (Nummer 2) regelmäßig in dieser Reihenfolge zu berücksichtigen sind.³⁰ Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in Absatz 3 beispielhaft aufgeführt. Dazu zählen wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 III ImmoWertV).

Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind in der ImmoWertV eigens als zur Wertermittlung erforderliche Daten geregelt (§ 14).³¹ Mit ihnen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14 I). Als Marktanpassungsfaktoren sind ausdrücklich Sachwertfaktoren zur Anpassung des Sachwerts sowie Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter

24 Dies galt allerdings auch schon für das Vergleichsverfahren gemäß § 13 I WertV.

25 Auf einen solchen Vorrang weist z. B. der BGH im Urteil vom 17.1.1991 – V ZR 104/90 hin. juris, 10.

26 Gegenüber § 13 II 2 WertV ist die Definition der Eignung verändert. Dort wird ein Mindestumfang ihrer Bestimmung für die Eignung konkretisiert.

27 Vgl. Begründung zur ImmoWertV, BR Drs 296/09, 52

28 Ebenda.

29 Zuletzt BVerwG, Urteil vom 17.5.2002 – 4 C 6/01. juris, 21.

30 Die Art der Einführung der beiden Verfahrensschritte – nicht ihre Berücksichtigung selbst und ihre Reihenfolge – ist zwischen der Bundesregierung und den Bundesländern (noch) umstritten. Die oben angegebene Formulierung entspricht der Beratungsgrundlage der Bund-Länder-Besprechung vom 15.9.2009.

31 Ebenfalls in Konsequenz der Novellierung des § 193 V BauGB.

Werte von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken benannt (§ 14 II). Der in § 11 WertV eigens geregelte Liegenschaftszinssatz ist konsequenterweise dem § 14 ImmoWertV zugeordnet worden. Im Ertragswertverfahren nimmt er die Funktion des Marktanpassungsfaktors wahr. Beim Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung ist die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt im Regelfalle durch Verwendung von Vergleichspreisen selbst gewährleistet.

Der deduktive Preisvergleich für werdendes Bauland unterliegt – sofern er als eigenständiges Wertermittlungsverfahren zum Verkehrswert führen soll – ebenfalls dem Reglement des § 8 ImmoWertV. Dementsprechend ist gemäß § 8 II Nr. 1 auch die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Marktanpassung erforderlich. Zu klären ist, ob die Einflussgrößen des deduktiven Wertkalküls die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend abbilden oder ob eine separate Marktanpassung des (vorläufigen) Verfahrensergebnisses angezeigt ist. In der Fachliteratur ist (nach Kenntnis des Verfassers) dieses Problem bisher noch nicht in letzter Konsequenz behandelt worden. Einen Überblick über die (jedenfalls bis zum Jahre 1999) diskutierten Überlegungen zur Berücksichtigung der Marktlage in deduktiven Verfahren gibt Noormann-Wachs.³² Als unerlässlich wird angesehen, dass für die marktgerechte Durchführung des deduktiven Preisvergleichs werdenden Baulandes in jedem Falle die Rechenansätze des deduktiven Wertkalküls den fallspezifischen örtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag entsprechen müssen.³³ Für ebenso wichtig wie die Erhebung von marktconformen Daten des werdenden Baulandes, wird die zutreffende Ermittlung des Bodenwerts für das entsprechende baureife Land gehalten.³⁴ Dieser ist der Startwert des Verfahrens. Entscheidend für seine Ermittlung ist die Prognose der künftig maßgeblichen Nutzung. Diese muss am Wertermittlungsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen – rechtlich und tatsächlich – erwartet werden können.³⁵ So verlangt es nunmehr § 2 Satz 2 ImmoWertV. Der im deduktiven Wertkalkül zu berücksichtigende Bodenwert des baureifen Landes ist nach den Grundsätzen des § 16 ImmoWertV zu ermitteln.

Unterschiedliche Meinungen werden zur Abschätzung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes vertreten.³⁶ Kleiber/Simon verweisen darauf, dass aus theoretischer Sicht der Diskontierungszinssatz (des von ihnen so benannten Extraktionsverfahrens) aus den jeweiligen Verhältnissen des örtlichen Grund-

stücksmarkts und des Wertermittlungsobjekts abgeleitet werden müsste, dies aber in der Praxis bereits an geeigneten Vergleichspreisen scheitert.³⁷ Die Praxis bediene sich ersatzweise des objektspezifischen örtlichen Liegenschaftszinssatzes als Diskontierungszinssatz.³⁸ Seele hält diesen durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens für bebaute Grundstücke ermittelten Liegenschaftszinssatz für werdendes Bauland allenfalls für marktgerecht, wenn dessen Baureifmachung zu Ende geht und die Bebauung ansteht, so dass das investierte Kapital sich kurzfristig durch Mieteinnahmen oder Mietersparnisse verzinsen wird. Er schlägt vor, den Liegenschaftszinssatz nach dem für langfristig angelegtes Geld zu erzielenden durchschnittlichen Zinssatz, insbesondere für Hypotheken und Grundschulden, unter Berücksichtigung der Erfahrung zu beziffern, dass der Geldwert – weit überwiegend im Gegensatz zum Bodenwert – mit der Zeit real abnehme. Dementsprechend sei mit einem Zinssatz zu rechnen, der die inflationsbereinigte reale Bodenwertsteigerungsrate während der Wartezeit, gemessen am Anstieg der Lebenshaltungskosten einerseits sowie der Bau- und Bodenpreise andererseits, angemessen berücksichtige.³⁹ Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung bezieht sich zwar auf die Vorschrift des § 11 WertV, führt aber ergänzend aus, dass der (von ihr so benannte) Entwicklungszinssatz im Vergleich zum quasi risikofreien Kapitalmarktzins (z.B. Umlaufrendite langfristiger Staatsanleihen) einen Deckungsbeitrag für die immobilien-spezifischen Risiken abbilden sollte. Diese würden neben dem allgemeinen Marktrisiko die objekt- und nutzungsspezifischen, sowie die regionalen Immobilienrisiken umfassen.⁴⁰ Sprengnetter meint schließlich, dass bewertungstheoretisch der Erbbauzinssatz anzusetzen sei, da während der Wartezeit bis zur Baureife der Zins für das unbebaute Grundstücke ausfalle.⁴¹

Die genannten Vorschläge für den Liegenschaftszinssatz überzeugen letztendlich nicht. Sie stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den allgemeinen Wertverhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts für werdendes Bauland. Trotz der im Übrigen marktgerecht ermittelten Rechenpositionen ist die Marktanpassung i. S. von § 8 II ImmoWertV nicht gesichert.⁴² Dass nur aktuelle orts- und artenspezifische Rechenansätze angemessen sind, trifft grundsätzlich auch auf den Liegenschaftszinssatz werdenden Baulandes zu.⁴³ Für die Berücksichtigung der

32 Noormann-Wachs, Diethild: Deduktive Ermittlung des Wertes von Bauerwartungsland, BDVI FORUM 1999, 51 (58 f.)

33 Seele, VR 1999, 114 (114).

34 Vgl. hierzu z. B. Ribbert, Dietrich: Alternative Wertfindung im Spannungsfeld öffentlicher und privater Ansprüche, BDVI FORUM 1999, 40 (47).

35 So bereits Noormann-Wachs, FORUM 1999, 51 (58)

36 Streng genommen passt die Bezeichnung „Liegenschaftszinssatz“ nicht, da dieser sich aufgrund der Ermittlungsvorschrift des § 14 III 2 ImmoWertV (wie auch schon § 11 II WertV) auf bebaute Grundstücke bezieht. Der Meinungsstand wird ohne Anspruch auf Vollständigkeit wiedergegeben.

37 Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch. 5. Auflage, Köln 2007. S. 1211 f.

38 So auch – stellvertretend für weitere – Stege, Joachim: Wertermittlung für „werdendes Bauland“, NaVKV 2001, 21 (22).

39 Ebenda.

40 Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, a.a.O., S. 5.

41 Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Loseblattsammlung. Teil 4, Kapitel 1, Seite 4/1/4.3/12, Fußnote 2.

42 Vergleichbares würde für das Ertragswertverfahren gelten, wenn man sich allein darauf berufen würde, dass marktüblich erzielbare Erträge die Lage auf dem Grundstücksmarkt hinreichend berücksichtigen.

43 So auch im Ergebnis Seele, VR 1999, 114 (114).

Lage auf dem Grundstücksmarkt ist er die entscheidende Größe. Dementsprechend sollte der Gedanke von Kleiber/Simon (wieder) aufgegriffen werden, den Zinssatz aus dem Grundstücksmarkt selbst abzuleiten, wohl wissend, dass es in der Regel schwierig sein wird, hierfür geeignete Kaufpreise i. S. v. § 9 II ImmoWertV aufzufinden. Indes tritt dieses Problem auch bei anderen Immobilienarten auf. (Die Ableitung von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 II Nr. 2 ImmoWertV) ist bestimmt nicht einfacher zu handhaben.)

Analog zu der in § 14 III 2 ImmoWertV vorgezeichneten Vorgehensweise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren durch Umkehrung eben dieses Verfahrens, wird das deduktive Wertkalkül [1] für werdendes Bauland nach dem Rechenzinssatz umgestellt. Für den Logarithmus naturalis des Zinsfaktors q erhält man:

$$\ln q = \frac{1}{n} \times \left[\ln \frac{(B-E)}{W} + \ln \left(1 - \frac{f}{100} \right) \right] \text{ mit } q = 1 + p \quad [3]$$

mit der Wartezeit n bis zur Baureife, dem Bodenwert B des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes, den Entwicklungskosten E des werdenden Baulandes W sowie dem Erschließungsflächenanteil f . Diese schon relativ einfach zu handhabende Rechenvorschrift für den Zinsfaktor ergibt für den Rechenzinssatz das deduktive Zinskalkül

$$p = e^{\frac{1}{n} \left[\ln \frac{(B-E)}{W} + \ln \left(1 - \frac{f}{100} \right) \right]} - 1 \quad [4]$$

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird [3] bzw. [4] auf Kaufpreise für gleichartiges werdendes Bauland angewendet, indem der entsprechende (auf den Quadratmeter bezogene) Kaufpreis K anstelle des Wertes W für das werdende Bauland tritt. Die übrigen Einflussgrößen werden entsprechend dem Zustand des fraglichen Grundstücks und des daraus zu entwickelnden baureifen Landes ermittelt. Für eine Mehrzahl von Kaufpreisen, die im Idealfall den Spielraum des § 9 II ImmoWertV einhalten, wird sodann der Liegenschaftszinssatz des werdenden Baulandes durch Mittelbildung oder in sonstwie geeigneter Weise abgeleitet. Wenn (schon) nicht auf örtlicher Ebene, so lassen sich vielleicht auf regionaler oder überregionaler Ebene für (ansonsten) vergleichbares werdendes Bauland entsprechende typische Liegenschaftszinssätze ableiten. Hierfür sind zweifelsohne die Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte kompetent, deren Einrichtung seit 1. Juli 2009 vorgeschrieben ist (§ 198 BauGB). Zu deren gesetzlichen Auftrag gehört auch die Durchführung von überregionalen Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens. Die Bereitstellung entsprechender Zinssätze würde auch die

Ermittlung von Bodenrichtwerten insbesondere für Bauerwartungsland erleichtern.

Anteil	Varianzbeitrag
Bodenwert B	$A_B = \left(\frac{1}{n} \times \frac{1}{B-E} \times \sigma_B \right)^2$
Entwicklungskosten E	$A_E = \left(\frac{1}{n} \times \frac{1}{B-E} \times \sigma_E \right)^2$
Kaufpreis K (für W)	$A_K = \left(\frac{1}{n} \times \frac{1}{K} \times \sigma_K \right)^2$
Erschließungsflächenanteil F	$A_F = \left(\frac{1}{n} \times \frac{1}{1-F} \times \sigma_F \right)^2$
Wartezeit n	$A_n = \left(\frac{1}{n} \times Q \times \sigma_n \right)^2$
$F = \frac{f}{100}; Q = \ln q$	

Tabelle 3 – Varianzanteile der Einflussgrößen des Zinsfaktors q

Eine Fehlerbetrachtung des deduktiven Zinskalküls zeigt, dass für die mittlere Unsicherheit des Liegenschaftszinssatzes insbesondere die Kaufpreise des werdenden Baulandes und dessen Wartezeit bis zur Baureife verantwortlich sind. Wie für die Zielgröße des deduktiven Wertkalküls [1], lässt sich mit Hilfe des Gauß'schen Fehlerfortpflanzungsgesetzes auch die mittlere Genauigkeit σ_p der Zielgröße p des deduktiven Zinskalküls [3] abschätzen, wenn die Varianzen σ_i der einzelnen Einflussgrößen i bekannt sind. Für den Logarithmus naturalis des Zinsfaktors q , für den der einfacheren Schreibweise wegen Q gesetzt wird, ergeben sich die in Tabelle 3 zusammengestellten Varianzanteile. Die Varianz der Zielgröße Q ergibt sich dementsprechend zu

$$\sigma_Q^2 = A_B + A_E + A_K + A_F + A_n \quad [5]$$

und für den Rechenzinssatz p zu

$$\sigma_p^2 = 100^2 \times q^2 \times \sigma_Q^2 \quad [6]$$

Zur Demonstration der Schätzgenauigkeit des Rechenzinssatzes wird auf die Daten des im zweiten Kapitel beschriebenen Sachverhalts zurückgegriffen. Dessen Zielgröße, der Bodenwert W des werdenden Baulandes, wird nunmehr im deduktiven Zinskalkül als Vergleichspreis K verwendet (s. Tabelle 4). Als Unsicherheit des Kaufpreises K wird (näherungsweise) der oben ermittelte relative Fehler des entsprechenden Bodenwerts W für das werdende Bauland angenommen.

Der Rechenzinssatz ergibt sich demnach zu 5,65 %.⁴⁴ Dessen Un-

⁴⁴ Die geringe Abweichung zum Liegenschaftszinssatz von 5,5 % des Sachverhalts ist der Rundung des Kaufpreises K auf volle €/m² geschuldet.

Einflussgröße	Schätzung	Unsicherheit
Bodenwert B	85 €/m ²	5 %
Entwicklungskosten E	25 €/m ²	10 %
Kaufpreis K	29 €/m ²	20 %
Erschließungsflächenanteil f	25 %	3,5 Prozentpunkte
Wartezeit n	8 Jahre	3 Jahre

Tabelle 4 Einflussgrößen des Zinskalküls und deren Unsicherheiten

sicherheit ist beträchtlich. Sie beträgt 3,64 Prozentpunkte Das bedeutet einen relativen Fehler von 65 %. Zum Fehler tragen (dem Einfluss nach) der Kaufpreis K des werdenden Baulandes mit 53 %, die Wartezeit n mit 36 %, der Bodenwert baureifen Landes B mit 7 %, der Erschließungsflächenanteil f mit 3 % und die Entwicklungskosten E mit 2 % bei. Die hohe Sensibilität des deduktiven Zinskalküls wird insbesondere durch den Einfluss des Kaufpreises für werdendes Bauland sowie die voraussichtliche Wartezeit bis zur Baureife hervorgerufen, aber auch der Bodenwert baureifen Landes beeinflusst das Ergebnis signifikant. Wird die Unsicherheit des Kaufpreises von 20 auf 30 % erhöht, verändert sich der relative Fehler des Rechenzinssatzes auf 81 %. (Eine Halbierung von 20 auf 10 % brächte eine Verbesserung auf 50 %.) Wird der mittlere Fehler der Wartezeit von drei auf vier Jahre angehoben, folgen 71 % als relative Unsicherheit des Ergebnisses. Diese Unsicherheit folgt auch, wenn die relative Unsicherheit des Bodenwerts baureifen Landes von 5 auf 10 % verdoppelt wird.

5 Fazit

Der Kaufpreis des werdenden Baulandes ist eine Markttatsache. Abweichungen vom Verkehrswert schlagen bei der Ableitung des Rechenzinssatzes voll zu Buche. Es kommt daher entscheidend auf die plausible Schätzung der weiteren Rechengrößen, insbesondere der voraussichtlichen Wartezeit bis zur Baureife, an, um die Unsicherheit des Ergebnisses erträglich zu halten. Die ungünstige Fehlerfortpflanzung des deduktiven Zinskalküls für den Liegenschaftszinssatz werdenden Baulandes sollte indes nicht davor abschrecken, denn vorgeschlagenen Weg einer überregionalen Auswertung zu beschreiten. Fehleinschätzungen gleichen sich dabei unter Umständen im Mittel aus. Marktgerechte Liegenschaftszinssätze für werdendes Baulandes hätten zudem den Vorteil, auf eine separate Marktanpassung verzichten zu können. Für die Berücksichtigung des Verfahrensrisikos böten sich auch neue Perspektiven.

Anschrift des Verfassers

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

Technische Universität Dresden

Geodätisches Institut

Professur für Bodenordnung und Bodenwirtschaft

01062 Dresden

eMail: bub@mailbox.tu-dresden.de