Wertermittlung von Immobilien ohne Nachfrage

Lösungsvorschläge für die Wertermittlungspraxis

Diplom-Betriebswirt (FH) Bernd Täffner*

Die Zahl nicht marktgängiger Immobilien nimmt zu: Insbesondere in ländlichen Regionen mit Bevölkerungsrückgang gibt es für viele Objekte keine Nachfrage. Dies gilt gleichermaßen für Wohn- wie für Gewerbeobjekte. Die Situation wird sich in den nächsten Jahren verstärken und vermehrt in den – heute noch boomenden – Städten ankommen. Denn mit dem Renteneintritt der Baby-Boomer-Generation wird es wegen der geburtenschwachen Jahrgänge weniger Nachfrager geben, die ein Einfamilienhaus mit lagebedingten oder baulichen Unzulänglichkeiten erwerben wollen.

Was sind typische Fälle von Liegenschaften ohne Verkehrswert? Welche Lösungsansätze bieten sich an, um als Sachverständiger eine professionelle Expertise zu erstellen?

I. Einleitung

Entscheidend ist in diesen Fällen § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Darin heißt es:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im *gewöhnlichen* Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf *ungewöhnliche* oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." *(Hervorhebungen durch den Autor.)*

Auf zwei Wörter muss dabei näher eingegangen werden, auf „gewöhnlich" und „ungewöhnlich".

Daraus lässt sich ableiten, dass sich der Verkehrswert an den Gewohnheiten des Marktes orientieren muss. Mit echten Verkehrswerten hat man es bei einem nachweisbaren regen Grundstücksverkehr zu tun, dass sich also mehrere Käufer für die Liegenschaft interessieren. Aber wie sind Immobilien zu bewerten, denen es daran mangelt?

In einigen Gutachten ist zu lesen, dass der Verkehrswert nicht unter 1 Euro fallen kann. Da wir es mit Schätzungen zu tun haben, werden sonst die rechnerischen Ergebnisse gerundet. Ganz zu schweigen davon, dass sich eine solche mathematische Sicherheit nicht erzeugen lässt. Warum soll dies im Niedrigstwertbereich bei 0 Euro anders sein? Eine Erklärung dafür sind fiskalische Gründe, denn das Finanzamt muss die Grunderwerbsteuer berechnen können und „0 Euro multipliziert mit dem Hebesatz" wird zu Rückfragen führen. Aber dürfen sich Sachverständige davon beeinflussen lassen?

II. Zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer, ein einzelner Baum noch keinen Wald und ein einzelner Käufer noch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Demgemäß zählen zu einem Sommerabend ein kleiner Schwalbenschwarm und zu einem Wald so viele Bäume, dass man diese nicht ohne weiteres zählen kann.

Aber genauso wenig wie eine Schwalbe ein Vogelschwarm und ein Baum ein zusammenhängendes Waldgebiet ist, bilden ein tatsächlicher oder zwei potenzielle Käufer einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Voraussetzung für den Verkehrswert ab.

Andererseits sind Kaufverträge über respektable, aber belastete Grundstücke mit Geringstwerten im dreistelligen Euro-Bereich nachzuweisen, bei denen nicht Privatpersonen als Käufer auftreten, sondern Institutionen abseits der öffentlichen Hand. Die Motive dafür lassen sich nicht ergründen. Die Auskunftspersonen zeigen sich bedeckt. Entspricht dies dem üblichen Geschäftsverkehr?

In der Wirtschaftstheorie wird unter dem Begriff „Verkehr" der Austausch ökonomischer Sach- und Dienstleistungen zwischen Marktteilnehmern (daher zB Handelsverkehr, Verkehrssteuern)[1] verstanden. Der allgemeine Sprachgebrauch sieht in dem Wort „Verkehr" nicht einzelne Bewegungen, sondern deren Vielzahl. Insofern wird der immobilienwirtschaftliche Begriff „Geschäftsverkehr" als eine Vielzahl von Eigentümerwechseln verstanden.

Der Gesetzgeber spricht im Zusammenhang mit dem Verkehrswertbegriff nicht nur von „Geschäftsverkehr",

---

* Der Autor ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung in Worms.

1 Quelle: *http://wirtschaftslexikon. gabler.de/ Archiv/55416/verkehr-v8.html* am 31.12.2013.

sondern vom „gewöhnlichen Geschäftsverkehr". Der substantivierte Begriff „Gewohnheit" wiederum wird als regelmäßiges, über einen bestimmten Zeitraum andauerndes Handeln verstanden. Insofern wird der „gewöhnliche Geschäftsverkehr" als Voraussetzung für den Verkehrswert wie folgt verstanden:

Regelmäßiger, über einen bestimmten Zeitraum währender Austausch einer Vielzahl von Grundstücken.

Dies wird am Ehesten in einem belebten Markt und im Falle von unbebauten, baureifen Grundstücken, üblichem Wohnungseigentum oder üblichen Wohnhausgrundstücken der Fall sein. Bei Grundstücken mit eingeschränkter Marktgängigkeit wird es nur eingeschränkt gelten.

Grundstücke, bei denen die Vielzahl der Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt mangels Nachfrage nicht unterstellt werden kann, fallen demnach nicht unter die Verkehrswertdefinition und besitzen damit keinen Verkehrswert.

Sie können jedoch einen Wert als Wirtschaftsgut besitzen.

Der guten Ordnung halber: Die Rede ist hier von Liegenschaften im Weiterverkauf. Immobilien im Erstverkauf fallen nicht unter die Definition des § 194 BauGB. Auch sind die wertermittlungsrelevanten Daten nicht auf Erstverkäufe abgestimmt.

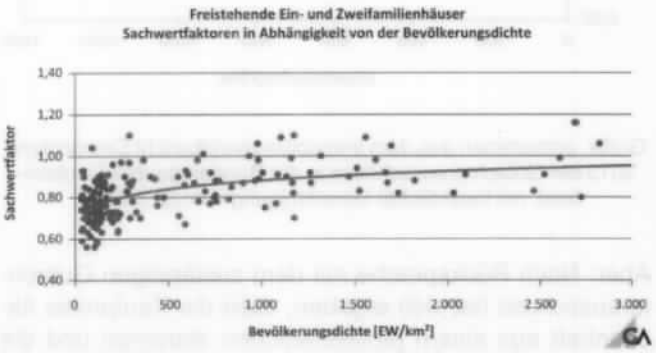
III. Problemimmobilien

Problemimmobilien begegnen uns immer häufiger, vermehrt in Gebieten mit rückläufiger Bevölkerung.

In Bereichen mit niedrigen Bodenwerten ist nach der Finanzkrise 2009 keine Erholung eingetreten.[2] Die Entwicklung der Sachwertfaktoren ist rückläufig und führt im Zeitverlauf zu niedrigeren Sachwerten. Anders stellt es sich in Gebieten mit höheren Bodenwerten dar: Die Sachwertfaktoren haben sich nach oben verschoben. Die Marktsituation in nachfragestarken Regionen hat sich verbessert. Die preisliche Schere geht also immer weiter auseinander.

Untersuchungen haben ergeben, dass bei einem Prozent Einwohnerverlust Wohnhäuser rund 1,4 Prozent an Wert verlieren, Wohnungen bereits 2,2 Prozent. Dies führt dazu, dass Gemeinden in strukturschwachen Gebieten (in Rheinland-Pfalz beispielsweise mit weniger als 150 Einwohnern je km²) nicht marktgängige Wohnhausgrundstücke aufkaufen und freilegen. Ein gängiger Begriff ist „perforierte Dörfer". Dies geschieht im Rahmen der Innenentwicklung der Dörfer. Einerseits soll das Ortsbild von Ruinen befreit werden, andererseits ist eine Verringerung des Angebots und damit eine Wertstabilität für die verbleibenden Wohnhäuser das Ziel.

In Veröffentlichungen zur Grundstückswertermittlung wird der Ruf nach in solchen Fällen anzuwendenden Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen laut. Aber wie sinnvoll ist es, zunächst gedanklich ein Substitutionsgebäude zu errichten, um sodann dessen Unverwertbarkeit mit einem speziellen Sachwertfaktor zu berücksichtigen? Einen Einblick gibt die nachstehende Grafik:[3]



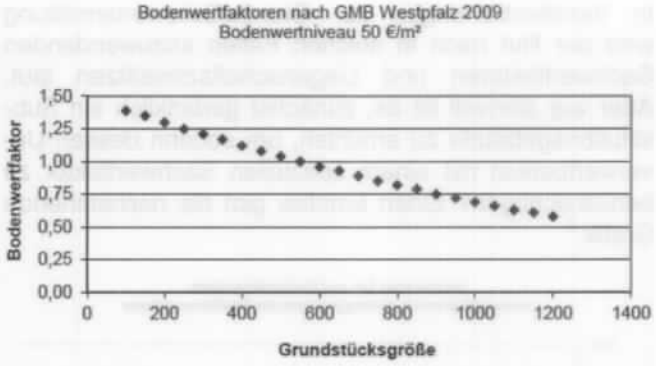
Grafik, entnommen aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, S. 295, mit freundlicher Genehmigung vom 22.9.2014.

Auffällig ist die Häufung der Verkaufsfälle im unteren Bereich der Bevölkerungsdichte. Da sich überlagernde Datenpunkte in dieser Darstellungsform nicht sichtbar sind, ist von einer tatsächlich höheren als der hier dargestellten Konzentration auszugehen. Darauf deutet auch der stark sinkende Verlauf der dargestellten Regressionsfunktion nahe der Y-Achse hin. Unter solchen Bedingungen sind die Versuche der Ableitung eines Sachwertfaktors vergeblich, weil dieser die Datenmenge auf Grund der Streuung nicht beschreiben kann. Das Sachwertverfahren versagt. Die dargestellte Kurve sollte erst bei 500 EW/km² beginnen.

Eine Lösungsmöglichkeit wäre die Unterteilung der dieser Erhebung zu Grunde liegenden Objekte in solche mit und solche ohne wirtschaftliche Zukunft.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013 wird ein ähnlicher Sachverhalt dargestellt: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Westpfalz hat 2009 eine Untersuchung über 68 Kaufpreise abrissreifer Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einem Bodenwertniveau in Höhe von 50 Euro/m² in Abhängigkeit der Grundstücksfläche durchgeführt. Die Experten kommen zu folgendem Ergebnis:

„Für ein Grundstück mit einem entkernungsbedürftigen Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von 200 qm wird auf dem Grundstücksmarkt in der Westpfalz bei einem Bodenwertniveau von 50 Euro/m² durchschnittlich das 1,3-fache des Bodenwertes erzielt. Ein 1000 m² großes Grundstück mit vergleichbarem Gebäude wird lediglich zum 0,69-fachen Bodenwert gehandelt."



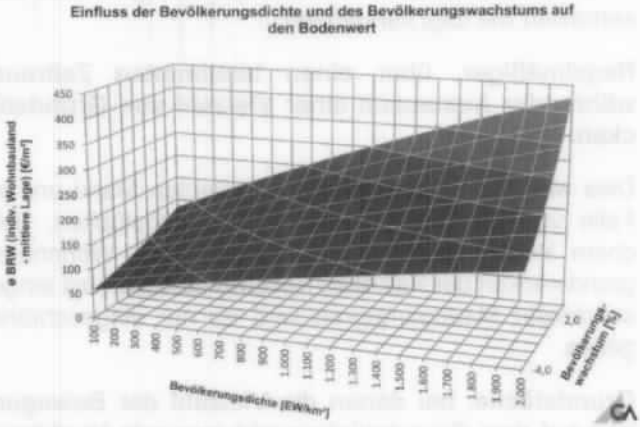
Grafik, entnommen aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, mit freundlicher Genehmigung vom 22.9.2014.

Aber: Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss hat sich ergeben, dass die Kaufpreise flächenhaft aus einem Moselstädtchen stammen und die gekauften Grundstücke eine Umnutzung als (sonst rare) Kfz-Parkflächen für Besucher von Weinproben erfuhren. Hier ist also von einem räumlichen Zusammenhang der Kaufpreise auszugehen.

„Geiz frisst Geist!"

Beim Vergleich dieser Untersuchung mit bekannten Kaufpreisen sonst abrissreifer Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke lässt sich die Tendenz auch für andere Bodenwerte bestätigen, auch wenn die Kaufpreise in diesem Segment stark streuen. Hier handeln die Marktteilnehmer oft nicht rational und kaufen und investieren sogar in bauliche Totalschäden. In diesem unteren Bereich lassen sich Sachwert- und Ertragswertmodell unvollkommen anwenden. Bereits bei der Erfassung solcher Objekte in der Kaufpreissammlung lässt sich der Ansatz für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale kaum fassen. § 16 III ImmoWertV bezieht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr lediglich auf die Freilegungskosten, nicht aber auf den in diesen Fällen besonderen Bodenwert. Insofern hätten wir es an dieser Stelle nach den Buchstaben der ImmoWertV im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie durch die oben genannte Untersuchung und die eigene Verprobung nachgewiesen ist, teilweise mit negativen Freilegungskosten zu tun.

Sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Bevölkerungsentwicklung beeinflussen die Nachfrage. Grundsätzlich ergibt sich in Gebieten mit identischem Flächenangebot, aber unterschiedlicher Einwohnerzahl eine unterschiedliche Nachfrage nach Grundstücken.[4] Ist die Einwohnerzahl hoch, steigen die Zahl der Nachfrager und damit die Preise. Daneben ist auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Schrumpft die Einwohnerzahl, ist eine sinkende Siedlungsdichte und Nachfrage zu beobachten. Damit sinkt auch der Preis. Dies wird in folgendem Modell betrachtet. Es stößt allerdings an seine Grenzen, da jede untersuchte Region für sich selbst betrachtet wird und Überlagerungen, etwa durch nahe Zentren, nicht berücksichtigt werden. In der angegebenen Quelle ist der Zusammenhang wie folgt dargestellt:



Grafik, entnommen aus dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, S. 273, mit freundlicher Genehmigung vom 22.9.2014.

Die dreidimensionale Darstellung ist zunächst etwas ungewohnt. Durch die leicht gedrehte Ebene wird dargestellt, dass Bodenrichtwerte für (individuelles) Wohnbauland mit schwindender Bevölkerungsdichte stark abnehmen und der durch ein Bewohnerwachstum verursachte Bodenwertanstieg weit weniger elastisch ist als in Gebieten mit dichter Bevölkerung.

In Gebieten mit geringer Populationsdichte ist mit überproportional vielen Problemimmobilien zu rechnen. Leider wissen wir zu wenig über das wirtschaftliche Schicksal der untersuchten Immobilien, um eine Regelmäßigkeit und damit gegebenenfalls einen Geschäftsverkehr nachweisen zu können.

In jedem Fall aber gilt es, ein treffendes Bewertungsmodell zu erarbeiten. Dies kann eine aus einer Vielzahl von Einzelerfahrungen abgeleitete Faustregel, zum Beispiel „Zweifacher Bodenwert abzüglich Freilegungskosten" sein, sofern sich dies belegen und anwenden lässt.

Aber auch in gut nachgefragten Gebieten begegnen uns schwer vermarktbare Grundstücke mit mehr oder weniger auffälligen Besonderheiten. Einige Beispiele dazu sind nachfolgend beschrieben.

IV. Zeitorientierung der Immobilienbewertung

Der Wert von Wirtschaftsgütern ist eindeutig durch deren Zukunft bestimmt, denn Werte ergeben sich aus den Preisen, die Preise aus dem Nutzen und der Nutzen aus der Zukunft.

4 Siehe dazu und zu Folgendem: Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, S. 273 ff.

Erst wenn bei einer Immobilie ein zukünftiger Nutzen unterstellt werden kann, darf ein Wertbegriff verwendet werden. Dessen Erläuterung und Beurteilung stellt hohe Ansprüche an unsere Zunft und setzt entsprechende Fachkunde voraus.

V. Fallgruppen

Die üblichen Bewertungsfälle sollen folgendermaßen eingeteilt werden:

1. Grundstücke ohne Nachfrage

a) Grundstücke, die sich dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entziehen

b) Grundstücke, die sich dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entziehen, aber im speziellen Verkaufsfall eine Zahlung des Verkäufers an den Käufer (negativer Kaufpreis) vermuten lassen

2. Grundstücke mit Nachfrage

a) eingeschränkt handelbare Objekte mit untergeordneter Folgenutzung

b) eingeschränkt handelbare Objekte mit qualifizierter Folgenutzung

c) eingeschränkt handelbare Objekte in der Erstverwendung

d) uneingeschränkt handelbare Objekte in der Erstverwendung (Regelimmobilien)

1. Grundstücke ohne Nachfrage

a) Grundstücke, die sich dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entziehen

Grundstücken ohne Nachfrage fehlt die Marktgängigkeit. Sie haben daher keinen Verkehrswert iSd § 194 BauGB. Folgende Beispiele erläutern dies:

aa) Herausrechnen des Wertes von Büroräumen aus einem größeren Einfamilienhaus

Zu fiskalischen Zwecken soll der Wert von Büroräumen in einem Einfamilienhaus bestimmt werden. Es wird ein fiktiver Bodenwertanteil unterstellt. Das Bewertungsgrundstück findet sich im Alleineigentum des Auftraggebers; es wurde weder Wohnungs-, noch Teileigentum gebildet.

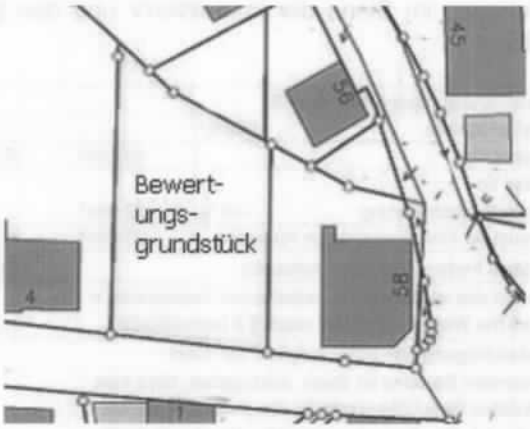
Ein Verkehrswert kann nicht bestimmt werden, da das Bewertungsobjekt alleine auf Grund rechtlicher Beschränkungen nicht separat gehandelt werden kann. Ein Geschäftsverkehr, insbesondere ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ist ausgeschlossen. Es besitzt keinen Verkehrswert und es kann in Folge dessen kein Verkehrswertgutachten erstellt werden.

Der Auftraggeber kann dennoch den Finanzbehörden eine sachverständige Expertise einreichen. Der Sachverständige muss aber seinen Auftrag spezifizieren und darauf hinweisen, dass es sich ausdrücklich nicht um einen Verkehrswert, sondern um einen fiktiven Wert handelt, gemäß den im Sachverständigenauftrag erläuterten und im Gutachten aufgeführten Prämissen.

bb) Herausrechnen des Wertes eines Wohnhauses aus einem mittleren Gewerbeobjekt

Hier gilt das gleiche wie oben beschrieben. Der Lösungsvorschlag dafür ist die fiktive Wertermittlung eines vergleichbaren Gebäudes auf einem dafür ortsüblichen Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten.

cc) Unbebautes Grundstück neben einer Bauruine



Lageplan

Das ländliche, unbebaute, sonst sehr nachteilige Grundstück liegt in einer strukturschwachen Region neben einer Bauruine.

Bauruine

Vor einer weiteren Nutzung des Grundstücks sind umfangreiche Rodungsarbeiten erforderlich.

Historie:

Gutachtenerstellung im Rahmen einer Betreuungsangelegenheit.

Das Grundstück wurde etwa ein Jahr durch einen Immobilienmakler zum Verkauf angeboten. Der Verkauf erfolgte jedoch ohne Makler, weil sich der Käufer direkt an den Eigentümer wandte. Erwerb für einen vierstelligen Euro-Betrag zur zukünftigen Nutzung als Garagengrundstück, verbunden mit einer Aufschüttung zur Herstellung

einer straßengleichen Fläche. Die Bauruine ist zwischenzeitlich in das Eigentum der Finanzbehörde übergegangen. Eine Änderung der Verhältnisse ist nicht zu erwarten.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr in der Gemeinde:

23 Verkäufe unbebauter Grundstücke in den letzten Jahren, Preise zwischen 26 Euro/qm und 105 Euro/m², im Mittel 61 Euro/m².

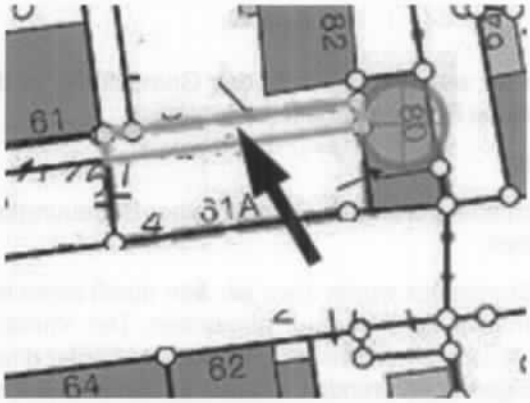
Rechengang im Sinne der ImmoWertV und des § 194 BauGB:

Wertermittlung nach § 194 BauGB			
Grundstücksgröße	666 m²		
Bodenrichtwert		55 €/m²	36.630 €
Abschlag für Hanglage/Nordausrichtung	-40 %	-22 €/m²	
Bodenwert vor Freilegungskosten Aufwuchs		33 €/m²	21.978 €
geschätzte Freilegungskosten Aufwuchs			-10.000 €
Bodenwert des vergleichbaren, unbebauten Grundstücks = **allgemeine Wertverhältnisse nach § 8 ImmoWertV**			11.978 €
Berücksichtigung der bOG: Aufgrund der direkt angrenzenden Bauruine ist davon auszugehen, dass kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt vorhanden ist. Das Bewertungsobjekt entzieht sich damit der Definition des § 194 BauGB und besitzt keinen Verkehrswert.			**kein Verkehrswert**
Schätzung eines wahrscheinlichen Kaufpreises für einen Einzelfall (außerhalb § 194 BauGB):			
Bodenwert des vergleichbaren, unbebauten Grundstücks = **allgemeine Wertverhältnisse nach § 8 ImmoWertV**			11.978 €
Berücksichtigung der Bauruine; geschätzt		-50 %	-5.989 €
Bodenwert			5.989 €
wahrscheinlicher Kaufpreis, gerundet			6.000 €

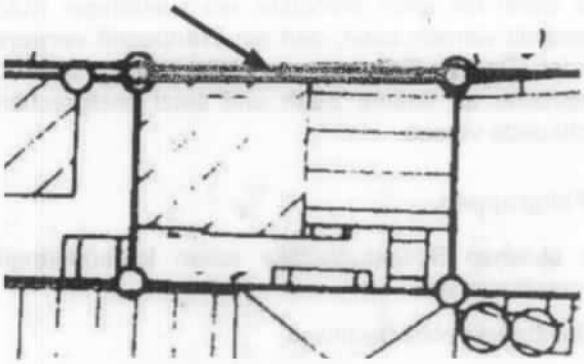
Rechengang im Sinne der ImmoWertV

dd) Unbebaute Grundstücke mit massiven Einschränkungen durch Lage und/oder Zuschnitt

Auftragsgemäß handelt es sich dabei um Einzelbewertungen der genannten Grundstücke für ein Zwangsversteigerungsverfahren, also nicht um wirtschaftliche Einheiten im Verbund mit weiteren Flurstücken.



Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz



Detail aus Flurkarte

Fall 1:

Flurstück 178/8:

nicht erschlossenes FlSt., wird nicht zur Arrondierung der Nachbarn benötigt.

mittlere Länge:	ca. 20 m
mittlere Tiefe:	ca. 2 m
Bemerkungen:	Rechteckige Grundstücksform
Erschließungszustand	Nicht erschlossen

Fall 2:

Flurstück 38/8:

Es handelt es sich um einen etwa 16 m langen, rechteckigen Streifen mit 2 m² Größe zwischen Straße und Gebäude. Die rechnerische Breite beträgt 0,375 m.

Beiden Flurstücken ist gemein, dass diese sowohl von den Umständen als auch vom Zuschnitt her einem Dritten keinen Nutzen bringen. Es mangelt ihnen am Geschäftsverkehr als Basis für die Berechnung eines Verkehrswertes. Anders ist dies bei den damit im Zusammenhang stehenden wohnbaulich benutzen Grundstücken. Diese sind nach Prüfung sehr wohl mit einem Verkehrswert anzusetzen.

ee) Ehemaliges Gebäude zum Landhandel

Ehemaliges Gebäude zum Landhandel

Eine zukünftige Nutzung erscheint ausgeschlossen. Makro- und Mikrolage sowie Zuschnitt des Grundstücks sind nachteilig. Die Freilegungskosten des Gebäudes werden den Bodenwert weit übersteigen. Das Gebäude ist unverkäuflich und es mangelt ihm am Verkehrswert.

ff) Gemeinbedarfsfremde Gebäude auf Gemeinbedarfsflächen

Wasserturm

Beispiele dafür sind Grundstücke wie zB Notarztstationen, private Schulen, Umspannstationen oder ein Wasserturm des Energieversorgungsunternehmens auf Gemeinbedarfsflächen, ganz besonders, wenn diese eine Umwidmung in eine wohnbauliche Nutzung erfahren. Dazu zwei bekannte Stimmen:

„Gemeinbedarfsflächen sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, denn entsprechend ihrer Zweckbestimmung kommt nur der Gemeinbedarfszweck als Erwerber in Betracht. Deshalb sind sie dem allgemeinen Marktgeschehen entzogen, (extra commercium). Es gibt für diese Flächen deshalb begrifflich keinen Marktwert (Verkehrswert)."[5]

Das Bewertungsobjekt ist nicht marktgängig, jedoch als Wirtschaftsgut begreifbar.[6]

Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird in diesen Fällen nicht anzunehmen sein.

Für den speziellen Einzelfall lassen sich allerdings fiktive Werte ermitteln, weil der wirtschaftliche Zweck der Einrichtungen dem Gedanken des Gemeinbedarfs widerspricht. Eine Bewertung ist nur nach genauen Prämissen und für den Einzelfall möglich.

Das kann im Falle der Schule der Wert einer geeigneten und vergleichbaren Ersatzbeschaffung für einen bestimmten Investor sein.

gg) Grundstücke oder Grundstücksteile, bei denen ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr nicht unterstellt werden kann

Daneben gibt es Grundstücke oder Grundstücksteile, bei denen kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr auftritt. Dazu gehören beispielsweise

- ein massiver Befall des echten Hausschwamms an einem Einfamilienhaus,
- ein mit einem stark wirkendem Nießbrauch bzw. Wohnungsrecht belastetes Einfamilienhaus.

Der in der Wertermittlungsliteratur empfohlene Weg der Ermittlung des Verkehrswerts des unbelasteten Anwesens unter Abzug der Belastung und gegebenenfalls eines Malus bzw. eines merkantilen Minderwertes unterstellt eine fiktive Marktgängigkeit und ist damit nicht sachgerecht.

Insbesondere im Fall eines stark wirkenden Nießbrauchs bzw. Wohnungsrechts sind dem Autor keine Fälle bekannt, in denen ein solches Objekt tatsächlich verkauft wurde. Die Marktgängigkeit und damit den Verkehrswertbegriff erlangen solche Immobilien erst, nachdem die entsprechenden Belastungen im Grundbuch bereinigt sind.

Dazu gehören aber auch:

- Bruchteilseigentum
- Ankauf von Grundstücken zum Zwecke der Angebotsreduktion,
- aber auch bei Großobjekten der öffentlichen Hand wie Häfen oder Flughäfen wird ein reger Austausch an vergleichbaren Objekten und damit ein Verkehrswert nicht nachzuweisen sein.

Für diese Beispiele gilt: Erst wenn mehrere ähnliche Transaktionen bekannt werden, ist von einem Geschäftsverkehr auszugehen.

b. Grundstücke ohne Nachfrage, aber mit Belastung

Die nachfolgend beschriebenen und als Verkaufsvorfälle tatsächlich festgestellten Grundstücke haben keinen Verkehrswert. Es muss aber zusätzlich von einer Belastung ausgegangen werden.

Den Grundstücken dieser Fallgruppe ist gemein, dass sie auf Grund des tatsächlichen Verkaufsvorfalls nicht wertlos sein können. Einen Verkehrswert besitzen sie allerdings nicht. Im Falle einer Begutachtung ist deshalb der Verkehrswertbegriff zu modifizieren. Besser ist jedoch die Anwendung eines geeigneten alternativen Wertbegriffs.

aa) Stark kontaminierte Industriefläche

Die stark kontaminierte Fabrik, bei der sich der Verkäufer durch eine Zahlung an den Käufer an den Kosten der Dekontamination beteiligt.

Sie hat keinen Verkehrswert; ein Verkauf wird eine finanzielle Beteiligung des Eigentümers erfordern.

5 *Kleiber*, Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2010, 2263.

6 *Strotkamp*, Bewertung von Gemeinbedarfsflächen – Problemfälle und Lösungsansätze; Vortragsskript zum XI. Wertermittlungsforum Jahreskongress 2003, S. 4 Grafik entnommen.

bb) Aufgelassene Hofstelle im Außenbereich

Dabei handelt es sich um eine aufgelassene, zerfallene Hofstelle im Außenbereich, umgeben von den Grundstücken eines einzelnen Landwirts.

Der Verkäufer zahlt dem Erwerber für den Einzelfall wenige tausend Euro, damit dieser das Anwesen freilegt, zukünftig als Ackerland bestellen kann und der Verkäufer von der Enklave befreit ist.

Solange nicht nachgewiesen werden kann, dass solche Fälle vermehrt auftreten, besteht für dieses Objekt kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr. Ein Verkehrswert kann nicht begutachtet werden.

2. Grundstücke mit Nachfrage

Bei solchen Grundstücken können vor der Umnutzung längere Leerstands- und Vermarktungszeiten eintreten.

In diesen Fällen ist zu beachten, dass bei längerem Leerstand unter Umständen ein Wegfall des Bestandsschutzes und damit ein Nutzungsentzug droht.

Dabei kann durch die Umnutzung die Marktgängigkeit und damit der gewöhnliche Geschäftsverkehr des Grundstücks wiederhergestellt werden.

a) Bebaute Grundstücke mit untergeordneter Folgenutzung

aa) Ältere Druckerei

Das exemplarische Foto zeigt ein fiktives Druckereigebäude aus den 1970er Jahren mit entsprechenden, so nicht mehr nutzbaren Räumen und einem aus heutiger Sicht übergroßen Büroflächenanteil.

Eine unreflektierte Wertermittlung über die vorhandene BGF oder über erzielbare Erträge wird zu einem falschen Ergebnis führen.

Druckerei

Der Lösungsvorschlag liegt in einer (fiktiven) Nachfolgenutzung und stark verkleinerter Bürofläche, aber erhöhten Instandhaltungskosten.

bb) Kleines Autohaus

Zu bewerten ist ein kleines Autohaus zu fiskalischen Zwecken in nachteiliger und enger Dorfkernlage ohne Möglichkeit der Erweiterung. Auf Grund benachbarter Baugebiete ist eine Bebauung in der zweiten Reihe unwahrscheinlich.

Autohaus

Die Begründung des Verkehrswertes erfolgte nach einer Diskussion mehrerer potenzieller Nutzungen und Entscheidung für die wahrscheinlichste Variante:

Variante 1:

Erwerb und Fortführung des Autohauses unter den oder unter ähnlichen Verhältnissen, wie sie zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag herrschen.

Der potenzielle Erwerber eines herstellerorientierten Autohauses wird sich vor der Alternative sehen, in einem geeigneten Gewerbegebiet ein zeitgemäßes Autohaus zu erstellen oder das Bewertungsobjekt zu erwerben. Wie beschrieben hat er mit dem Bewertungsobjekt mit Nachteilen zu rechnen.

Einerseits wird er nicht den Bodenwert für Wohnbauflächen, sondern maximal den Bodenwert für vergleichbares Gewerbegebiet zahlen.

Andererseits wird der potenzielle Erwerber die vorhandenen Gebäude nur zum Teil abgelten, da diese den Anforderungen, die an ein zeitgemäßes Autohaus zu stellen sind, nicht erfüllen.

Variante 2:

Der potenzielle Erwerber schließt das Autohaus und nutzt das Anwesen anderweitig. Denkbar ist eine freie Kfz-Werkstatt, ein Gebrauchtwagenverkauf oder ein Motorrad- oder Quadhandel mit Werkstatt.

Es kommt aber auch eine branchenfremde Verwertung infrage. Dabei ist die Trennung in Teilbereiche denkbar.

Bei dieser Variante werden einige Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr erfahren.

Variante 3:

Der potenzielle Erwerber des Bewertungsobjektes ist nicht an der Fortführung des Autohauses oder einer ähnlichen Nutzung interessiert. Er wird zumindest einige der Gebäude und Außenanlagen freilegen und den Boden einer alternativen Nutzung zuführen.

cc) Auto-Showroom

Ein weiteres Beispiel aus der Automobilbranche ist ein lange leerstehendes Autohaus in städtischer Randlage, das jetzt Oldtimer beherbergt. Der Bewertungsansatz erfolgt über die vereinbarten Stellplatzmiete und eine marktübliche Ausnutzung.

Auto-Showroom

Hinweisschild

Hinweis: Mit der Einführung von Wechselnummernschildern können zumindest in Ballungsräumen solche Flächen eine verstärkte Nachfrage finden.

dd) Unzweckmäßige und überalterte Montagehalle

Montagehalle

Es handelt sich um eine unzweckmäßige und energetisch mäßige Montagehalle in laufender Nutzung, welche ursprünglich als Sammelgarage errichtet wurde.

Ansatz einer kurzen Restnutzungsdauer.

b) Bebaute Grundstücke mit qualifizierter Folgenutzung

aa) Ehemalige Tuchfabrik

In der waldreichen Pfalz steht diese ehemalige Tuchfabrik. Durch die Tallage bedingt ist das Objekt nur eingeschränkt besonnt. Es wurde erweitert und saniert und erfolgreich an private Kapitalanleger verkauft und (fast) komplett vermietet.

Tuchfabrik
(Bildnachweis: Raisch Immobilien, Neustadt/Weinstraße)

Eine Bewertungsempfehlung kann hier nur eingeschränkt gegeben werden, da die Parameter im Einzelnen nicht bekannt sind.

bb) Ehemalige Brauerei

Das Foto zeigt eine ehemalige Brauerei im süddeutschen Raum in städtischer Lage. Nach Leerstand wurde die Liegenschaft in Eigentumswohnungen umgewandelt und ist jetzt eine begehrte Adresse.

Brauerei

Eine Bewertungsempfehlung kann hier nur eingeschränkt gegeben werden, da die Parameter im Einzelnen nicht bekannt sind.

cc) Denkmalgeschützte Bauernkate

Ein weiteres Beispiel ist eine denkmalgeschützte Bauernkate in Norddeutschland, die nach Einsturz des Daches und Wegfall des Denkmalschutzes zerlegt, überarbeitet und an anderer Stelle des Grundstücks modernisiert wieder aufgebaut wurde.

Verfallene Bauernkate
(Bildnachweis: Sentinel Haus Institut/*Nikolaus Herrmann*)

Dieses Objekt hat seinen Verkehrswert zunächst verloren, dann aber wieder erlangt.

Es handelt sich hierbei um einen individuellen Wert, der nicht nachvollzogen werden kann.

Restaurierte Bauernkate
(Bildnachweis: *Arndt Haug*)

Die Gemeinde war lange Zeit um die Erhaltung der Kate bemüht und hat das Grundstück nicht als Bauland ausgewiesen, um Spekulationsgeschäfte zu unterbinden. Ein Neubau wäre damit nicht genehmigungsfähig und das Grundstück nur als Acker-/Weideland verwendbar gewesen.

Der Kaufpreis wird von den Bauherren als sehr gering angegeben.

Inwieweit das Baurecht geändert wurde, ist nicht bekannt.

c) Eingeschränkt handelbare Grundstücke in der Erstverwendung

Grundstücke mit erhöhtem Leerstandsrisiko, bei denen als weitere Folgenutzung ausschließlich die planungsadäquate Nutzung gesehen wird.

Dabei kann es sich beispielsweise um ein Einfamilienhaus im ländlichen Gebiet auf einem kleinen Grundstück an einer stark befahrenen Straße ohne nennenswerte Außenwohnflächen handeln. Eine, wenn auch schwache, Nachfrage ist vorhanden. Die Marktgängigkeit kann nicht ausgeschlossen werden, allerdings ist von größeren Preiszugeständnissen auszugehen.

Die gängigen Bewertungsmodelle drohen zu kippen, sobald die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nach deren Betrag etwa 1/3 der vorläufigen Sach- oder Ertragswerte erreichen.

Beispiel:

vorläufiger Grundstückssachwert nach Sachwertfaktor und vor bOG	130.000 Euro
boG	– 50.000 Euro
Verkehrswert	80.000 Euro

Die boG belaufen sich auf rd. 38 % des vorläufigen Grundstückssachwerts und ca. 63 % des Verkehrswerts. Das ist bereits bedenklich.

d) Grundstücke in der Erstverwendung (Regelimmobilien)

Diese Gruppe muss nicht näher beschrieben werden. Es handelt sich dabei zumeist um bebaute und unbebaute Grundstücke.

Sanierungsbedürftiges Haus
(Foto: Deutsche Grundstücksauktionen AG)

3. Sonderfälle

In der Stadt München liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur A 99 ein rund 1300 m² großes Grundstück, das als Sondernutzungsfläche Grünland ausgewiesen ist und auf dem sich ein 1,5-geschossiges Einfamilienhaus sowie ein Bungalow befinden.

Der Keller des Bungalows stand bis zu 80 Zentimeter unter Wasser. Das Gebäude erscheint abrissreif. Darüber hinaus liegt für den Bungalow keine Baugenehmigung vor. Bereits in den 1940er Jahren wurde eine Abrissverfügung erlassen. Damit besteht kein Bestandsschutz für den Bungalow. Das andere Wohngebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bot das Objekt über ein Jahr für 150.000 Euro erfolglos zum Verkauf an. Eine Auktionsgesellschaft nahm das Objekt mit einem Limit von 75.000 Euro in ihre Auktion und erteilte den Zuschlag schließlich für 310.000 Euro.

Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für vergleichbare Grundstücke ist sicherlich nicht nachzuweisen. Auf dem üblichen Weg ließ sich kein Käufer finden. Erst durch die besondere Vertriebsform der Auktion hat sich ein Preis realisieren lassen. Dieser ist aber nicht der Verkehrswert.

VII. Schlussfolgerung

Vielen Grundstücken mangelt es am gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Sie fallen damit nicht unter die Verkehrswertdefinition. Folgerichtig haben sie keinen Verkehrswert. Ein gutachterliches Ergebnis in Höhe von 0 oder 1 Euro ist falsch.

Sachverständige sollten ihre Objekte anhand der Fallgruppen, insbesondere der oben aufgeführten, überprüfen. Sobald sie zu dem Schluss kommen, dass kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorhanden ist, wird eine besondere Vereinbarung mit dem privaten Auftraggeber bzw. eine Rücksprache mit dem Gericht notwendig.

Wie gezeigt, gibt es wenige Fälle, bei denen der Verkäufer zur Herbeiführung eines Verkaufs zusätzlich zum Grundstück eine Zahlung leistet, etwa für den Abbruch eines abrissreifen Gebäudes, das auf dem Grundstück steht.

Erst wenn ein solches Verhalten wiederholt auftritt und bekannt wird, kann von einer Üblichkeit ausgegangen werden. Nur in diesem Falle können negative Verkehrswerte entstehen.

Die Empfehlung lautet also, dass Sachverständige ein waches Auge für außergewöhnliche Verkaufsvorfälle, aber auch für Nichtverkäufe, haben sollten.

Sie müssen allerdings bedenken, dass Nichtverkäufe von keiner amtlichen Stelle registriert werden und in keine Statistik einfließen.

Daher sollten sie sich diese Informationen selbst sichern, um sie in ihre Expertise einfließen zu lassen, falls sie einen ähnlich gelagerten Fall auf den Schreibtisch bekommen. ■

Der merkantile Minderwert bei Schäden an Gebäuden

Rechtsanwalt und Notar Dr. Harald Volze*

Der folgende Beitrag behandelt die Bestimmung und Berechnung des merkantilen Minderwerts von Gebäuden.

I. Einführung

Ein merkantiler Minderwert liegt auch dann vor, wenn aus technischer Sicht die Mängel vollständig beseitigt sind, aber die Einschätzung der beteiligten Verkehrskreise trotzdem davon ausgehen, dass eine Sanierung oder eine Reparatur nicht dieselbe Qualität hat, wie eine von vorneherein richtige Herstellung[1].

II. Abgrenzung des merkantilen Minderwertes vom technischen Minderwert

Im Zusammenhang mit dem merkantilen Minderwert wird häufig der technische Minderwert genannt. Das ist nicht richtig. Der *technische Minderwert* bezeichnet den Schaden, der trotz fachgerechter Reparatur an einer Sache bestehen bleibt und die Gebrauchsfähigkeit einer Sache beeinträchtigt[2]. Als *merkantiler Minderwert* wird hingegen der Minderwert bezeichnet, der einer Sache verbleibt, obwohl der Schaden technisch erfolgreich beseitigt worden ist, aber die maßgeblichen Verkehrskreise trotzdem der Sache einen geringeren Wert zuordnen[3].

So wird ein Kaufinteressent bei zwei völlig identischen Gebäuden dasjenige vorziehen, das keinerlei Schaden erlitten hat, zum Nachteil des anderen Gebäudes, das saniert oder repariert wurde.

---

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Versicherungsrecht in Frankfurt am Main. Er ist langjähriger juristischer Berater des BVS Hessen.

1 *OLG München*, NJOZ 2014, 898 u. hierzu Krause-Allenstein, IBR 2014, 483; ebenso Urteil des *BGH*, NJW 2013, 525 = NZBau 2013, 159 u. hierzu Anm. *Vogel*, IBR 2013, 70 und *BGHZ* 153, 279 = NJW 2003, 1188 = NZBau 2003, 214 u. hierzu Anm. *Schulze-Hagen*, IBR 2003, 187.

2 *BGH*, Urt. v. 28.1.1958 – VI ZR 308/56, BeckRS 1958, 31205523; BGH, Urt. v. 29.4.1958 – ZR 82/57.

3 *BGH*, Urt. v. 20.6.1968 – III ZR 32/66, BeckRS 1968, 31169581.