

5) Zusammenstellung der Pacht-/Mietwerte Reitanlage		1994	
Lfd. Bereich Nr.		Pachtwert (Mietwert)	
		DM/p. a.	DM/mtl.
1 + 2	Sportbereich Reithalle	162 000,-	13 500,-
3	Gastronomie	15 000,-	1 250,-
4	Sonstiges	30 000,-	2 500,-
Gesamtpachtwert (Jahresrohertrag)		207 000,-	17 250,-

## Bodenwertermittlung anhand des Residualwertverfahrens

Roland R. Vogel, Berlin

Der Wert eines Grundstückes wird neben anderen Faktoren in starkem Maße durch sein Entwicklungspotential bestimmt. Aufgrund der politischen Veränderungen war in jüngster Vergangenheit – besonders in den östlichen Bundesländern einschließlich Berlin – eine Marktentwicklung zu beobachten, die durch die große Nachfrage, das nicht adäquate Angebot und die sich hieraus ergebenden allgemein starken Preissteigerungen geprägt war.

Die Gutachterausschüsse in den neuen Bundesländern haben beachtliche Grundlagenarbeit bei der Herstellung transparenter Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Osten Deutschlands geleistet. Wesentlich erscheint in diesem Zusammenhang aber der Hinweis auf die manchmal zu Unrecht verwendete Bezeichnung »Bodenrichtwert«. Der Bodenrichtwert ist ein statistisch abgesicherter und von Fachleuten beratener Durchschnittspreis für eine bestimmte Lage eines Grundstückes unter einer gegebenen Art und einem gegebenen Maß der baulichen Nutzung. An solchen fundierten Grunddaten fehlt es aber in vielen Fällen noch. Zum Teil mag das an der noch nicht gesicherten Einschätzung von Bebauungsmöglichkeiten liegen, zum Teil an dem noch nicht nachhaltig überschaubaren Marktgeschehen mit einer Vielzahl von »bedingten« Verkäufen, die in die Kaufpreissammlungen Eingang gefunden haben. Aus diesem Grunde hatte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin seinerzeit die für Ost-Berlin per 1. Juli 1990 veröffentlichten Werte zutreffend als »Leitwerte« bezeichnet. Leitwerte basieren nämlich – im Gegensatz zu den Richtwerten – nicht auf gesicherten Daten, sondern lediglich auf der verantwortlichen Einschätzung eines Fachgremiums und geben die Meinung dieser Kommission wieder, wo sie einen Bodenwert ansiedeln würde.

Wenn aus diesem oder aus anderen Gründen keine gesicherten Grundlagen für eine Wertbestimmung des Grund und Bodens vorliegen, ist neben den klassischen Wertermittlungsverfahren derzeit allgemein für Grundstücke mit starkem Entwicklungspotential, insbesondere für Büros und Dienstleistungen u. ä., auch als zusätzliche Methode

ein weiteres Verfahren anwendbar, das vornehmlich von Investoren angewandt wird, denen vielfach die herkömmlichen Bewertungsverfahren nur noch bedingt anwendbar erscheinen.

Das Residualwertverfahren wird in der traditionellen Literatur einhellig kritisch beurteilt, vorwiegend abgelehnt. Gerade kürzlich hat sich aber gezeigt, daß es für den Wertermittler ein nützliches Kontrollmittel seiner Überlegungen sein kann. Bekanntgeworden ist wohl eine jüngst sorgfältig durchgeführte Bewertung eines prominenten Grundstückes in Berlin, des Hotelareales »Adlon«, vis à vis dem Brandenburger Tor. Aufgrund der besonderen Situation dieser Immobilie ergab sich, daß die nach herkömmlichen Verfahren eingeführten Bewertungsansätze Ergebnisse brachten, die nachweislich die Wirtschaftlichkeit der Investition in Frage stellten. So wurde als weiteres Verfahren das Residualwertverfahren für diese spektakuläre, politisch brisante Bewertung herangezogen, in dem Gutachten als »Boden-Ertragswert-Verfahren« bezeichnet. Durch Anwendung dieses Verfahrens konnte der marktgerechte Wert des Grundstückes ermittelt und begründet werden.

Wenn, wie in diesem Fall, ein Bewertungsverfahren zu Ergebnissen führt, die das Marktgeschehen treffend widerspiegeln, muß es auch zulässig sein, dieses Verfahren als Kontroll- oder auch als Begründungsmittel für die sachgerechte, sachverständige Entscheidung heranzuziehen. Das Verfahren folgt zwar Gedankengängen, die diejenigen von Investoren nachvollziehen. In das Verfahren werden aber in die möglicherweise interessenorientierte Vorgehensweise der Investoren marktgerechte Faktoren eingeführt, wodurch die Methode ihren einseitig orientierten Standpunkt verläßt. Durch das Einbringen eben jener durch den Sachverständigen verantwortlich ausgesuchten kalkulatorischen Größen verliert das Verfahren seine Einseitigkeit, es wird anwendbar.

Prinzipiell ist auch hier der wesentliche Grundsatz für die Wertermittlungslehre in Anwendung zu bringen, der nicht oft genug wiederholt werden kann: Wert stellt immer den (mehr objektiv gefärbt) zu erwartenden bzw. den (mehr subjektiv gefärbt) erwarteten zukünftigen Nutzen dar. Dies trifft für alle Wertermittlungen zu.

Wertermittlungen nach dem üblicherweise als aussagekräftig angesehenen Vergleichswert- oder Richtwertverfahren auf der Basis von empirisch ermittelten Bodenrichtwerten sind in solchen Bewertungsfällen wegen der stark heterogenen Struktur der am Markt angebotenen bebauten und unbebauten Grundstücke häufig nur bedingt anwendbar. Weiterhin können in solchen Fällen auch Ermittlungen der Bodenwerte aufgrund empirisch erhobener Bodenrichtwerte als fragwürdig angesehen werden, da

- diese Richtwerte nur in großen Abständen festgestellt werden (in der Regel alle zwei Jahre, wenngleich häufig Zwischenberichte etwa alle sechs Monate grobe Tendenzen festhalten) und in den meisten Fällen aktuelle Entwicklungen deshalb nicht ausreichend widerspiegeln können, weil die Veröffentlichungen erst Monate nach dem Stichtag beschlossen werden;
- aktuelle stadtplanerische Entwicklungstendenzen in den Richtwerten nicht detailliert erfaßt sind, sondern vorwiegend Auswertungen von in der mehr oder weniger zurückliegenden Vergangenheit abgeschlossenen Kaufvorfällen Berücksichtigung finden;
- es in vielen heute veröffentlichten Bodenrichtwerten nicht mehr kleinteilige Lage- und Werteinstufungen gibt, sondern vorwiegend »generalisierte« Bodenrichtwerte; auch innerhalb derselben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unterschiede vorhanden sein, so daß der Bodenrichtwert einen zutreffenden, aber doch nur ungefähren Anhaltspunkt darstellen kann. Die jeweiligen Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstückes sind zu beachten und die sich aus ihnen ergebenden Wertunterschiede zu berücksichtigen;
- die Nutzungsmöglichkeiten des jeweils speziellen Grundstückes durch solche allgemeinen Angaben vielfach nicht wiedergespiegelt werden;
- die Praxis der Ermittlung der Bodenwerte aus Richtwerten auf Sonderbauflächen meist nicht anwendbar ist, da für diese meist keine oder nur unzureichend vergleichbare Richtwerte vorliegen.

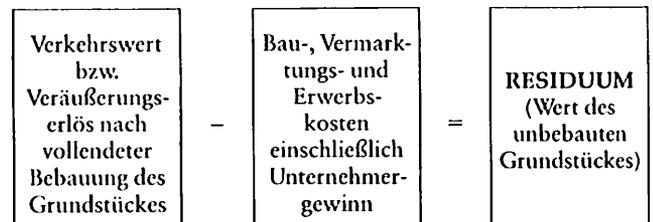
Um unter den gegebenen Bedingungen den Wert eines Objektes zutreffend zu bestimmen, wird in der Wertermittlungspraxis zur Wertfindung als weiteres Mittel auf das derzeit noch vorwiegend in der angelsächsischen Bewertungspraxis gebräuchliche, allerdings auch bei hiesigen Investoren übliche **Residualwertverfahren** zurückgegriffen.

Dieses soll nachfolgend am Beispiel eines Grundstückes für gewerbliche Nutzung in einem ansonsten als Allgemeines Wohngebiet klassifizierten Gebiet in Berlin-Charlottenburg dargestellt werden. Das Grundstück hat eine Größe von 1778 m<sup>2</sup>.

## 1. Prinzip des Residualwertverfahrens

Das Residualwertverfahren kann zur Bodenwertermittlung von unbebauten bzw. von als unbebaut anzusehenden Grundstücken herangezogen werden. Es basiert grundlegend auf dem Ertragswertverfahren. Es ermöglicht eine überschlägige, aber doch hinreichend zutreffende Ermittlung, wie hoch bei einem Ankauf der Preis für das Grundstück zum Zwecke der Neubebauung und unter Annahme einer erwarteten Rendite des investierten Kapitals sein

kann. Ausgehend von einem erwarteten, auf den Zeitpunkt der Vollendung des gesamten Bauvorhabens projizierten Verkehrswert werden von diesem zukünftigen Verkehrswert alle aufzuwendenden Kosten (Baukosten, Baunebenkosten, Finanzierungs-, Vermarktungskosten etc.) und ein entsprechender Ansatz für Unvorhergesehenes/Risiko und Unternehmergewinn abgezogen. All diese Einschätzungen werden vom Prinzip der kaufmännischen Vorsicht geleitet, allerdings hütet sich der Investor auch, unrealistisch zurückhaltend in seinen Ansätzen zu sein, da er ansonsten mit seinem Angebot einem anderen Investor unterliegen wird, der den Markt realistischer einschätzt. Es verbleibt nach dieser Subtraktion ein Residuum als Grenzwert für die wirtschaftlich vertretbaren Bodenerwerbskosten. (An diesem Beispiel zeigt sich übrigens einmal mehr, daß der Sachverständige für Wertermittlungen vorwiegend mehr wirtschaftliche Entscheidungen nach Art eines vorsichtigen Kaufmannes zu treffen hat, als technische Entscheidungen).



## 2. Ermittlung des Residualwertes eines angedachten Projektes

### 2.1 Bestimmung des Projektverkehrswertes

Nach den Grundsätzen des Residualwertverfahrens ist bei einem Projekt der zu erwartende Verkehrswert nach Abschluß der Bebauung zu bestimmen, ausgehend von der vollendeten Baumaßnahme. Wenn das Grundstück dem Sachverständigen zur Beurteilung vorgestellt wird, liegt – wie auch für das hier als Muster dargestellte Grundstücksareal – häufig nicht einmal ein grobplanerisches Projekt vor, das als Grundlage für die Beurteilung einer möglichen Baumaßnahme auf dem Bewertungsgrundstück herangezogen werden könnte. Lediglich die Abmessungen des Grundstückes sowie z.B. Parameter eines Bebauungsplanes stehen als Grundlage für diese Beurteilung zur Verfügung, wenn dieser nicht vorhanden ist, die Einschätzungen nach § 34 BauGB.

Prinzipiell ist zu fragen, ob im Rahmen der örtlichen Bauordnung das generell vorgegebene Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück erreicht werden kann, oder ein abweichendes Maß. Hierfür ist zuerst ein vorplanerisches Projekt für das Grundstück zu entwickeln. Nur damit kann festgestellt werden, ob die generell eingeschätzten Bebauungsvorhaben auch für das Bewertungsgrundstück als Maßstab gewählt werden können.

Im vorliegenden Fall lag ein B-Plan vor. Hiernach ist auf dem Grundstück bei einer Neubebauung eine Geschoßfläche in den Vollgeschossen von insgesamt GFZ 1,6 zulässig. Damit lassen sich rd. 2845 m<sup>2</sup> Geschoßfläche realisieren. Dieses basiert bei der anzusetzenden Grundstücksfläche von rd. 1778 m<sup>2</sup> auf der dargestellten Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 (1,6 × 1778 m<sup>2</sup> = rd. 2845 m<sup>2</sup>).

Eine höhere nutzbare Geschoßfläche, die auch eine höhere, vermietbare Fläche im Verhältnis zur Geschoßfläche ergäbe, könnte sich einerseits durch einen möglicherweise auszubauenden Dachraum ergeben, weiterhin durch Aufenthaltsräume, die durch eine ggf. abfallende Geländetopografie in unteren Geschossen angeordnet werden könnten, ohne auf das Maß der baulichen Ausnutzung angerechnet zu werden.

Im vorliegenden Fall war davon auszugehen, daß keine zusätzlichen Flächen in Nicht-Vollgeschossen nutzbar gemacht werden können (keine Hanglage des Grundstückes, keine ausbaufähigen Dachräume etc.).

Grundlegend geht das Residualwertverfahren davon aus, daß es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein zukünftig vermietetes bzw. grundsätzlich vermietbares Objekt handelt. Im Wege der Ertragswertermittlung läßt sich der erwartete Verkehrswert nach Abschluß der Bebauung feststellen, ausgehend von den ermittelten Eckdaten des Projektes. Hierzu sind zunächst noch erforderliche, weitere Projektdaten zu bestimmen.

Im untersuchten Beispielfall konnte festgestellt werden, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung darstellbar war, die entsprechenden Baukörper wurden als realisierbar eingeschätzt. Es war also davon auszugehen, daß eine Geschoßfläche von 2845 m<sup>2</sup> errichtet werden konnte.

## 2.2 Bestimmung der Projektdaten

Aus den überprüften planerischen Zielsetzungen lassen sich somit folgende, für das Bewertungsgrundstück bewertungsrelevanten Projektdaten feststellen:

### Nutzbare bzw. vermietbare Nettogeschoßfläche:

Die vermietbare Nettogeschoßfläche (vNGF) errechnet sich aus der ermittelten Bruttogeschoßfläche (BGF) von rd. 2845 m<sup>2</sup> abzüglich der für Konstruktion und nicht vermietbare Verkehrsflächen erforderlichen Flächenanteile. Bei der ermittelten BGF entfallen alle Flächen auf gewerbliche Nutzungen für Büro- und Dienstleistungszwecke.

In Gebäuden mit Nutzungen der anzunehmenden Form (Büros, Dienstleistungen) ist für Konstruktionsanteile und nicht vermietbare Verkehrsflächen ein durchschnittlicher Abzug von etwa 18 % bis 22 %, im Mittel von 20 % angemessen, d. h. die vermietbare Netto-Geschoßfläche errechnet sich in unserem Beispiel nach folgender Formel:

$$\text{vermietb. Nettogeschoßfl. (vNGF)} = \text{BGF} \cdot 20 \% \\ 2845 \text{ m}^2 \text{ abzüglich } 20 \% = \text{rd. } 2276,00 \text{ m}^2$$

Die vermietbare Nutzfläche beträgt demzufolge überschlägig rd. 2276 m<sup>2</sup>.

### Erzielbare Hauptnutzfläche:

Die Hauptnutzfläche (HNF) ist in vielen Landesbauordnungen bei den gewerblichen Flächen maßgebend für die näherungsweise Bestimmung der nachzuweisenden Stellplätze. Hier gelten immer die regional zugrunde zu legenden baurechtlichen Vorschriften. (Das hier dargestellte Beispiel will nur auf notwendigerweise zu beachtende Einzelfragen hinweisen, ohne auf örtliche Bedingungen eingehen zu können). Will man eine solche HNF errechnen, so ist in der Regel als Faustformel für diesen Bereich ein weiterer Abschlag von 15 %, bezogen auf die ermittelte vNGF,

angemessen. Die HNF errechnet sich somit in diesem Beispiel nach der Formel:

$$\text{Hauptnutzfläche (HNF)} = \text{vNGF} \cdot 15 \% \\ 2276 \text{ m}^2 \text{ abzüglich } 15 \% = \text{rd. } 1935,00 \text{ m}^2$$

### Nachzuweisende Wageneinstellplätze:

Die Anzahl der nachzuweisenden Wageneinstellplätze (WEP) ergab sich aufgrund der damals geltenden Stellplatzverordnung für Berlin. Danach waren für je 40 m<sup>2</sup> Büroflächen (etwa sinngleich mit HNF) ein Stellplatz nachzuweisen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze errechnete sich somit nach folgender Formel:

$$\text{erf. WEP} = \text{Hauptnutzfläche (HNF)} : 40 \\ 1935 \text{ m}^2 : 40 = \text{rd. } 48,00 \text{ WEP}$$

(Anmerkung: Heute infolge Berliner Senatsbeschlusses Stellplatzverordnung geändert)

Die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze betrug demzufolge 48 WEP. Die für die genannte Anzahl der als erforderlich anzusehenden Stellplätze benötigte Garagenfläche ist in einer Überschlagsrechnung zu bestimmen, nach der einschl. der erforderlichen Zufahrts- und Rangierflächen etwa 25 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup> je Stellplatz benötigt werden. Im beurteilten Fall hätte also eine Grundstücksfläche von rd. 1400 m<sup>2</sup> benötigt werden können, um den ruhenden Verkehr unterzubringen.

Bei den nachfolgenden Überlegungen wird davon ausgegangen, daß diese Anzahl zum Teil ebenerdig, bzw. in einer Tiefgaragenebene, ggf. auch durch den Einsatz von Doppelparkern und/oder Palettensystemen, nachgewiesen werden kann.

Selbst bei abweichenden, regional geltenden Stellplatzvorgaben wird ein wirtschaftlich denkender Investor immer bemüht sein, für seine zukünftigen Mieter eine adäquate Zahl von Stellplätzen bereitzuhalten, da er durch diese Vorsorge damit rechnen kann, daß er als Gegenleistung für das (im allgemeinen nicht rentierliche) Angebot an Stellplätzen wegen des höheren Komforts höhere Büromieten erwarten kann.

## 2.3 Bestimmung des Rohertrags

Unter der vorausgesetzten Annahme, daß es sich um ein vermietetes bzw. grundsätzlich vermietbares Objekt handelt, läßt sich der erwartete Verkehrswert nach Abschluß der Bebauung, ausgehend von den ermittelten Eckdaten des Projektes, in Höhe des nach den Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag zu erwartenden, fiktiven Ertragswertes des Projektes annehmen.

Aufgrund der zum Wertermittlungsstichtag des Beispiels herrschenden Marktlage und unter Berücksichtigung der allgemeinen Erwartungen war für ein derartiges Gebäude bei einem anzunehmenden, heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Ausbau- und Ausstattungsstandard je m<sup>2</sup> vermietbarer Nettogeschoßfläche für die gewerblich nutzbaren Räume eine monatliche Netto-Kaltmiete von i. M. DM 40,- als nachhaltig erzielbar anzunehmen. Hierbei wurde berücksichtigt, daß sich die Flächen in für Büro- und Dienstleistungsnutzungen guter, innerstädtischer Lage, nicht aber in örtlich günstiger Auflage für Ladennutzung (Einzelhandel o. ä.) befinden. Bei der Art der Bebauung war davon auszugehen, daß in den Erdgeschoßbereichen

Ladenflächen eingerichtet werden würden, in den Obergeschoss Büros. Die Ladenflächen waren von der Miethöhe allerdings nicht höher einzuschätzen als die Ansätze der Büroflächen, da ein entsprechender Passantenstrom nicht vorhanden war.

Für die Stellplätze war allerdings wegen ihrer Knappheit in diesem städtischen Bereich ein Ansatz von monatlich 150,- DM/Stellplatz für angemessen und nachhaltig erzielbar anzusehen.

Hieraus ermittelte sich der anzunehmende Rohertrag zum Wertermittlungsstichtag (WST) wie folgt:

a) Laden-, Büro- und Nebenflächen (VNGF)	2276,00 m <sup>2</sup> je DM 40,00 mtl. =	91 040,00 DM
b) Stellplätze	48,00 WEP je DM 150,00 mtl. =	<u>7 200,00 DM</u>
d) Rohertrag (monatlich)		98 240,00 DM
e) kalkulatorischer Rohertrag (jährlich)		<u>1 178 880,00 DM</u>

## 2.4 Bestimmung des Projektertragswerts

Aus dem vorstehend ermittelten Jahresrohertrag ermittelte sich der Ertragswert des Projektes nach dem herkömmlichen Ertragswertverfahren wie folgt:

1 Rohertrag	1 178 880 DM
2 Bewirtschaftungskosten pauschaliert mit 12,0 % aus 1	141 466 DM
3 nachhaltig erzielbarer Reinertrag (1-2)	1 037 414 DM
4 Restnutzungsdauer zum WST	80 Jahre
5 Liegenschaftszins	5,5 %
6 Vervielfältiger gem. WertR 91 Anlage 4	17,93
7 Projektertragswert (3 × Faktor aus 6)	<u>18 6001 000 DM</u>

### Anmerkungen zur Ermittlung des Projektertragswerts:

- Zur Bestimmung des Reinertrages wurde aufgrund der unterstellten Netto-Mieten eine Bewirtschaftungskostenpauschale von 12 % gewählt, die angesichts der zugrunde gelegten Mieten und der Annahme angemessen ist, daß bei Ansatz dieses Mietzinses die Betriebskosten gesondert von den Mietern getragen werden.
- Dem Objekt wird in diesem Fall wegen der zum WST herrschenden Marktbedingungen, des zum WST großen Interesses an derartigen zentral gelegenen Grundstücken und angesichts der angesetzten Mieterwartung ein angemessener Liegenschaftszins von 5,5 % zugrunde gelegt. Den Ansatz dieses für das Ertragswertverfahren entscheidenden Werts ist vom Sachverständigen unmittelbar aus aktuellen Marktdaten vergleichbarer Objekte abzuleiten. Tabellenwerte helfen hier nicht, und insbesondere das willkürliche Manipulieren gerade an dieser Größe birgt Gefahren in sich.

Bei diesen Einschätzungen muß der Sachverständige besonders sorgfältig vorgehen. Hier entscheidet sich die Qualität seiner Beurteilung. Er muß insbesondere an dieser Stelle seine gesamte Marktkenntnis einbringen. Leichter wird ihm die zutreffende Annahme der zu erwartenden Mieten und der Bewirtschaftungskosten fallen, aber bei

der Festlegung des Liegenschaftszinses ist sein Sachverstand in besonderem Maße gefordert. Das unterscheidet dieses Vorgehen allerdings nicht wesentlich von Entscheidungen, die er in anderen Wertermittlungsfällen verantwortlich zu treffen hat.

## 2.5 Bestimmung des Projektverkehrswerts (nach Baumaßnahmen)

Bei dem angenommenen Wertermittlungsobjekt handelt es sich nach dem Planungsansatz also um ein zu Gewerbe-/Geschäftszwecken genutztes Gebäude.

Das Beispiels-Grundstück ist am Rande des Kernbereiches von Berlin, in unmittelbarer Nähe des westlichen Citybereiches von Berlin gelegen und gut erschlossen. Der Grundstückszuschnitt läßt zwar keinen großen Spielraum für eine vielgestaltige Architektur, ermöglicht sie aber.

Unter der Annahme, daß die zu errichtende Gebäudeanlage eine heutigen und zukünftig zu erwartenden Ansprüchen gerecht werdende Konzeption bietet sowie unter der allgemeinen Annahme, daß in Berlin im Bereich der Mieten der vorgesehenen Nutzungsarten langfristig mit stabilen Verhältnissen, ja noch mit Steigerungsmöglichkeiten an diesem Standort gerechnet werden kann, was sich auch in dem gewählten Liegenschaftszins widerspiegelt, ist zur Bestimmung des voraussichtlichen Verkehrswerts nach Abschluß der Bebauung angesichts des gewählten Liegenschaftszinses weder ein Zuschlag noch ein Abschlag erforderlich und angemessen. Je genauer die Bestimmung der Eingangs-Parameter in diese Beurteilung vorgenommen wird, um so weniger ist eine Anpassung an die am Markt herrschenden Verhältnisse nötig, diese Anpassung ist bereits bei der Ermittlung der Grunddaten vorgenommen worden.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Ertragswerts und unter Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände nehme ich den zu erwartenden Verkehrswert nach Abschluß der Bebauung mit rd. 18 600 000,00 DM an.

## Überschlägige Ermittlung der Baukosten

Die Baukosten des Gesamtobjektes setzen sich aus den Normalherstellungskosten für das Gebäude mit den Stellplätzen, Außenanlagen und den erforderlichen Baunebenkosten zusammen. Dabei wird bei einer solchen Beurteilung unterstellt, daß eine dem Ort entsprechende städtische sowie in Ausbau und Ausstattung durchschnittliche bis gehobene Architektur entsteht.

Bauwerkskosten = BGF bzw. WEP × Herstellungskosten	
1. Kosten der Gewerbeflächen	
2845,00 m <sup>2</sup> BGF × 3000 DM/m <sup>2</sup> =	rd. 8 535 000,00 DM
2. Kosten der Stellplätze	
48 WEP × 30 000 DM/WEP =	rd. 1 440 000,00 DM
Bauwerkskosten (SBK) =	9 975 000,00 DM
Gerundeter Ansatz	<u>10 000 000,00 DM</u>

Zur zutreffenden Einschätzung der für eine entsprechende Bebauung (hier sind Gebäude zugrunde gelegt worden, die in industriell vorgefertigter Bauweise mit zeitgemäßer Ausstattung errichtet werden) ist eine gründliche Kenntnis der am örtlichen Markt herrschenden Angebotssituation für

Bauleistungen erforderlich. In der Regel werden hier nicht Einzelvergaben, sondern Generalunternehmer-Preise zugrunde gelegt.

### Bestimmung der Projektaufwendungen

Ausgehend von den ermittelten Eckdaten des Projektes lassen sich die Kosten wie folgt annehmen, indem alle Kostenfaktoren der Gesamtmaßnahme nach der Art einer Developer-Rechnung aufgestellt werden:

1	Abriß-, Herrichtungs- und Freimachungskosten, öffentliche Erschließungen	200 000 DM
2	Kosten der Gebäude nach gesonderter Ermittlung (s. o.)	10 000 000 DM
3	Kosten der Außenanlagen pauschaliert mit rd. 3,0 % aus 2	300 000 DM
4	Baukosten (2 + 3)	10 300 000 DM
5	Baunebenkosten pauschaliert mit rd. 20,0 % aus 4	2 060 000 DM
6	Bau- und Baunebenkosten (4 + 5)	12 360 000 DM
7	Kosten der Erstvermietung Pauschalansatz	300 000 DM
8	Risiko und Unvorhergesehenes pauschaliert mit rd. 5,0 % aus 6	618 000 DM
9	Ansatz für Unternehmergewinn pauschaliert mit rd. 5,0 % aus 6	927 000 DM
10	Projektaufwendungen (1 + 6 + 7 + 8 + 9)	14 405 000 DM
	Das sind gerundet	<u>14 400 000 DM</u>

### Anmerkungen zur Ermittlung der Projektaufwendungen:

#### – Abriß- sowie Herrichtungs- und Freimachungskosten, öffentliche Erschließungen, Außenanlagen

Bei der Wertermittlung ist grundsätzlich davon auszugehen, daß das Grundstück unbebaut und baureif ist. Im vorliegenden Fall sind jedoch Kostenpositionen zu berücksichtigen, die in diese Kategorie fallen. Das Grundstück war mit untergeordneten Bauteilen bebaut, die zum Abriß bestimmt waren. Weiterhin sind Kosten für die öffentliche Erschließung (Restkosten für das Heranführen von Versorgungs-Medien) zu berücksichtigen gewesen.

Ferner wären ggf. erforderlich werdende Kosten zum Herrichten des Grundstücks (Bodenverbesserungen etc.) anzusetzen. Derartige Kosten werden aber hier nicht berücksichtigt.

Untersuchungen über eventuell vorhandene Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber können durch den Sachverständigen für Wertermittlungen in der Regel keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch Sonder-Fachleute in einem gesonderten Gutachten zu ermitteln. Eine evtl. festgestellte Bodenkontamination wäre in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis der Wertermittlung des Bewerter in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Bodenkontamination gebührend geminderten Wert zu ermitteln.

Gleiches gilt für Baugrundstörungen durch überdurchschnittlich erschwerende Restbauteile (z. B. altes Keller-

mauerwerk) auf dem Grundstück, die bei einer Neubebauung abgebrochen werden müssen.

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand lagen gleichfalls nicht vor. Hierüber werden durch den Wertermittler ebenfalls keine Feststellungen getroffen. Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, daß einerseits tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe angetroffen wird, andererseits, daß der höchste Grundwasserspiegel mindestens ausreichend unter Niveau anzutreffen ist und so eine Unterkellerung geplant werden kann.

All diese nicht berücksichtigten Einflußfaktoren sind allerdings im Gutachten zu benennen, um damit deutlich zu machen, daß hier noch Veränderungen der Wertermittlung durch nicht berücksichtigte Umstände eintreten könnten. Es handelt sich um eine Art Freizeichnungsklausel, die als sinnvoll anzusehen ist.

#### – Baunebenkosten

Diese werden angesichts der Bauart und der sonstigen Umstände in Höhe eines durchschnittlichen, als üblich anzusehenden kalkulatorischen Ansatzes von rd. 20 % angesetzt. Dieser ist für das jeweils zu beurteilende Bauwerk nach Bauart, vermutlicher Länge der Bauzeit etc. zutreffend einzuschätzen.

#### – Kosten der Erstvermietung

Hier sind pauschale Sätze angebracht, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Regional unterschiedliche Gepflogenheiten der Inanspruchnahme der Makler sind zu beachten, aber auch in Gegenden, in denen bei einer Vermietung in der Regel ausschließlich der Mieter eine Maklerprovision zahlt, hat es sich bei der Vergabe eines Maklerauftrages zur Vollvermietung weitgehend eingebürgert, daß der Makler Grundkosten bei der Erstvermietung ausgeglichen bekommt. Daher ist dieser Ansatz in weiten Bereichen erforderlich.

#### – Risiko und Unvorhergesehenes

Jeder vorsichtig agierende Kaufmann wird bedenken, daß auch bei einem weitgehend standardisierbarem Bauvorgang nicht immer alles nach Plan gehen muß. Daher ist eine Vorsorge für nicht vorhersehbare Risiken in jeder bekanntgewordenen Investorenkalkulation enthalten.

#### – Unternehmergewinn

Auch dieser Ansatz entspringt der Developer-Rechnung. Ein »Developer« (engl., Entwickler) erwirbt ein Grundstück, entwickelt und bebaut es, um schließlich bei einer Veräußerung des fertigen und vermieteten Objektes einen Gewinn zu erzielen. Diesen wird er nicht erhalten, wenn er zu »Einkaufspreisen« kalkuliert. Je nach Stand der Baukonjunktur sind hier unterschiedliche Ansätze erforderlich, die am Markt zu ermitteln sind.

### 2.6 Bestimmung des Residualwerts

Aus dem erwarteten Verkehrswert nach Abschluß der Bebauung und den erwarteten Projektaufwendungen läßt

sich der Residualwert des Grundstücks wie folgt ermitteln:

1 Erwarteter Verkehrswert nach Abschluß der Bebauung	18 600 000 DM
2 Projektaufwendungen	14 400 000 DM
3 Zwischenwert (1) (1–2)	4 200 000 DM
4 Kosten des Erwerbes pauschaliert mit rd. 3,0 % aus 3	126 000 DM
5 Zwischenwert (2) (3–4)	4 074 000 DM
6 Barwertfaktor bei 8,0 % Zinsen und 12 Monaten Laufzeit	0,92593
7 Residualwert (5 × 6) Das sind gerundet	<u>3 772 000 DM</u> <u>3 770 000 DM</u>

Anmerkungen zur Ermittlung des Residualwertes:

#### – Ansatz der Erwerbskosten

Um aus dem Zwischenwert (1) den Residualwert zu ermitteln, sind noch die Kosten des Erwerbes (Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten etc.) in Abzug zu bringen. Diese sind mit 3 % angemessen zu berücksichtigen. Eine ggf. fällige Maklerprovision ist in diesem Ansatz nicht zu berücksichtigen gewesen. Sollte sie als Kalkulationsposten anfallen, ist auch hierfür ein Ansatz erforderlich. Daraus sieht man, daß der Developer jeweils den Gesamtkostenansatz in Betracht zieht, also eine fällige Maklerprovision so behandelt, als falle sie als Kaufpreisbestandteil an. Fällt sie nicht an, ist er bereit, diesen Teil als Kaufpreisbestandteil zu berücksichtigen.

#### – Ermittlung des Residualwerts

Der Residualwert ergibt sich nach Abzug der gesamten Projektaufwendungen (einschl. Risiko, Unvorhergesehenes und kalkulierter Unternehmergewinn) vom zukünftigen, ermittelten Verkehrswert. Allerdings steht dieser Wert erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens und dessen Vermietung zur Verfügung. Für ein Vorhaben in der Größe des Beispiel-Objektes kann in einem Gebiet mit gültigem Bebauungsplan eine durchschnittliche Projektentwicklungszeit vom Ankauf über die Bauzeit bis zur Vollvermietung und Nutzung der fertigen Anlage von ca. 2½ Jahren angenommen werden. Der vorstehend ermittelte Residualwert ist über diesen Zeitraum vorzuhalten.

In den Baunebenkosten sind zwar ausreichende Ansätze für die Bauzeitzinsen (ca. 18 Monate), nicht aber für die Grundstücksvorhaltung vor Baubeginn berücksichtigt. Damit ist der Residualwert für die verbleibende Projektierungszeit abzuzinsen, die mit 12 Monaten angenommen wird. Diese anteiligen Zwischenfinanzierungszinsen waren unter Ansatz von angemessenem Eigenkapital mit 8,0 % anzunehmen.

Somit ergibt sich in dem geschilderten Beispiel ein Wert von rd. DM 2120,00/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, der für eine gewerbliche Bebauung und eine GFZ von rd. 1,6 in dieser Lage angemessen wäre.

Der vorstehend auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelte Residualwert stellt den kalkulatorischen Grenzwert für den Grund und Boden des bewerteten Beispiel-Grundstückes dar, den ein Investor unter Berücksichtigung der tatsächlichen rechtlichen und allgemeinen wirt-

schaftlichen Verhältnisse und unter Ansatz von als nachhaltig angesehenen, erzielbaren Mietansätzen und vorsichtig (mit Sicherheitsmargen) kalkulierten Baukosten dem Bewertungsgrundstück beimessen kann. Dieser Grenzwert ist noch am Markt abzugleichen und auf Plausibilität zu überprüfen. Sollte es erforderlich sein, muß er ggf. noch um Zu- bzw. Abschläge angeglichen werden, um den marktgerechten Bodenwert zutreffend auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Berliner Grundstücksmarkt, der vorliegenden Grundstückslage, der zulässigen Ausnutzungsmöglichkeit und der Gesamtverhältnisse erscheint daher ein Betrag von rd. DM 2120,00/m<sup>2</sup> zum WST angemessen.

Bodenwertermittlung:

$$\text{DM } 2120,00 \times 1778 \text{ m}^2 = 3\,769\,360,00 \text{ DM}$$

Grundstückswert zum  
Bewertungsstichtag

rd. 3 770 000,00 DM

#### Abschließende Kontroll-Rechnungen:

##### 1. Bodenwerte m<sup>2</sup>

Residualwert: m <sup>2</sup> Grundstück	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1778 m <sup>2</sup>
3 770 000 DM : 1778,00 m <sup>2</sup>	2120 DM/m <sup>2</sup>

##### 2. Bodenwertanteil je m<sup>2</sup> zukünftiger BGF

Residualwert : m <sup>2</sup> BGF	
3 770 000 DM : 2845,00 m <sup>2</sup>	1325 DM/m <sup>2</sup>

##### 3. Bodenwertanteil je m<sup>2</sup> zukünftiger NGF

Residualwert : m <sup>2</sup> vNGF	
3 770 000 DM : 2276,00 m <sup>2</sup>	1656 DM/m <sup>2</sup>

Mit dieser zusätzlichen Plausibilitäts-Überlegung muß abgeglichen werden, ob die ermittelten Ergebnisse im Rahmen der Ortsüblichkeit liegen, die als Bodenwertanteil eines Gesamtvorhabens für akzeptabel zu halten sind. Im vorliegenden Fall konnte durch diese Kontrolle bestätigt werden, daß die Ergebnisse des Residualwert-Verfahrens marktgerecht sind.

#### 3. Schlußbemerkung:

Um Irrtümern vorzubeugen: Es wird hier nicht der ausschließlichen Anwendung dieser Methode das Wort geredet. Wie bereits eingangs erwähnt, wird in meiner Bewertungspraxis dieses Verfahren als zusätzliches Begründungsmittel für eine Wertfindung herangezogen, neben den »klassischen« Verfahren. Die Entscheidung, welchem Verfahren und welchem Ergebnis der Vorzug zu geben ist, wird jeweils nach den Bedingungen des Einzelfalles gefällt.

Kritiker des Verfahrens schelten es wegen der vielen vom Sachverständigen zu bestimmenden Parameter als beliebig, ja als willkürlich. Führt man sich aber die Aufgabenstellung beispielsweise einer Hypothekenbank vor Augen,

den zukünftigen Wert eines Beleihungsobjektes zu bestimmen, von dem nur Planvorstellungen vorliegen, befindet sich der Sachverständige in derselben Situation: Er wendet das Ertragswertverfahren an unter Berücksichtigung von Ansätzen, die er als verantwortlich arbeitender Sachverständige selbst einfügen muß. Wesentliche Entscheidungen wie die Anwendung des richtigen Liegenschaftszins-Satzes, der zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen nebst den Bewirtschaftungskosten wie auch der richtigen Restnutzungsdauer werden vom Sachverständigen im Ertragswertverfahren laufend verlangt. Nichts anderes tut der Sachverständige bei der Anwendung des Residualwertverfahrens. Er schätzt die Marktdaten nach seiner Erfahrung ein und ermittelt das Ergebnis anhand seiner Eingaben. Entscheidend ist aber, daß er sein Gutachten nicht nach einem nahezu automatisch ablaufenden Algorithmus erstellt. Seine Aufgabe ist es, durch eine Summe von zutreffenden Einzelentscheidungen das richtige Ergebnis auszuweisen. Diese Gesamtheit der wohlabgewogenen, zutreffenden Einzelentscheidungen ist es, die den qualifizierten Sachverständigen ausmacht.

Lediglich eine weitere Komponente kommt bei der Beurteilung des Bodenwertes nach dem Residualwertverfahren gegenüber dem reinen Ertragswert-Verfahren hinzu: Die zutreffende Einschätzung von Baukosten unter den örtlich herrschenden Marktbedingungen. Hier wird allerdings Wissen verarbeitet, das der Sachverständige ohnehin haben muß, muß er doch jedes von ihm ermittelte Ergebnis sozusagen »im Hinterkopf« einer Plausibilitäts-Überprüfung unterziehen. Wenn er bei der Beurteilung der Rentabilität einer Investition auch die angemessenen Baukosten beurteilen muß, wieso sollen ihm diese Fähigkeiten im Rahmen eines solchen Residualwertverfahrens abhanden gekommen sein? Es ist richtig, daß geringe Ausschläge bei den vom Sachverständigen gesetzten Eingangsdaten (input) erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis (output) haben. Allerdings unterscheidet sich dieses Verfahren insoweit nicht von anderen Wertermittlungsverfahren, bei denen ebenfalls der verantwortliche Umgang mit den input-Daten Grundlage einer zutreffenden Beurteilung ist.

Roland R. Vogel, Kurfürstendamm 132 A, 10711 Berlin

## AUS DER PRAXIS

# Nutzungswert – gemeiner (wahrer) Wert und Buchwert des Grundstücks

Gustav Weyers, Köln

Nutzungswert des Grundstücks bzw. gemeiner Wert und Buchwert des Grundstücks waren schon häufiger Gegenstand juristischer Auseinandersetzungen. Auf Fälle aus der Praxis (Erbbaurecht, Betriebsaufgabe und Grunderwerbsteuer) wird im folgenden näher eingegangen.

## 1. Erbbaurecht

### Allgemeine Vorbemerkungen

Der Erbbauzins muß gemäß § 9 Abs. 2 ErbbVO der Höhe nach für die ganze Laufzeit des Erbbaurechts beim Abschluß des Erbbaurechtsvertrags im voraus bestimmt werden (Bestimmtheitsgrundsatz). Sinn dieser Vorschrift ist es, daß künftige Grundpfandrechtsgläubiger jederzeit in der Lage sind, den Wert des Erbbaurechts in wirtschaftlich eindeutiger Weise zu ermitteln; die Beleihbarkeit des Erbbaurechts ist somit gewährleistet. Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem, etwa den Erbbauzins veränderten wirtschaftlichen Verhält-

nissen anzupassen, schließt die obige gesetzliche Regelung nicht aus (BGH, Urt. vom 28. 11. 1956 – V ZR 40/56 –, EzGuG 7.2). Um jedoch die Beleihbarkeit des Erbbaurechts zu gewährleisten, muß es sich um Anpassungsklauseln handeln, deren Eintrittsvoraussetzungen bestimmbar und damit für den Grundpfandrechtsgläubiger kalkulierbar sind.

### Praxisfall

Vereinbart bei einem gewerblich genutzten Erbbaugrundstück ist:

»Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter können in Abständen von je fünf Jahren eine Neufestsetzung des Erbbauzins verlangen, wenn der vereinbarte Erbbauzins nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht mehr eine angemessene Vergütung für die Nutzung des Erbbaugrundstücks darstellen sollte. Der Erbbauzins ist unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse dem veränderten Nutzungswert des Erbbaugrundstücks durch entsprechende Erhöhung oder Herabsetzung anzupassen.«

Die zuständige Landeszentralbank genehmigt die Eingehung der Zahlungsverpflichtung gemäß § 3 Satz 2 WährG wie folgt: