Zur Einschätzung des Wertes von werdendem Bauland

Anmerkung der Redaktion:
Das Wertgutachten bezieht sich auf einen Stichtag, der vor der Währungsumstellung lag. Um nicht den Eindruck einer aktuellen Datenlage zu vermitteln, wurde auf eine Umrechnung in Euro bewusst verzichtet. Die im Gutachten dargestellte risikobehaftete Entwicklung eines Grundstücks vom Bauerwartungsland zum Bauland ist jedoch nach wie vor aktuell und soll daher an dieser Stelle mit ihrer bewertungsrechtlichen Problematik exemplarisch vorgestellt werden. Auf das umfangreiche Zahlenwerk des Gutachtens musste aus Platzgründen verzichtet werden. Auf Wunsch kann es bei der Redaktion abgerufen werden. Mit Beweisschluss des Kammergerichts wurde der Sachverständige mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragt, wobei es um die Frage ging

> „wie hoch der Verkehrswert eines rund 17000 Quadratmeter großen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages Ende 1993 gewesen wäre, wenn die Vertragsparteien nicht in der Annahme gehandelt hätten, dass das Grundstück, nach Erlass eines Bebauungsplans Ende 1994 baureif sein würde, sondern der Eintritt der Baureife noch ungewiss gewesen wäre."

Das Bewertungsobjekt, auf welches sich die im Beweisschluss gestellte Frage bezieht, liegt in einer typischen Umlandgemeinde rund 20 Kilometer zu einer Großstadt im Bundesland Brandenburg. Seit 1990 erfuhr die Gemeinde einen erheblichen Entwicklungsschub. Wie das Bewertungsobjekt selbst, werden auch die unmittelbar angrenzenden Freiflächen überwiegend landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzt bzw. liegen brach. Untersuchungen über eventuell vorhandene Bodenkontaminationen, zum Grundwasserstand und Bodendenkmälern liegen nicht vor. Diese wären durch entsprechende Fachleute in einem gesonderten Gutachten zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären in angemessener Höhe vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen. Insgesamt werden die Einflüsse ohne genauere Kenntnis derselben nicht als wertbeeinflussend angesehen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Bereich des Bewertungsgrundstücks auch zum WST um eine perspektivisch einfache, aber entwicklungsfähige Ortsrandlage mit noch akzeptablen Anbindungen an die Großstadt handelt. Eine Entwicklung des Bewertungsobjekts hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Nutzung auch zum WST scheint lediglich im Zusammenhang mit entsprechenden Planungen für das Gesamtgebiet sinnvoll. Die Erschließung war zum WST nicht gesichert. Auch eine Bodenordnung erfolgte bisher nicht. Das Flurstück ist folglich insgesamt als unerschlossen einzustufen.

Planungsrechtliche Einordnung
Im vorliegenden Fall ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Situation von entscheidender Bedeutung. Dabei war es besonders wichtig, die planungsrechtliche Situation genau zu untersuchen, die zum WST bestand. Es war lediglich auf zu erwartende Entwicklungen abzustellen und deren Wahrscheinlichkeit einzuschätzen. Bis zum WST lag rechtlich gesehen lediglich ein FNP-Entwurf für das Stadtgebiet vor, der über den eigentlichen Ortskern hinaus eine ganze Reihe weiterer, bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen einbezog und als zukünftige Baulandflächen vorsah. Vorgesehen war eine städtebauliche Nutzung des Areals als „Reines Wohngebiet" im Sinne § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ein Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans (BV 19/92), zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes wurde gefasst, aber bis zum WST Ende 1993 nicht realisiert. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass Flächennutzungspläne nur der vorbereitenden und nicht der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne) dienen. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung eines Vorhabens kann aus ihnen allein nicht abgeleitet werden. Bis zum Vorliegen verbindlicher Bauleitplanungen kann daher die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB beurteilt werden. So ist für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der § 34 BauGB, für den Außenbereich der § 35 BauGB heranzuziehen. Aufgrund der planungsrechtlichen Gesamtsituation und der Feststellungen zum Ortstermin war das Bewertungsgrundstück eindeutig insgesamt als Außenbereichsfläche einzuschätzen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf solchen im Außenbereich gelegenen Grundstücken ist der § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) heranzuziehen. Dieser unterscheidet Vorhaben im wesentlichen in die sog. „privilegierten" und die „sonstigen Vorhaben". Zu den „privilegierten Vorhaben" gehören insbesondere Bauten für die land- und

forstwirtschaftlichen Betriebe und Nebenerwerbsstellen, Wohngebäude für Landwirte und Landarbeiterstellen sowie Altenteilhäuser. Daneben sind noch Vorhaben zulässig, die der öffentlichen Versorgung oder der friedlichen Nutzung der Kernenergie dienen. Schließlich können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Insgesamt kann die Zulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden. Zur abschließenden Klärung der planungsrechtlichen Situation bedarf es einer Einzelfallprüfung, die durch eine Bauvoranfrage erreicht werden kann. Eine Bauvoranfrage ist jedoch nicht Bestandteil eines Wertermittlungsgutachtens.

Ableitung des Entwicklungsstandes des Bodens

Der Wert eines Grundstücks hängt neben seinen Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen insbesondere von seiner Nutzbarkeit und damit wiederum vom baurechtlichen Entwicklungszustand ab. Für die Wertermittlung des Grund und Bodens ist es daher zunächst wichtig festzustellen, in welcher Entwicklungstufe sich das Bewertungsgrundstück hinsichtlich seiner Baulandeigenschaften befindet. Entsprechend § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) unterscheidet man hierbei vier Grobstufen des Zustandes und der Entwicklung von Grund und Boden. Im Einzelnen sind dies: Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Folgt man dieser Einteilung der Entwicklungsstufen des Baulandes, ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Bauerwartungsland einzustufen. Aufgrund der zum WST noch sehr rudimentären Planungsüberlegungen hinsichtlich einer eventuellen baulichen Verwertbarkeit können exakte Rückschlüsse betreffs Art und Maß einer zukünftigen baulichen Nutzung nicht gezogen werden. Es konnte aber davon ausgegangen werden, dass eine zukünftig zu erarbeitende Bebauungsplanung den grundsätzlichen Überlegungen lt. FNP- Entwurf folgen würde.

Bodenwertermittlung

Die folgenden Wertermittlungsverfahren stehen zur Ermittlung des Bodenwerts von Bauerwartungsland zur Verfügung: Die Wertermittlung

1. aus Vergleichspreisen für Bauerwartungsland,
2. durch Ableitung aus Bodenwerten für baureifes Land über Erfahrungssätze (Abschlagsverfahren),
3. im Wege der Diskontierung des erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes über die Wartezeit
4. durch deduktive Bestimmung aus erschließungsbeitragsfreiem baureifen Land sowie
5. mittels des Residualwertverfahrens.

Im vorliegenden Gutachten wird folgende Vorgehensweise gewählt:

1. Ermittlung des Bodenwerts für baureifes Land im Vergleichswertverfahren, bezogen auf das Bewertungsareal, wenn es Bauland wäre
2. Feststellung des prozentualen Wertanteils von Bauerwartungsland an baureifem Land im modifizierten Vergleichswertverfahren
3. Ableitung des Bodenwerts für Bauerwartungsland über den so ermittelten prozentualen Wertanteil an baureifem Land
4. Überprüfung des Ergebnisses anhand des direkten Vergleichswertverfahrens für Kauffälle von Bauerwartungslandflächen
5. Wertung der Untersuchungsergebnisse und Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwerts des Bewertungsareals unter Berücksichtigung von Flächenanteilen außerhalb des definierten B-Plangebiets.

Der Bodenwert wird in der Regel im Wege des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt (**hier für baureifes Land, bezogen auf das Bewertungsareal, wenn es Bauland wäre**). Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Weichen die Vergleichsgrundstücke in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt ab, so muss der Einfluss der Abweichungen in geeigneter Weise eliminiert werden. Dieses kann durch geschätzte Zu- oder Abschläge, durch Umrechnungskoeffizienten oder auch mit Hilfe einer für den Einzelfall durchgeführten Regressionsanalyse erfolgen. Für das Bewertungsareal können verlässliche Angaben zum zukünftig ggf. zu erwartenden Maß einer baulichen Nutzung nicht zugrunde gelegt werden. Nach allgemeiner Erfahrung kann lediglich davon ausgegangen werden, dass sich eine zu erwartende Bebauung am Charakter der in einem ländlichen Umfeld gelegenen Stadt orientieren würde. Ausgehend von der Erwartung einer Bebauungsmöglichkeit, deren Maß von der ortsüblichen Bebauung nicht abweicht, kann im vorliegenden Fall auf eine Anpassung der Kaufpreise hinsichtlich des sich aus ihnen ergebenden Maßes ihrer der baulichen Nutzung (GFZ) der Vergleichsgrundstücke verzichtet werden. Die ermittelten Kauffälle für Wohnbaulandflächen wurden einem gewichte-

ten Vergleichswertverfahren unterzogen. Nach Überprüfung aller Einflussfaktoren können die ausgewählten Kaufpreise ohne weitere Marktanpassung zum Vergleich herangezogen werden. Als rechnerischer Ausgangsbodenwert ergibt sich für eine Wohnbaufläche in der betreffenden Gemeinde ein Betrag von rd. **87,00 DM** pro Quadratmeter.

Die Ermittlung des **Ausgangsbodenwertes für baureifes Land im Bodenrichtwertverfahren** führte aufgrund der besonderen Situation in den neuen Bundesländern (fehlende Datenbasis) nur zu unzureichenden Ergebnissen. Der SV griff daher auf die im Grundstücksmarktbericht 1992 für das Land Brandenburg veröffentlichten Werte (veröffentlicht von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg, Juli 1993) zum Erhebungsstichtag 31.12.1992 zurück. In diesem wird für den bebauten Ortsbereich der Gemeinde ein Bodenwert von pauschal DM 80,00/m² ausgewiesen. Die Werte wurden hinsichtlich ihrer Lage an das Bewertungsgrundstück angepasst.

Hiernach ergibt sich aus den um unterschiedliche Lagekomponenten bereinigten Grundstückswerten als rechnerischer Ausgangswert des aus den Boden(richt)werten ermittelten Bodenwerts für die Wohngebietsfläche ein Ansatz von rd. **83,00 DM** pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die im Vergleichswertverfahren und im Bodenrichtwertverfahren ermittelten Ausgangsbodenwerte liegen lediglich um 4,00 DM /m² auseinander, weniger als 5 %. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde somit durch das Richtwertverfahren gestützt. Es sei aber dennoch auch an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall bei dem vorstehenden Bodenrichtwert-Verfahren aufgrund des nur wenig gesicherten Datenmaterials lediglich um ein sehr überschlägiges Verfahren handelt. Entsprechend ist auch sein Ergebnis lediglich als grober Orientierungswert einzustufen. Der nachfolgenden Wertermittlung wird daher der sich aus dem Vergleichswertverfahren ergebende Wert zugrunde gelegt, und zwar **87,00 DM** pro Quadratmeter. Er wird durch das Ergebnis des Bodenrichtwertverfahrens weitgehend bestätigt.

Die exakte Ermittlung des Wertunterschieds zwischen dem Bodenwert für Bauerwartungsland und baureifem Land (**prozentualen Wertanteils von Bauerwartungsland an baureifem Land**) ist nach allgemeiner Erfahrung aufgrund des Einflusses zahlreicher, nur bedingt

Richtungweisende Lösungen
für
Effizienz und Wirtschaftlichkeit
im
Sachverständigenbüro

WertermittlungsForum

Komplettservice Grundstücksbewertung

- Aus- und Weiterbildung mit qualifizierten Abschlüssen
- Arbeitsmaterialien (Rechtsgrundlagen, Wertermittlungsdaten, Formulare etc.)
- Lehrbuch Bewertungstheoretische Grundlagen und Beispiele
- Fachzeitschrift
- Software für die Gutachtenerstellung und Büroorganisation
- Zertifizierung gemäß DIN EN 45013
- Internetservice mit aktuellsten Informationen

WertermittlungsForum
Barbarossastr. 2
53489 Sinzig
Tel.: 0 26 42 / 97 96 0
Fax: 0 26 42 / 97 96 69
www.wertermittlungsforum.de
email: info@wertermittlungsforum.de

quantifizierbarer Parameter schwer. In der Regel besteht unzureichende Kenntnis über

1. die Höhe der zukünftigen Erschließungsaufwendungen,
2. die Dauer der Überführung des Bauerwartungslandes in rechtlich abgesichertes Bauland,
3. die zukünftig verbindliche höchstzulässige bauliche Ausnutzung und damit über die Nutzungsaussichten,
4. weiterhin bestehen bei den Beteiligten insgesamt stark differierende Erwartungshaltungen.

So ist es auch nicht verwunderlich, dass in der Bewertungsliteratur die prozentualen Angaben des Werts von Bauerwartungsland im Verhältnis zu Bauland in gleicher Lage innerhalb eines Rahmens von 15 % bis 70 % variieren. Nach allgemeiner Erfahrung kann unter Berücksichtigung der beschriebenen Gesamtumstände für das Bewertungsareal ein engerer Rahmen gesteckt werden. Danach kann davon ausgegangen werden, dass Bauerwartungsland der beschriebenen Art (Ausweis in einem FNP-Entwurf, Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan) zwischen 35 % und 60 % des Preises von baureifem Land gehandelt wird. Dabei werden die höheren Preise für solche Flächen gezahlt, in denen der Übergang in rechtlich gesichertes Bauland auch zeitlich bereits überschaubar ist und wesentliche Hinderungsgründe nicht erkennbar sind.

Vielfach werden in der Wertermittlungspraxis die Bodenwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland anhand von Erfahrungswerten festgesetzt. Um aber im Rahmen dieses Gutachtens zu einem genaueren, nachvollziehbaren und plausibleren Ansatz für den Wertabschlag zu kommen, wird nachfolgend anhand von tatsächlichen Kauffällen eine marktorientierte prozentuale Wertabhängigkeit in einem modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt. Neben dem direkten Vergleich von Kauffällen hinsichtlich der erzielten Kaufpreise ist auch ein Vergleich hinsichtlich bestimmter Wertabhängigkeiten möglich. Im vorliegenden Fall wird nunmehr die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise für Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen von den durchschnittlich gezahlten Preisen für baureifes Land in den entsprechenden Ortslagen näher untersucht. Damit lässt sich ein Untersuchungsergebnis schaffen, mit dem die vorstehenden allgemeinen Wertabhängigkeiten bestätigt werden können, oder aber – bei erheblichen Abweichungen – kritisch gesehen werden müssen. Hierzu wurden Verkäufe von Bauerwartungslandflächen und Rohbaulandflächen recherchiert und den jeweils veröffentlichten Boden(richt)werten für baureifes Land gegenübergestellt. Der Zeitrahmen erstreckt sich im vorliegenden Fall über einen Zeitraum vom 1. Halbjahr 1992 bis Ende 1993.

Zu den wesentlichen preisbildenden Merkmalen von Bauerwartungs-/Rohbauland gehört neben der Grundstücksgröße und der zu erwartenden Ausnutzung und der Lagewertigkeit insbesondere die planungsrechtliche Situation des jeweiligen Areals, d. h. seine Einstufung in den Rahmen der Bodenentwicklung. Entsprechend müssen Korrekturen vorgenommen werden, die den unterschiedlichen Planungsstand der Vergleichsflächen auf den Planungsstand des Bewertungsobjekts angleichen. Dies erfolgt mittels prozentualer Korrekturfaktoren, nämlich Zu- bzw. Abschläge auf die ermittelten prozentualen Wertabhängigkeiten. Daher wird der Planungszustand des jeweiligen Vergleichsobjekts im Verhältnis zum Bewertungsobjekt mit vom unterzeichnenden Sachverständigen bestimmten prozentualen Zu- oder Abschlägen auf die zu errechnenden prozentualen Wertabhängigkeiten von Bauerwartungs-/Rohbauland zu baureifem Land bedacht. Diese Korrekturbeträge werden im vorliegenden Fall in Abständen von jeweils 10 % angesetzt, wobei deutlich ungünstigere Planungszustände zu erheblichen Erhöhungen der Vergleichsabhängigkeiten, weniger deutliche Abweichungen bei den Planungszuständen zu geringeren Anpassungen führen. Markt- und Lageanpassungen waren hier nicht zu berücksichtigen, da es sich hier um keinen direkten Vergleich der Kaufpreise handelt, sondern um die Gegenüberstellung von prozentualen Abhängigkeiten, deren wertmäßige Abweichungen sich aus den abweichenden Planungszuständen ergeben. Abgesehen davon kann davon ausgegangen werden, dass der jeweilige Planungszustand gewissermaßen auch ein zeitversetzter Indikator für die Marktlage ist. Bei einer hohen Markterwartung wird auch das Planungsvorhaben von den Gemeinden oder Investoren nachdrücklicher vorangetrieben werden als wenn sich die Vermarktungssituation der zu erschließenden Flächen weniger günstig darstellt. Ähnliches gilt für die Lage, auch ist zu erwarten, dass in günstigeren Lagen (z.B. in unmittelbarer Orts- und Baulandnähe) die Planungen schneller vorangetrieben werden – und somit die Bauerwartung auch überschaubarer ist – als in einer abseitigeren Lage. Schließlich werden auch bei diesem Verfahren der arithmetische Mittelwert und die Standardabweichung ermittelt. Zur Überprüfung und Bewertung der ermittelten Vergleichsabhängigkeiten wurden schließlich der Variationskoeffizient und der Vertrauensbereich bestimmt. Die so überprüften Mittelwerte sind als die vergleichbaren prozentualen Wertabhängigkeiten von Bauerwartungs/Rohbauland zum Boden(richt)wert anzusehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung

des Planungs- und Erschließungszustandes im Durchschnitt für vergleichbare Objekte angesetzt worden wären. Der zuvor dargelegte Planungsstand des Bewertungsobjektes lässt den Schluss zu, dass zu diesem Zeitpunkt seitens der Stadt ein zwingendes Interesse, ein Handlungsbedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht bestand. Andererseits kann – wie bei anderen vergleichbaren Vorhaben auch geschehen – davon ausgegangen werden, dass mit Auftreten eines entschlossenen Investors auch die Bemühungen zur Schaffung von Planungssicherheit im Bereich des Bewertungsobjekts durch die Stadtverwaltung deutlich gesteigert worden wären. Insgesamt wurden alle aus den verwertbaren Verkaufsfällen ermittelten prozentualen Wertabhängigkeiten (Kaufpreise im Verhältnis zum jeweiligen Boden(richt)wert für baureifes Land, ausgedrückt in %) einem gewichteten Vergleichswertverfahren unterzogen. Hierfür war eine Anpassung der Planungsstände an das Niveau der planungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjekts erforderlich, die nach folgender, sachverständig eingeschätzten Einstufung erfolgte:

Stand der Bauleitplanung

	Zuschlag
Keine Bauleitplanung, geringe Bauerwartung	70 %
Keine Bauleitplanung, höhere Bauerwartung	40 %
FNP-Vorentwurf („Urform")	20 %
Baufläche lt. FNP-Entwurf	10 %
Baufläche lt. FNP-Entwurf, Aufstellung eines B-Plans beschlossen (diese Qualitätsstufe wird der gleichgesetzt, die dem Bewertungsgrundstücks beigemessen wird)	0 %
Baufläche lt. genehmigtem FNP	- 10 %
B-Plan aufgestellt, geringe Gewissheit über zukünftige Rechtskraft und Erschließung	- 20 %

Diese Einstufung ist nicht allgemeingültig verwendbar, sondern auf die speziellen Verhältnisse des vorliegenden Bewertungsfalls abgestimmt.

Aus den angepassten prozentualen Wertverhältnissen zwischen dem Kaufpreis für Bauerwartungsland in der Qualität des Bewertungsgrundstücks und dem Boden(richt)wert für Bauland kann zum WST davon ausgegangen werden, dass der Wert für Bauerwartungslandflächen bei vergleichbaren Verkaufsfälle rund 47 % +/- 6 % des Werts von baureifem Land gleicher Lage ausmacht. Dieses Ergebnis kann als noch verwertbar angesehen werden. Es bewegt sich auch in seiner Höhe innerhalb der oben zitierten, in der Literatur allgemein ausgewiesenen Wertspannen. Aus dem vorstehenden abgewandelten Vergleichswertverfahren ergibt sich ein Wertansatz für vergleichbares Rohbauland in Abhängigkeit vom Baulandpreis von rund 47 %.

Vorstehend wurde der Bodenwert für baureifes Land, bezogen auf das Gebiet des Bewertungsobjekts, auf der Grundlage des Vergleichswertverfahren mit DM 87,00/m² ermittelt. Die Überprüfung des Wertverhältnisses zwischen Bauerwartungsland der beschriebenen Qualität und baureifem Land in einem modifizierten Vergleichswertverfahren ergab, dass der Bodenwert für dieses Bauerwartungsland mit einer hinreichenden Sicherheit mit etwa 47 % des auf die gleiche Lage bezogenen Bodenwerts für baureifes Land angenommen werden kann. In Anlehnung an das Abschlagsverfahren ergibt sich somit der Bodenwert für Bauerwartungslandflächen im Bereich des Bewertungsareals mit rund 41,00 DM pro Quadratmeter Bauerwartungsland.

Zur weiteren Überprüfung des vorstehenden Ergebnisses wird nachfolgend der **Bodenwert für Rohbaulandflächen im direkten Vergleichswertverfahren** ermittelt. Die Vorgehensweise entspricht dabei im wesentlichen der Ermittlung des Bodenwerts für baureifes Land im Vergleichswertverfahren. Der nachfolgenden Auswertung wurde dasselbe Datenmaterial zugrunde gelegt wie der Ermittlung des Wertanteils von Rohbauland an baureifem Land. Allerdings war dieses weiter einzuschränken. Waren bei der vorherigen indirekten Betrachtung Lageaspekte nur von untergeordneter Bedeutung, so kommt ihnen beim direkten Vergleich der Kaufpreise ein erheblicher Werteinfluss zu. Nachfolgend wurden nur die Kauffälle verwendet, die auch lagemäßig mit dem Bewertungsgebiet noch in vertretbarem Rahmen vergleichbar waren. Die so verbleibende Zahl der verwendbaren Kaufpreise ist somit zwar geringer, aber hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale als hinreichend und zuverlässig einzuschätzen. Bei der überwiegenden Zahl der zum Vergleich herangezogenen Objekte handelt es sich um Bauerwartungslandflächen. Daher konnten verlässliche Daten über das Maß einer potentiellen zukünftigen baulichen Nutzung nicht herangezogen werden. Dagegen kommt der Einstufung der Vergleichsflächen hinsichtlich des Planungsstandes

und dem daraus ableitbaren Stand der Bodenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. So bestätigt sich die allgemeine Erfahrung der Bewertungspraxis, dass für ansonsten gleichwertige Grundstücke bei einer hohen Bauerwartung regelmäßig deutlich höhere Kaufpreise gezahlt werden als für Flächen mit einer nur geringen Aussicht auf eine zukünftige bauliche Nutzung und Erschließung. Die diesbezügliche Anpassung erfolgt im Rahmen der direkten Vergleichswertermittlung mittels Zu- bzw. Abschlägen. Weiterhin wurden die Kaufpreise in Bezug auf ihre Lagewertigkeit angeglichen. Auch im Jahre 1992 verlief der geringfügige Preisanstieg für Bauerwartungsland und Rohbauland im Land Brandenburg nahezu konstant. Die jährliche Steigerung betrug in diesem Zeitraum rd. 10 %. Erst zwischen 1993 und 1994 erfuhr es einen deutlichen Anstieg. Diese leichte, aber feststellbare Preissteigerung zwischen 1992 und 1993 fließt in das Verfahren ein. Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Zuschlag von 10 % auf die Kauffälle des Jahres 1992 berücksichtigt.

Nach Überprüfung aller beschriebenen Einflussfaktoren können die ausgewählten Kaufpreise zum Vergleich herangezogen werden. Aus den Grundstückswerten wurde nunmehr auch hier das arithmetische Mittel abgeleitet. Es beträgt für den WST rd. 42,00 DM, bezogen auf den m² Grundstücksfläche.

Gleichwohl sind die oben ermittelten Werte verwertbar. Eine weitere Berücksichtigung besonderer Umstände erscheint nicht notwendig. Als Bodenwert für Bauerwartungsland im Bereich des Bewertungsareals ergibt sich also in der beschriebenen Qualitätsstufe aus dem direkten Vergleichswertverfahren ein rechnerischer Betrag von rd. 42,00 DM bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenwert des Bewertungsareals (Zusammenstellung)

Der im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert mit rund **41,00 DM/m²** weicht lediglich geringfügig von dem im direkten Vergleichswertverfahren ausgewiesenen Bodenwert von rund 42,00 DM/m² ab. Eine Abweichung von nur rund 1,00 DM/m² (rund 2 %) ist in der Wertermittlungspraxis nicht unüblich und von daher noch tolerierbar. Das Ergebnis der auf dem Vergleichswertverfahren beruhenden Herangehensweisen wird daher gestützt. Der ersten Verfahrensweise, der Ermittlung des Bodenwerts für Bauerwartungsland im Vergleichswertverfahren sowie der anschließenden Angleichung wird der Vorzug gegeben. Auch diese Angleichung ist im Vergleichsverfahren durchgeführt worden. Diese Vorgehensweise konnte sich auf ein deutlich umfangreicheres Datenmaterial stützen. Die Sicherheit des Ergebnisses ist deshalb als günstiger einzuschätzen. Hinzu kommt, dass die Marktentwicklung (Preisanstieg) im Verfahren zur Bodenwertermittlung über den Wertanteil von Bauerwartungsland an Bauland noch von untergeordneter Bedeutung ist und somit als zusätzliche Unsicherheit ausgeschlossen werden konnte. Der weiteren Betrachtung wird somit der über den Wertanteil ermittelte Bodenwert für Bauerwartungsland im Bereich des Bewertungsobjekts zugrunde gelegt. Er beträgt 41,00 DM pro Quadratmeter.

Der Bodenwert für das Bewertungsareal ergibt sich somit wie folgt:

Bauerwartungsland:

16.950 m² x DM 41,00/m² = DM 694.950,00

Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine in südwestlicher Randlage einer Großstadt im Land Brandenburg gelegene Bewertungsfläche, die wiederum Teil eines angedachten B-Plangebiets ist. Zur Ermittlung des Bodenwerts wurde auf ein modifiziertes Vergleichswertverfahren zurückgegriffen. Die hierfür erforderlichen Ausgangsdaten (Bodenwert für baureifes Land, prozentualer Wertanteil) wurden ebenfalls mittels des Vergleichswertverfahrens erhoben. Alle marktbestimmenden Faktoren sind in diesem Zusammenhang ausreichend berücksichtigt worden. Der ausgewiesene Bodenwert bezieht sich auf die im Rahmen der Bauvorschriften als Bauerwartungsland einzustufende Grundstücksfläche. Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände hat der SV den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung aufgrund der oben angestellten Ermittlungen und Verfahren zum WST, dem 03. Dezember 1993, mit rund 41,00 DM pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgestellt. Dies entspricht bei Annahme der Gesamtfläche einem **Verkehrswert für das Bewertungsareal von rund 695.000 DM**. Bei der Ermittlung des vorstehenden Verkehrswerts wurde entsprechend dem Planungsstand bei Vertragsschluss sowie gemäß dem Wortlaut des Beweisbeschlusses davon ausgegangen, dass die Vertragsparteien nicht erwarten konnten, dass das Grundstück nach Erlass eines B-Plans spätestens Ende 1994 baureif sein würde, sondern der Eintritt der Baureife noch ungewiss war.

Roland R. Vogel, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Berlin ▶