

Bodenwertermittlung bei der Immobilienbewertung

Grundstück ist nicht gleich Grundstück! Umgangssprachlich wird unter dem Grundstücksbegriff das leere, d.h. unbebaute Grundstück verstanden. Im rechtlichen Sinne gehört jedoch noch mehr dazu: Nach den gesetzlichen Bestimmungen gehören zum Grundstück alle sogenannten „wesentlichen Bestandteile“ (§§ 93 und 94 BGB), d.h. insbesondere die fest mit dem Grund und Boden verbundenen Gebäude. Sie bilden eine rechtliche und sachliche Einheit mit dem Boden und können nicht separat erworben werden (Ausnahme: Erbbaurecht). Damit wird zwar definiert, was zum Grundstück dazu gehört, jedoch nicht der Grundstücksbegriff selbst. Dieser bleibt im BGB undefiniert und wird vorausgesetzt: Sein Gehalt ergibt sich aus der Grundbuchordnung (GBO). Ein Grundstück bezeichnet danach im deutschen Sachenrecht einen **räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch** auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt **verzeichnet ist**.

Gegenstand der Immobilienbewertung muss nicht immer das bebaute Grundstück sein. Auch das unbebaute Grundstück oder das Gebäude (z.B. beim Erbbaurecht) bzw. Rechte an diesen können Gegenstand einer separaten Bewertung sein, z.B. bei der Beeinträchtigung eines mit dem Grundstück verbundenen Rechts. Im Folgenden wird die Bodenwertermittlung, unerheblich ob bebaut oder unbebaut, näher betrachtet.

Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und Nutzbarkeit. Gebäude und insbesondere sonstige wertbeeinflussende Umstände, z.B. die vorgenannten Rechte, Aufwuchs oder Altlasten werden bei der Bodenwertermittlung nicht erfasst. Würde man diese sonstigen wertbeeinflussenden Umstände bereits im Bodenwertansatz berücksichtigen, käme es bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens zu Fehlern, da der Bodenwert bei langen Restnutzungsdauern nahezu nicht wertrelevant ist.

Ob, wann und wie ein Grundstück bebaut werden kann, wird in der Regel mit der öffentlichen Bauleitplanung entschieden, die über die Stufen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Baugesetzbuch geregelt ist. Das Grundstück durchläuft dabei verschiedene Baulandentwicklungsstufen bis hin zur Bebaubarkeit. Der Wert des Grund und Bodens steigt dabei mit der zeitlichen Nähe seiner Bebaubarkeit, d.h. der Wert von Bauerwartungsland ist geringer als der Wert von baureifem Land.

Verfahren zur Ermittlung des Bodenwerts

Gemäß § 16 ImmoWertV soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Man unterscheidet das unmittelbare und das mittelbare Vergleichswertverfahren. Beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren greift man auf vorhandene Verkaufspreise von Grundstücken zurück, deren wertrelevante Merkmale hinreichend genau

**Grundstücks-
begriff**

**Der Bodenwert
ist der Wert des
Grundstücks nur
unter Berücksichtigung der
Lage und Nutz-
barkeit.**

**Entwicklungs-
zustand**

**unmittelbares
und mittelbares
Vergleichswert-
verfahren**

Immobilienbewertung – Bodenwertermittlung (Teil II)

mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. Das mittelbare Vergleichswertverfahren basiert dagegen auf Bodenrichtwerten, die von Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht werden.

Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren geht davon aus, dass der Verkehrswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet werden kann, die „hinreichend“ mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Der Begriff der hinreichenden Übereinstimmung ist von der Rechtsprechung konkretisiert worden. Sie ist dann gegeben, wenn die Grundstücke übereinstimmen in

- Lage, z.B. Ortslage, Grundstückslage;
- Art und Maß der baulichen Nutzung, z.B. Wohnbauflächen oder GFZ von 2,4;
- Bodenbeschaffenheit, z.B. Hanggrundstück oder ebene Topografie;
- Grundstückszuschnitt und -größe, z.B. rechteckig oder übergroß;
- Erschließungszustand, z.B. vollständig erschlossen;
- Umgebungsinfrastruktur, z.B. Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV.

Da aufgrund der sehr individuellen Grundstückmerkmale eine vollständige Übereinstimmung zwischen Bewertungsgrundstück und Vergleichsgrundstücken nur selten gegeben ist, können Abweichungen mittels Zu- oder Abschlägen dargestellt werden. Die Höhe der Zu- oder Abschläge sollte nach der einschlägigen Rechtsprechung 30 bis 35 Prozent nicht überschreiten. Höhere Zu- bzw. Abschläge zeigen sehr deutlich, dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

Darüber hinaus werden eine zeitliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsgrundstück sowie eine ausreichende Anzahl an Vergleichsgrundstücken verlangt. Probleme mit der zeitlichen Nähe lassen sich sachgerecht über eine indexbezogene Umrechnung lösen. Welche Anzahl an Vergleichsgrundstücken ausreicht, hängt vom Einzelfall ab.

Mittelbares Vergleichswertverfahren

Lassen sich für den unmittelbaren Vergleich nicht genügend Vergleichsfälle finden, so steht für die Bodenwertermittlung alternativ das mittelbare Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte zur Verfügung.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen ermittelt. Da sich Bodenrichtwerte immer auf eine Gruppe von Grundstücken beziehen, ist der Bodenrichtwert der Durchschnittswert (je qm Grundstücksfläche) für ein idealtypisches Grundstück einer Bodenrichtwertzone mit den dort vorherrschenden durchschnittlichen Eigenschaften. Die besonderen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks sind – genau wie beim unmittel-

Grundstückseigenschaften

Anpassungsmöglichkeiten

Ermittlung über Bodenrichtwerte

Immobilienbewertung – Bodenwertermittlung (Teil II)

telbaren Vergleichswertverfahren – mittels Zu- oder Abschlägen anzupassen. Man bezeichnet dieses Verfahren auch als zweistufiges Verfahren, da die Bodenrichtwerte in der ersten Stufe aus unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Residualwertverfahren

Eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung des Bodenwerts stellt das sogenannte Residualwertverfahren dar. Es handelt sich um ein nicht normiertes Verfahren, welches somit nicht in der ImmoWertV geregelt ist.

Das Residualwertverfahren geht davon aus, dass sich der Wert eines unbebauten oder noch zu entwickelnden Grundstücks ermitteln lässt, indem von einem angenommenen Verkehrswert am Ende der Projektierungsphase die notwendigen Entwicklungs-, Bau- und Vermarktungskosten sowie ein Gewinnanteil abgezogen werden. Der verbleibende (Rest-)Betrag (= Residuum) stellt den für einen Projektentwickler bzw. Investor tragfähigen Grundstückspreis vor seiner eigentlichen Entwicklung dar. Übertragen auf den Fall des warteständigen Baulands stellt der Verkehrswert des baureifen Landes den fiktiven Wert am Ende der Entwicklung dar. Von ihm werden die Baulandproduktions- und Vermarktungskosten sowie ein Gewinnanteil abgezogen.

Einfluss der Bebauung auf den Bodenwert

In der Auffassung, ob die vorhandene Bebauung den Bodenwert beeinflussen kann oder nicht, gehen die Auffassungen auseinander. KLEIBER folgt der Grundüberzeugung, dass der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks so zu ermitteln ist, als ob das Grundstück unbebaut wäre. Überzeugend argumentieren lässt sich diese These damit, dass der Grund und Boden eines bebauten Grundstücks für sich gesehen nicht handelbar ist. Eine objektive Wertfestsetzung ist damit nicht möglich. Damit ist aber noch nicht die Kernfrage beantwortet, mit welchem Wert der Grund und Boden bei der Ermittlung des Gesamtwerts anzusetzen ist.

Grundsätzlich nachvollziehbar erscheint jedoch auch die Aussage, dass der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nicht ohne weiteres mit dem Wert des unbebauten Grund und Bodens gleichgesetzt werden kann.

Eine vom Maß der zulässigen bzw. lagetypischen baulichen Nutzung abweichende tatsächliche Bebauung kann unter bestimmten Voraussetzungen den Bodenwert des Grundstücks durchaus beeinflussen. Grundsätzlich unterschieden werden muss die Auffassung, dass schon alleine die Tatsache, dass das Grundstück bebaut ist, einen „gedämpften Bodenwert“ begründet von der Meinung, dass eine Abweichung der tatsächlichen von der bauplanungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Bebauung berücksichtigt werden muss, falls diese weder durch An- noch Aufbauten angepasst werden kann. Zur Begründung der Theorie von den

**nicht normiertes
Verfahren**

**Theorie der
der Bodenwert-
dämpfung**

Immobilienbewertung – Bodenwertermittlung (Teil II)

„gedämpften Bodenwerten“ wird darauf verwiesen, dass bereits mit der Bebauung eines Grundstücks die Dispositionsfähigkeit eingeschränkt werde, das Grundstück nach den Wünschen des Eigentümers bedarfsgerecht bzw. optimal zu nutzen und dies letztlich zur Wertminderung führt. Für die Höhe der „Dämpfung“ gibt es jedoch keine überzeugenden Vorschläge hinsichtlich einer objektiven Bemessung. Daher bleibt dieser Fall im Folgenden unberücksichtigt.

Vielmehr ist der zweite Fall – die Abweichung der realisierten von der zulässigen bzw. lagetypischen Bebauung – von praktischer Relevanz. Dabei wird zwischen der zulässigen baulichen Nutzung, die durch Bebauungspläne (§ 30 BauGB) reglementiert ist, sowie der lagetypischen Nutzung (§ 34 BauGB) unterschieden.

Dieser (zweite) Fall wird in zwei Schritte aufgeteilt:

Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das **zulässige Maß der baulichen Nutzung**

Bodenrichtwerte werden üblicherweise mit dem Maß der baulichen Nutzung versehen. Mittels Umrechnungskoeffizienten aus der WertR (oder lokal durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten) wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks auf das Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks angepasst:

Bodenrichtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	
Bodenrichtwert	300 €		
bei Geschossflächenzahl	1,6	Geschossflächenzahl	2,0
		Umrechnungskoeffizienten	
		bei GFZ 1,6 =	1,28
		bei GFZ 2,0 =	1,45
		$300 \text{ €} \times \frac{1,45}{1,28} =$	<u>340 €</u>

Hierbei wird davon ausgegangen, dass die tatsächliche Bebauung der zulässigen Bebauung entspricht. Ist dies bei dem zu bewertenden Grundstück nicht der Fall, ist in die Vergleichsberechnung dennoch stets das zulässige Maß der baulichen Nutzung einzusetzen. Eine von der zulässigen Nutzung abweichende tatsächliche Bebauung ist erst im zweiten Schritt zu berücksichtigen; denn die Höhe des Minder- oder Mehrwerts richtet sich nach der Restnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude.

Abweichung der realisierten von der zulässigen / lagetypischen Bebauung

1. Schritt

Immobilienbewertung – Bodenwertermittlung (Teil II)

Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das **tatsächliche Maß der baulichen Nutzung**

2. Schritt

Im zweiten Schritt wird der (auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung) angepasste Bodenwert um das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung korrigiert. Dabei kann sich eine Verminderung bei „Minderausnutzung“, aber auch eine Erhöhung bei „Mehrausnutzung“ ergeben.

Dabei gilt: Nicht jede Minderausnutzung gegenüber der zulässigen Bebauung führt zu einer Wertminderung des Grund und Bodens. Besteht die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung durch Aufstockung oder Anbau des Gebäudes auszuschöpfen, so wirkt sich die Minderausnutzung nicht auf den Bodenwert aus. Gleiches gilt für Grundstücke mit behelfsmäßigen Bauten. Diese Grundstücke werden immer in der Absicht erworben, ein der zulässigen Bebauung entsprechendes Gebäude zu errichten.

Die Dauer einer Minder- oder Mehrausnutzung wird im Allgemeinen durch die Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes bestimmt. Hat es noch eine lange Restnutzungsdauer, so wird der Bodenwert gegenüber dem Bodenwert auf Grund zulässiger Nutzung stärker gemindert sein als bei einer geringen Restnutzungsdauer.

Die Höhe der Zu- bzw. Abschläge bei Mehr- oder Minderausnutzung bemisst sich nach folgender Formel:

$$BW = BW_{\text{realisiert}} + (BW_{\text{zulässig / lagetyp.}} - BW_{\text{realisiert}}) \times 1 / q^n$$

$BW_{\text{realisiert}}$	Bodenwert aufgrund realisierter Nutzung
$BW_{\text{zulässig / lagetyp.}}$	Bodenwert aufgrund zulässiger / lagetypischer Nutzung
q	Zinsfaktor = $1 + \text{Liegenschaftszinssatz} / 100 = 1 + p$
n	Restnutzungsdauer der Gebäude in Jahren

In den folgenden beiden Beispielen gilt $p = 5$ Prozent und $n = 20$ Jahre.

Beispiel für eine Überschreitung der zulässigen Nutzung

$BW_{\text{zulässig / lagetyp.}}$ bei GFZ von 2,0 (Umrgr.koeffizient = 1,45)	340 €
$BW_{\text{real.}}$ bei GFZ 2,4 (Umrechnungskoeffizient = 1,61)	378 €
$378 \text{ €} + (340 \text{ €} - 378 \text{ €}) \times 1 / 1,05^{20} =$	<u>364 €</u>

Immobilienbewertung – Bodenwertermittlung (Teil II)

Beispiel für eine Unterschreitung der zulässigen Nutzung

BW _{zulässig / lagetyp.} bei GFZ von 2,0 (Umrng.koeffizient = 1,45)	340 €
BW _{real.} bei GFZ 0,8 (Umrechnungskoeffizient = 0,90)	211 €
$211 \text{ €} + (340 \text{ €} - 211 \text{ €}) \times 1 / 1,05^{20} =$	<u>260 €</u>

In Teil 3 unseres Leitfadens zur [Immobilienbewertung](#) lesen Sie mehr zum Thema Ertragswertermittlung.

Literaturverzeichnis

Grundlagen der Wertermittlung. vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin. 5. aktualisierte Auflage, 2007	Pieler
Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Luchterhand, München. 2005	Sommer / Kröll
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. Luchterhand, München. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage 2004	Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon
Verkehrswert nach WertV und andere Verfahren. vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin. 3. aktualisierte Auflage, 2007	Thomas / Schulte