

HLBS SV-Spezialdiskussion am 16.11.2006 in Göttingen, Kurzfassung zum Vortrag:

### Bewertung des Grund und Bodens von Hofstellengrundstücken

Kornelius Gütter, ö.b.v. SV, Gütter & Schein, Bad Salzdetfurth, info@gs-gutachter.de

Mit meinem Vortrag möchte ich die Diskussion beleben, welche Verfahren sich zur Ableitung des Bodenwertes für Hofstellengrundstücke eignen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Hofstellengrundstücke im Innenbereich und hier speziell bei Anlässen, für die der Verkehrswert zu ermitteln ist. Bei diesen Grundstücken hat der Grund und Boden oftmals einen Wertanteil von mehr als 50 %. Dieser Umstand erfordert im Besonderen eine markt- und sachgerechte Bodenbewertung.

Bei der Verkehrswertermittlung ist die wichtigste Rechtsgrundlage die Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV 98). Bei meinen folgenden Ausführungen beziehe ich mich vor allem auf folgende Paragraphen und Absätze:

§ 5 Abs. 1, 3, 5	Art und Maß der baulichen Nutzung, Beitrags- und abgabenrechtliche Situation, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (sonstige Zustandsmerkmale des Grundstücks)
§ 13 Abs. 2	Eignung von Bodenrichtwerten (Vergleichswertverfahren)
§ 14	Berücksichtigung von Abweichungen bei den Vergleichspreisen (Vergleichswertverfahren)
§ 20 Abs. 3	Abschläge von den Vergleichswerten wegen der unwirtschaftlichen Bebauung sind möglich (Ertragswertverfahren)

### Praxisübliche Verfahren

M.E. gibt es zur Zeit kein Verfahren, das in allen Konstellationen sicher zum zutreffenden

	INNENbereich (Bauland)	AUßENbereich
V1	Einheitlicher Wertansatz Abschlag vom BRW - Abschlag weil AUßENb.	
V2	Zonierung z.B. nach tatsächlicher Nutzung je Zone unterschiedliche Abschläge vom BRW - Abschlag weil AUßENb.	
V3	Fiktion "unbebaut"	
V4	Liquidationswert	
V5	Acker- o. Grünlandwert x Faktor + Wert der Erschließung	

Verkehrswert führt und zudem noch praktikabel ist. Grob gegliedert gibt es fünf Verfahren, die in der Praxis bei der Ableitung des Bodenwertes von Hofstellengrundstücken zur Anwendung kommen. Diese Verfahren sind in der nebenstehenden Tabelle zusammengefasst.

## Bodenrichtwert ist Ausgangsgröße

Unabhängig vom Verfahren ist in der Regel immer ein Bodenrichtwert Ausgangspunkt bei der Bodenbewertung. Besonders bei landwirtschaftlichen Hofstellen weichen die Merkmale des Bodenrichtwertes allerdings häufig erheblich von den tatsächlichen Merkmalen des Grund und Bodens der Hofstellen ab. Die wichtigsten Merkmalsunterschiede sind:

- **Lage** (WA-Gebiet/Dorfgebiet),
- **Erschließungszustand** (Art und Umfang der Erschließung, erschließungsbeitragsfrei/-beitragspflichtig),
- **Grundstücksgröße** und
- **Bebauung** (Wohngebäude/überwiegend landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude).

## Korrekturen erforderlich

Nach der WertV 98 dürfen bzw. müssen hier Korrekturen vorgenommen werden. Korrekturansätze stelle ich im Rahmen dieses Vortrages vor. Dabei gilt es, die Unterschiede zwischen den definierten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Hofgrundstücks auszugleichen. Dies sind z.B. die Kosten der Grundstücksteilung (Anpassung der Größe) und zusätzliche Erschließungskosten. Korrekturfaktoren hinsichtlich der unterschiedlichen Lage und abweichender Bebauung können nicht über zusätzliche Kosten ermittelt werden, sondern sind i.d.R. frei zu schätzen.

## Lösungsansatz Zonierung

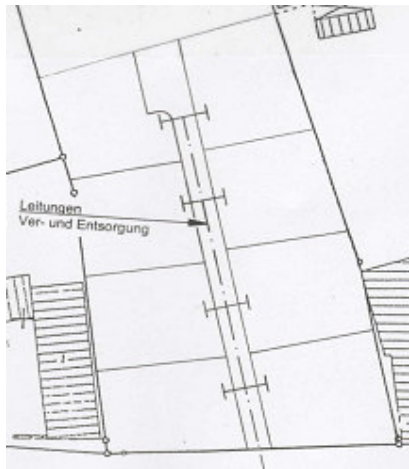


Durch eine Zonierung des Hofstellengrundstücks nach Nutzungsbereichen kann die Ableitung von Zu- und Abschlägen bei den Bodenrichtwerten transparenter gestaltet werden. Die nebenstehende Abbildung zeigt solch ein Vorgehen. Der Grundstückswert errechnet sich entsprechend der folgenden Übersicht. Dabei wird für die Zonen 1 und 2 der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke und für die Zone 3 der Bodenrichtwert für gewerbliches Bauland als Ausgangsgröße herangezogen.

<b>Zone 1:</b>	$800 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 120 \text{ T€}$
Abschläge wegen Lage	- 20 % - 24 T€
Teilung	- 3 % - 3 T€
	<b>Bodenwert Z1 = 93 T€</b>
<b>Zone 2:</b>	Endwert von Zone 1 93 T€
Abschlag wegen fehlender Anschlüsse	- 12 T€
	<b>Bodenwert Z2 = 81 T€</b>
<b>Zone 3:</b>	$4.700 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 353 \text{ T€}$
Abschlag wg. Erschl., Teilung, Zuschnitt	$4.700 \text{ m}^2 \times -10 \text{ €/m}^2 = -47 \text{ T€}$
	<b>Bodenwert Z3 = 306 T€</b>
<hr/>	
<b>Bodenwertwert insgesamt</b>	<b>480 T€</b>

### Fiktion „unbebaut“

In der Bewertungspraxis wird häufig der Bodenwert von Hofstellengrundstücken über folgenden Ansatz ermittelt: Bodenrichtwert (Wohnbaugrundstücke) x Grundstücksfläche. Dies impliziert bei der Bewertung, dass der Boden unbebaut ist und das Hofstellengrundstück entsprechend dem Bodenrichtwertgrundstück genutzt werden kann.



Diese Fiktion „unbebaut“ findet sich auch in § 196 BauGB, der die Ableitung der Bodenrichtwerte festlegt. Hier heißt es: „In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.“

Als weiteres Argument für das Verfahren Fiktion „unbebaut“ kann herangezogen werden, dass nach der amtlichen Begründung bei der Erfassung von Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks (§ 5 Abs. 1 WertV 98) zunächst nicht vom tatsächlichen, sondern vom maximal möglichen Maß auszugehen ist. Dies ist nur sinnvoll, wenn man von einem unbebauten Grundstück

ausgeht.

Aber selbst beim Verfahren „Fiktion unbebaut“ wird deutlich, dass i.d.R. nicht einfach der Bodenrichtwert angesetzt werden darf. Hier sind zumindest Anpassungen für die Unterschiede bei Größe und Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsanschlüsse) vorzunehmen. Die nebenstehende Abbildung zeigt das obige Beispiel unter der Fiktion „unbebaut“ und unter Berücksichtigung einer notwendigen internen Erschließung.

### Thesen

Zum Schluss möchte ich folgende Thesen zur Diskussion stellen und freue mich auf eine rege Beteiligung (möglichst auch über diese Tagung hinaus z.B. in unserem Gutachterforum: [www.gs-gutachter.de/Forum/forum.html](http://www.gs-gutachter.de/Forum/forum.html)).

- Abweichende Merkmale zwischen Hofstellen- und Richtwertgrundstück sind – soweit kalkulierbar (Größe, Erschließung) - durch Ansatz der Kosten für die Angleichung zu berücksichtigen.
- Bei der Bodenbewertung von Hofstellen ist (zunächst) von der Fiktion „unbebaut“ auszugehen.
- Für die Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden ist bei einer Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert für Wohngrundstücke ein Abschlag vorzunehmen. Die Höhe des Abschlags kann nur geschätzt werden, wobei der Abschlag aber nicht höher sein darf als die Abbruchkosten der Gebäude.