

Die Ermittlung von Nutzungsentgelten für Garagen- und Erholungsgrundstücke in der Stadt Zwickau¹⁾

Von Dipl.-Ing. Henrik Baumunk

1 Einleitung

Im Zuge des Beitritts zur Bundesrepublik Deutschland erstreckte sich das bundesdeutsche Rechtssystem auch auf das Gebiet der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik. Für verschiedene Teilbereiche mussten Regularien geschaffen werden, die eine Überleitung der Gesetzgebung unter Berücksichtigung der ostdeutschen Besonderheiten gewährleisten. Ein großes Problem stellte die Vereinigung des nach dem ZGB existierenden, nach dem BGB aber nicht möglichen getrennten Eigentums an Grund bzw. Boden und Gebäuden dar. So erlaubten insbesondere die §§ 312 bis 315 des ZGB, durch Vertragsabschluss auf land- und forstwirtschaftlich nicht genutzten Bodenflächen Wochenendhäuser oder andere Baulichkeiten (z.B. Garagen), die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen dienen, zu errichten oder eine kleingärtnerische Nutzung. Das war meist gegen Zahlung eines für bundesdeutsche Verhältnisse nur sehr geringen Entgelts, manchmal gar unentgeltlich möglich.

Mit der Wiedervereinigung entstand somit ein Interessenkonflikt zwischen der rentablen Nutzung des Grundstücks durch den Eigentümer des Bodens, auf dem fremde Baulichkeiten errichtet wurden, und dem Wunsch nach einem bezahlbaren Entgelt seitens des bisherigen Nutzers, der im Sinne des sozialen Friedens gelöst werden musste²⁾.

Unter Beachtung der Einkommensentwicklung der Bevölkerung der neuen Bundesländer oblag dem Gesetzgeber die schrittweise Anpassung der Höhe der ortsüblichen³⁾ Nutzungsentgelte für die Überlassung des Grund und Bodens an das bestehende bundesdeutsche Niveau.

Hierzu wurde neben dem Schuldrechtsänderungsgesetz⁴⁾ (SchuldRÄndG) und dem Sachenrechtsänderungsgesetz⁵⁾ (SachenRÄndG) die Nutzungsentgeltverordnung⁶⁾ (NutzeV) erlassen.

1) Der Artikel beruht auf einer Untersuchung, die von Feige im Rahmen einer Diplomarbeit am Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft der TU Dresden durchgeführt wurde.

2) Besonders kommunale Wohnungsgenossenschaften sind sich der sozialen Tragweite ihrer Entgeltforderungen bewusst. Moderate Pachtzinsen für Grund und Boden sowie geringe Garagen- und Stellplatzmieten sollen bewusst dem Leerstand von Wohnungen entgegenwirken und liegen deshalb häufig unter der Ortsüblichkeit der Pachten bzw. Mieten anderer Eigentümer oder Verfügungsberechtigten.

3) Simon verweist auf die Unbestimmtheit des Rechtsbegriffes „Üblichkeit“. Vgl. Simon (1997), Seite 16/17.

4) „Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen“ (SchuldRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538).

5) „Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen“ (SachenRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457).

6) „Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten“ (NutzeV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339); zuletzt geändert am 24. Juli 1997 (BGBl. I S. 1920).

2 Die Nutzungsentgeltverordnung⁷⁾

Nutzungsentgelte wurden in der DDR nicht entsprechend einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, sondern nach sonstigen gesellschaftspolitischen, marktfremden Erwägungen festgelegt. Deshalb hielt es der Gesetzgeber für notwendig, entsprechend Art. 232 § 4 Abs. 2 eine Rechtsverordnung zu erlassen, die den nicht länger tragbaren Zustand der geringen noch aus DDR-Zeiten übernommenen Entgelte ändern sollte.

Tabelle 1 zeigt die zulässigen Entgelte für Erholungsgrundstücke bei voller Ausschöpfung der Erhöhungsschritte nach § 3 Abs. 1 NutzeV⁸⁾.

	Datum	Nutzungsart		Maximalentgelt
		bebaut [DM/m ²]	sonstig [DM/m ²]	
1	ab 01.11.1993	0,30	0,15	Verdoppelung geg. d. 2. 10. 1990
2	ab 01.11.1994	0,60	0,30	Verdoppelung von Nr. 1
3	ab 01.11.1995	1,20	0,60	Verdoppelung von Nr. 2
4	ab 01.11.1997 ⁹⁾	1,80	0,90	Erhöhung um die Hälfte von Nr. 3

Tab. 1: Obergrenze der Erhöhungsschritte nach der NutzeV vom 22. Juli 1993

Wenn ein Erhöhungsschritt komplett versäumt worden ist, so ist das neue Nutzungsentgelt so zu berechnen, als ob man diesen tatsächlich durchgeführt hätte¹⁰⁾. Eine rückwirkende Erhöhung war und ist nicht möglich.

Neben der Aberkennung der Schutzwürdigkeit bei missbräuchlicher Nutzung des Grundstücks (z.B. zu gewerblichen Zwecken)¹¹⁾ enthielt die NutzeV eine weitere Sonderregelung betreffend der Entgelterhöhung bei Verträgen über Eigentumsgaragen. Der Gesetzgeber schätzte hier ein, dass die sozialen Interessen und Belange der Nutzer nicht in dem Maße betroffen sind wie bei Erholungsgrundstücken und hielt deswegen eine sofortige Anhebung der Entgelte auf die Ortsüblichkeit für gerechtfertigt¹²⁾.

7) Aus Platzgründen wird nur auf die NutzeV ausführlicher eingegangen. Siehe dazu auch Feige (1999), S. 17 ff. u. Thiele (1997).

8) Die rechtmäßige Erhöhung dieser Nutzungsentgelte regelte die NutzeV in den §§ 3-8.

9) Am 24. Juli 1997 wurde die NutzeV durch die „Verordnung zur Änderung der NutzeV“ modifiziert. D.h., ab dem 1. November 1998 dürfen die jährlichen Beiträge höchstens nur noch um ein Drittel der sich nach Nummer 3 ergebenden Entgelte erhöht werden.

10) Vgl. Thiele (1997), Seite 5/B VI § 3 NutzeV.

11) Vgl. Bundesrat (1993), Seite 23.

12) Vgl. Bundesrat (1993), Seite 25.

Das Entgelt wurde nach der Anzahl der Stellplätze bemessen und ein Mindestentgelt von 60 DM je Stellplatz und Jahr festgelegt. Dieser Betrag war und ist auch bindend, wenn das Niveau der ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Nutzungen darunter liegt.

Am 24. Juli 1997 trat eine geänderte NutzEV in Kraft, deren Neuerungen auf Erkenntnissen eines Gutachtens des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH in Berlin beruhen¹⁾.

3 Begriffliche Abgrenzung

Garagengrundstücke sind Grundstücke oder Grundstücksteile, „die mit einer oder mehreren Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut sind und deren wesentlicher Nutzungszweck das Einstellen von Kraftfahrzeugen ist.“²⁾ Es spielt keine Rolle, ob das Grundstück nur mit einer Garage oder mit einem Garagenhof (u.U. bis zu 1000 Garagen), bestehend aus mehreren Garagenreihen, bebaut ist³⁾. Neben den bisher üblichen Einzel- und Reihengaragen gibt es jetzt auch Tiefgaragen, Parkhäuser bzw. -decks und sogenannte Doppelparker, in dem zwei Fahrzeuge mittels Lift übereinander untergebracht werden können.

Gemäß § 312 Abs. 1 ZGB konnten land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen Bürgern zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung vertraglich überlassen werden. Der Begriff **Erholungsgrundstück** erfasste nahezu jede Nutzung von Grund und Boden durch Privatpersonen zu persönlichen Zwecken. Dabei spielte es keine Rolle, wer der eigentliche Eigentümer des Grundstücks war⁴⁾. Erholungsgrundstücke können mit Wochenendhäusern (sogenannten Datschen), Bootsschuppen, Geräteschuppen aber auch mit Garagen⁵⁾ bebaut sein. Flächen, die der Erholung dienen, sind in der Regel 500-1500 m² groß⁶⁾, und es gibt sie sowohl im Innenbereich von bebauten Ortsteilen als auch im unbeplanten Außenbereich, wie z.B. in Waldgebieten und in Gebieten mit direktem Wasserzugang. Erholungsgrundstücke treten sowohl einzeln als auch in komplexen Ferienhaussiedlungen auf. Es ist von Bedeutung hier eine klare Trennung zu den **Kleingärten** vorzunehmen⁷⁾. Hat der Vertrag eine Nutzung zum Inhalt,

die nach dem BKleingG nicht mehr als kleingärtnerisch bezeichnet werden kann, kommt dieses Gesetz nicht zu Anwendung⁸⁾. Flächen, die außerhalb von Kleingartenanlagen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR entsprechend dem BKleingG genutzt werden, gelten prinzipiell als Erholungsgrundstücke.

4 Einflussfaktoren auf das Nutzungsentgelt bei Garagennutzung

Das Bedürfnis nach Garagenstellplätzen wird vor allem von deren Lage bestimmt. Da der potentielle Garagennutzer sich mit der Wahl seines Wohnortes meist schon auf ein bestimmtes Gebiet festgelegt hat, sucht er in dieser Gegend auch einen Abstellplatz für seinen Pkw. Daneben möchte der Mieter oder Eigentümer einer Garage sein Fahrzeug sicher und zuverlässig unterbringen. Das Auto soll im Gegensatz zu dem Stellplatz im Freien vor äußeren Witterungseinflüssen geschützt sein. Der unmittelbare Zugang für Randalierer und der Diebstahl soll verhindert werden. Zusätzlich besteht der Wunsch Sommer- bzw. Winterreifen, Werkzeuge und Zubehörteile zu lagern und kleinere Reparaturen oder Wartungen vor Ort durchführen zu können.

Weitere nachfrageseitige wertbeeinflussende Faktoren können sein:

- Missverhältnis zwischen Einwohnerdichte und Stellplatzangebot,
- DDR-Mentalität (Garage als zweite Wohnstube, lange Wartezeiten bei Pkw),
- Höherer Wiederverkaufspreis, Bonus von vielen Versicherungen,
- Gute ÖPNV-Anbindung (Garage wird auch bei Wegzug behalten),
- Größe der Garage (2 Pkw ja/nein)⁹⁾, Gebrauchsvariabilität,
- Anzahl der Garagen i.V. m. gemeinschaftlichen Nebenanlagen (z.B. Reparaturbühnen)¹⁰⁾,
- Länge der Anfahrt,
- Pachtdauer, Kündigungsschutzfristen,
- Strom- und Wasseranschluss.

Keinen Einfluss auf die Höhe des Nutzungsentgeltes hat hingegen der bauliche Zustand der Garage.

5 Einflussfaktoren auf das Nutzungsentgelt bei Erholungsnutzung

Die im Rahmen der Diplomarbeit befragten Gutachterausschüsse waren sich einig: „Gute Garagengrundstücke sind in der Regel schlechte Erholungsgrundstücke.“

Oberstes Kriterium für den Nutzer eines Erholungsgrundstücks ist dessen Erholungswert. Vor allem in den Som-

cken statt. Vielmehr galten für beide Typen die §§ 312-315 des ZGB, deshalb wurden erst mit der Wende die Kleingärten durch das Bundeskleingartengesetz von den Erholungsgrundstücken abgesplittet. In welche der beiden Kategorien das Nutzungsverhältnis eingeordnet wurde, kam auf den Wortlaut des Pachtvertrages an.

8) Vgl. Kleiber u.a. (1998), Seite 426.

9) Vgl. Thiele (1997), Seite 2/B VI § 5 NutzEV.

10) Vgl. Bundesrat (1993), Seite 26.

1) Vgl. dazu ausführlich Jaedicke (1995) und Feige (1999), S. 14/15.

2) § 5 Abs. 2 NutzEV

3) Eine Einordnung als Garagengrundstück im Sinne der NutzEV erfolgt auch dann, wenn sich neben den Garagen sogenannte Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Waschanlagen, Hebebühnen, Reparaturgräben, An- und Zufahrten, auf dem Grundstück befinden.

4) Vgl. Schlesier (1995), Seite 16.

5) Wichtig für die Einordnung als Erholungsgrundstück ist der Hauptverwendungszweck des gesamten Grundstücks.

6) Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt ca. 950 m².

7) Nach § 1 des BKleingG ist dies „...ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“ In der DDR fand keine strikte Differenzierung zwischen Kleingärten und Erholungsgrundstü-

mermonaten möchte er dem Alltag entfliehen, seine Freizeit genießen und sich entspannen. Von Erholungsgrundstücken, die weit außerhalb der Großstädte liegen, erwartet der Nutzer nicht in erster Linie einen gärtnerischen Ertrag. Vielmehr ist er darauf bedacht, dass er mittels guter Verkehrsverbindungen seine Parzelle verhältnismäßig schnell erreicht, andererseits die Entfernung von der Stadt so groß ist, dass er genügend Ruhe hat und sich im „Grünen“ befindet.

Folgende Einflussfaktoren sollten darüber hinaus bei der Qualitätsbestimmung des Erholungsgrundstücks berücksichtigt werden, weil sie den Erholungswert oder die Attraktivität des Standortes erhöhen:¹⁾

- Eine günstige überregionale Verkehrslage, d.h. zügige Anfahrt über Autobahn, Bundes- oder Landstraße,
- eine günstige Lage in der Gemeinde, Nähe zu Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten und geringer Tagestourismus,
- die Nähe zum Wasser, welches das Baden, das Angeln und anderen Wassersport erlaubt und
- ein günstiges Verhältnis zwischen Sonne und Schatten.

Weiterhin können u.a. der Erschließungszustand des Grundstücks (Strom- und Trinkwasseranschluss), der Zugschnitt, die Bodenqualität (vor allem bei einer gärtnerischen Ertragsnutzung), die Oberflächenbeschaffenheit (etwaige Hanglagen) und die Kündigungsfrist (§ 23 SchuldRAnpG) das Entgelt beeinflussen.

Ob ein Grundstück bebaut ist oder nicht, ist nach § 3 der NutzEV in jedem Fall entgeltbeeinflussend, denn für bebaute Grundstücke wird immer der doppelte Betrag bei den Erhöhungsschritten angesetzt.

Zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte kommen in der Regel das **Vergleichs-** und das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, die im folgenden am Beispiel der Stadt Zwickau dargestellt werden sollen.

6 Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke in Zwickau

Die Stellplatzsituation in Zwickau ist ähnlich der anderer Großstädte. Insbesondere war die Zahl der im Zuge des DDR-Wohnungsbaus angelegten Parkplätze nicht für den heutigen Fahrzeugbestand ausgelegt²⁾.

Da mit dem Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung am 1. August 1993 keine Vergleichspachten für Eigentumsgaragen zu ermitteln waren, d.h. die Ortsüblichkeit nicht feststellbar war, wurde ziemlich einheitlich zum 1. Januar 1994 das Nutzungsentgelt für Garagen auf den Mindestsatz von 60,00 DM pro Stellplatz und Jahr erhöht. Bis heute wurde kein ortsübliches Entgelt vom Gutachterausschuss der Stadt bestimmt. Nur in einem Fall wurde durch einen Privateigentümer, auf dessen Grund und Boden sich Eigentumsgaragen befinden, 1996 ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Nutzungsentgelts in Auftrag gegeben (Ergebnis 144,00 DM/Jahr).

Auf Drängen der Nutzungsberechtigten hat man in Zwickau die Verträge mit Garagengemeinschaften auf städtischem Grund und Boden auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Kündigungsschutzfrist des § 23 Abs. 6 SchuldRAnpG, die für Garagenhöfe nur bis zum 31. Dezember 2002 gilt, wurde durch Beschluss des Finanz- und Liegenschaftsausschusses um durchschnittlich drei bis fünf Jahre erhöht.

Bei der Suche nach Neuverträgen zur **Anwendung im Vergleichswertverfahren** machte es sich bemerkbar, dass es keine Anzeigepflicht für Pachtzinsen beim Gutachterausschuss gibt, so dass dieser keine Hilfestellung geben konnte. Auch Anfragen bei den zwei privaten Verpächtern und bei Immobiliengesellschaften waren ergebnislos³⁾. Nur das Liegenschaftsamt, welches die Grundstücke der Stadt verwaltet, ist im Besitz von 203 Verträgen, die nach dem 2. Oktober 1990 mit Garagennutzern abgeschlossen wurden. In der Regel handelt es sich um alte ZGB-Nutzungsverträge, die aufgelöst und durch BGB-Pachtverträge ersetzt wurden. Derzeit müssen die Inhaber dieser Verträge einen Pachtzins von 60,00 DM pro Jahr und Stellplatz zuzüglich 16 % Mehrwertsteuer bezahlen⁴⁾. Ab 1995 schloss man BGB-Pachtverträge und nach 1996 sogenannte Überleitungsverträge⁵⁾ ab, deren Pachtzins frei ausgehandelt wurde⁶⁾.

Schließlich konnten 80 frei vereinbarte Entgelte der letzten beiden Vertragstypen für Eigentumsgaragen auf fremdem Grund und Boden in die Auswertung einbezogen werden. Ungünstig erwies sich der Sachverhalt, dass in allen Fällen die Stadt Zwickau der Grundstückseigentümer ist, d.h., es können nur Nutzungsentgelte eines Anbieters in die Auswertung einbezogen werden. Obwohl die Nutzungsentgelte bei Altverträgen bisher nur auf 60 DM/Jahr angehoben worden sind, behielt es sich das Liegenschaftsamt vor, ab 1995 marktkonforme Entgelte bei Neuverträgen zu fordern. Der Preis bildete sich demzufolge auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage heraus, und die Monopolstellung der Stadt ist in diesem Fall Teil des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Höhe der vereinbarten Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke.

3) Das Grundsteueramt, welches die Grundsteuer B bei den Eigentümern der Garagengebäude erhebt, berief sich auf das Steuergeheimnis und gab deshalb nur allgemeine Auskünfte. Den drei Großvermietern der Stadt liegen lediglich Altverträge vor, die entsprechend auf 60,00 DM/Jahr erhöht wurden. Auch bei einem Nutzerwechsel nach 1993 behielt man dieses Entgelt bei. Überwiegend erfolgte ein Eintritt in bestehende Verträge.

4) Diese Vertragsart wird bei der Bestimmung der Ortsüblichkeit nicht mit einbezogen, da der Pachtzins am 01.01.1994 fälschlicherweise auf den Mindestsatz der NutzEV angehoben bzw. danach in Anlehnung an diesen festgelegt worden ist. Auch die ursprünglich vereinbarten Entgelte können keine Datengrundlage sein, da diese sich an den niedrigen DDR-Pachten orientierten und nicht nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten bemessen wurden.

5) ZGB-Nutzungsvertrag hatte weiter Bestand.

6) Von den vereinbarten Entgelten ist die Mehrwertsteuer abzuziehen.

1) Vgl. Simon (1997), Berlin, Seite 23.

2) Zur Charakterisierung einzelner Gemarkungen siehe Feige (1999), Seite 62-64.

Baumunk: Nutzungsentgelte für Garagen- und Erholungsgrundstücke

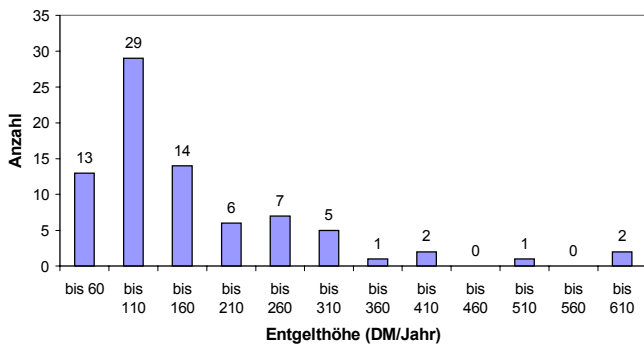


Abb. 1: Übersicht über die Höhe der neu vereinbarten Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke¹⁾

Es fällt auf, dass 70 % der Entgelte zwischen 60 und 160 DM pro Jahr und Stellplatz liegen und dass nur vereinzelt Beträge jenseits der 310-DM-Grenze vereinbart wurden²⁾. Das Verhältnis zwischen dem höchsten und niedrigsten Nutzungsentgelt in ein und derselben Gemarkung war größer als 1:9. Das höchste Entgelt wurde in Zwickau vereinbart, was mit der Nähe zur Innenstadt zusammenhängen kann.

Das Liegenschaftsamt räumte ein, dass der Bodenrichtwert (als ein Attribut der Lage) und die Nutzfläche die ausschlaggebenden Faktoren bei der Entgeltbemessung waren.

Um eine Bodenrichtwertabhängigkeit zu ermitteln, wurde jedem Vergleichswert anhand der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stand: 31.12.1998) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Zwickau der nächstliegende Wert für Wohnbaufläche, Dorfgebiet bzw. gemischte Baufläche zugeordnet. Liegt das Garagengrundstück genau in der Mitte zwischen zwei Angaben, wurde entweder der Mittelwert herangezogen oder es wurde aufgrund der Ortskenntnis ein Richtwert festgelegt.

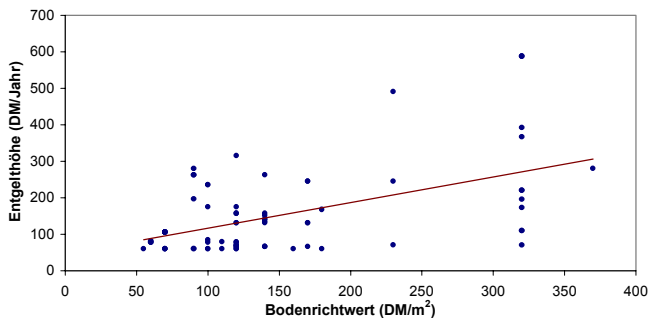


Abb. 2: Abhängigkeit der Nutzungsentgelthöhe für Garagengrundstücke vom Bodenrichtwert³⁾

Der ansteigende Verlauf der Geraden, lässt die Vermutung zu, dass bei höheren Bodenrichtwerten auch höhere Entgelte vereinbart werden. Die maximalen Nutzungsentgelte sind bei den größten Bodenwerten zu finden.

Aussagen zur Abhängigkeit des Nutzungsentgelts von der Einwohnerdichte ließen sich nicht ableiten⁴⁾. Für weitere

Einflussfaktoren müssen Einzelfallentscheidungen für jeden Garagenstandort getroffen werden (siehe Handlungsanweisung unten).

Da keine sinnvolle und statistisch belegbare Funktion gefunden werden konnte, soll die Höhe des Vergleichswertes dem arithmetischen Mittel der Daten entsprechen. Dieser Wert gilt für ein mittleres Bodenwertniveau von ca. 150 DM/m², da eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert nicht ausgeschlossen werden kann. Höhere Bodenwerte bedingen höhere Entgelte und umgekehrt. In welcher Weise Zuschläge berechnet werden, dazu kann im Rahmen des Vergleichswertverfahrens keine Aussage gemacht werden. Der Ausschluss (< 430 DM/Jahr) betrifft durch die verhältnismäßig hohe Standardabweichung⁵⁾ nur einige wenige Entgelte. Für die Eliminierung der extrem hohen Beträge spricht der Median von 105 DM/Jahr. Die Differenz zum Mittelwert ist darauf zurückzuführen, dass dieser zu stark von den sehr großen Werten beeinflusst wird. Der Vergleichswert für das ortsübliche Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke in Zwickau beträgt daraufhin zum 01.06.1999 ca. **133 DM pro Jahr** und Stellplatz.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Zwickau lagen zum 1. Juni 1999 insgesamt 15 Kaufpreise vor, bei denen die für die Anwendung des Ertragswertverfahrens notwendige Trennung des Bodenwertes für Garagenland vom Gebäudewert eindeutig vorgenommen werden konnte. Die Preise stammen aus neun verschiedenen Gemarkungen. Drei der Preise mussten aufgrund der auffallend hohen bzw. niedrigen Beträge für die weiteren Betrachtungen ausgeschlossen werden. Die verbleibenden 12 Kaufpreise weisen Bodenwerte zwischen 19 und 100 DM/m² auf. Der Durchschnitt beträgt ca. 54 DM/m² (Median 50 DM) bei einer Standardabweichung von 22 DM. Auffallend war, dass insbesondere zwischen Einwohnerdichte und dem Wert für Garagenland ein Zusammenhang bestand. Der Korrelationskoeffizient hat in diesem Fall eine Größe von 0,5. Höhere Bodenrichtwerte für Wohnbauland haben in der Regel auch höhere Garagenlandwerte zur Folge, obwohl die funktionale Abhängigkeit nur gering ist. Der Bodenwert für Garagengrundstücke liegt zwischen 15 und 67 % vom Wohnbaulandwert. Das Mittel von ca. 37 % deckt sich relativ gut mit dem Ergebnis eines Gutachtens, welches für das Liegenschaftsamt von einem Sachverständigen erbracht wurde. Danach beträgt der Bodenwert von Garagenland etwa ein Drittel⁶⁾.

Der Mittelwert von **54 DM/m²** ist nur dann relevant, wenn der Wohnbaulandbodenrichtwert bei rund 150 DM/m² liegt. Insbesondere in Gebieten, in denen das Bodenwertniveau

1) Feige (1999), Seite 67.

2) Zur Aufschlüsselung nach Gemarkungen siehe Feige (1999), Seite 68.

3) Feige (1999), Seite 70.

4) Siehe dazu ausführlich Feige (1999), S. 71-76.

5) 79 DM/Jahr rund drei Fünftel des Mittelwertes.

6) Der Gutachterausschuss Dresden stellte fest, dass der Garagenlandwert dem Bodenwert einer einfachen gewerblichen Nutzung entspricht. Auf Zwickauer Verhältnisse abgestellt bedeutet dies ca. 50-60 DM/m². Dieser Betrag deckt sich hervorragend mit dem durchschnittlichen Kaufpreis. Nach dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Annaberg hat Garagenland einen Wert von ca. 34 % des maßgeblichen Wohnbaulandwerts. Andere Gutachterausschüsse (Plauen, Chemnitz, Zwickauer Land) ermittelten Werte zwischen 35 und 50 %.

sehr viel höher ist und die Nachfrage nach Garagenstellplätzen gleichzeitig nicht abnimmt, können 54 DM/m² überschritten werden. Bei der Nutzungsentgeltberechnung in speziellen Fällen hat der tatsächliche Bodenwert für Garagenland in Zwickau angenähert im Verhältnis von 1:3 bis 1:2 zum Bodenrichtwert für Wohnbauland zu stehen.

Die **Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes** für Garagennutzung in Zwickau erwies sich als schwierig. Der einzige bekannte Neubau eines Garagenhofes liegt in der Gemarkung Weißenborn. Er besteht aus rund 20 Einzelgaragen mit einer durchschnittlichen Fläche (nur Garagengebäude) von rund 15 m². Der Kaufpreis der Garagen einschließlich Grund und Boden (Zufahrt mit einbezogen) betrug 21.000 DM pro Box. Der Hof befindet sich in einem Gebiet, welches vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Garagen werden an Interessenten für 108 DM/Monat vermietet. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftungskosten bei Garagen geringer sind als bei Wohngebäuden, deshalb werden dafür 15 %¹⁾ angesetzt. Da die Restnutzungsdauer des 1997 neu erbauten Garagenkomplexes größer als 60 Jahre ist, berechnet man den Zinssatz im Näherungsverfahren mit der Division des jährlichen Reinertrags durch den Kaufpreis²⁾. Der Liegenschaftszinssatz ist demnach 5,2 %.

Sicher kann man aus einem einzigen Fall nicht auf den ortsüblichen Zinssatz schließen, aber er hilft bei der Einordnung in das örtliche Zinsniveau der Liegenschaften. Das Niveau der Liegenschaftszinssätze in Zwickau³⁾ liegt bei 2,9% für Mehrfamilienhäuser, 5,9% für Gewerbenutzungen und 4,0% bei gemischt genutzten Grundstücken. Unter Würdigung aller Einflüsse wird der ortsübliche Liegenschaftszinssatz für Garagengrundstücke auf **4,75 %** geschätzt.

Bei der Ermittlung der **durchschnittlichen Nutzfläche** wurden 87 Garagengemeinschaften des gesamten Stadtgebiets mit 4 bis 804 Stellplätzen einbezogen. Als Maximum erhielt man 95 m², als Minimum 20 m². Ein Zusammenhang zwischen der Größe der Nutzfläche pro Garagenstellplatz und der Gesamtanzahl der Stellplätze in der Gemeinschaft konnte dabei nicht festgestellt werden. Nach Aussonderung von 34 Garagenhöfen ergab sich ein Durchschnittswert pro Stellplatz von **41 m²**.

Nach dem Modell der Bodenwertverzinsung ergibt sich ein ortsübliches Nutzungsentgelt für eine Eigentumsgarage in Zwickau von **105 DM/Jahr** (Nutzfläche 41 m², Bodenwert 54 DM/m², Zinssatz 4,75 %⁴⁾). Voraussetzungen für die Festlegung der Entgelthöhe sind, dass sich die Garage in einem Komplex mit mindestens vier Garagenstell-

plätzen befindet und dass sich im Garagenhof keine Nebenanlagen, wie Reparaturgräben oder Waschplätze befinden. Ein höherer Ertragswert kann sich vor allem dann ergeben, wenn der Bodenrichtwert für Wohnbauland in der näheren Umgebung wesentlich größer als 150 DM/m² ist.

Eine weitere Möglichkeit das Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke zu bestimmen, besteht in der **Reduzierung der Stellplatzmiete auf den Bodenanteil**. Im gesamten Stadtgebiet konnten dazu sechs Vermieter von ebenerdigen Stellplätzen ausfindig gemacht werden⁵⁾. Dabei handelt es sich zu gleichen Anteilen um private bzw. um genossenschaftliche und kommunale Eigentümer. Die monatlichen Mieten schwanken zwischen 30,00 und 50,00 DM. Die Vermutung, dass private Vermieter höhere Entgelte verlangen, kann nicht bestätigt werden. Haus & Grund Westsachsen e.V. stellt fest, dass sich die Stellplatzmieten außerhalb der Innenstadt bei 30-35 DM/Monat stabilisiert haben. Der aus den sechs Vergleichspreisen ermittelte Durchschnitt beträgt 36,67 DM/Monat. Legt man den Mittelwert zugrunde und geht davon aus, dass die Baukosten (einschl. Baunebenkosten) für einen Stellplatz eine Höhe von ca. 4.000 DM haben⁶⁾, man eine Nutzungsdauer von 30 Jahren ansetzt und einen Zinssatz von 4,75 % wählt, so hätte die monatliche Mietbelastung für die Herstellungskosten einen Wert von ca. 21 DM. Nimmt man an, dass die Bewirtschaftungskosten nicht mehr als 15 % des Rohertrags sind, so errechnet sich ein jährliches Nutzungsentgelt allein für die Bereitstellung des Grund und Bodens von ca. 122 DM. Dieser Wert liegt genau zwischen dem Vergleichs- und dem Ertragswert. Er kann somit zur Stützung herangezogen werden⁷⁾.

Aufgrund der vielen Unsicherheitsfaktoren, die bei der **Reduzierung der Garagenmiete auf den Bodenanteil** eine Rolle spielen, zeigt sich auch bei den Betrachtungen für die Stadt Zwickau, dass diese Methode z.T. nicht einmal hilfswise zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte herangezogen werden kann.

Die letzte Möglichkeit, die für die Nutzungsentgeltmittlung herangezogen wurde, war der **Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden Ostdeutschlands**⁸⁾, wobei diese vor die gleichen Probleme gestellt sind. Gerade in kleineren Orten, in denen es nur eine sehr begrenzte Anzahl von Neuverträgen gibt, treten Schwierigkeiten auf.

Eine gute Lösung fand der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden, der seit Jahren eine Pachtpreissammlung führt und damit genügend Vergleichswerte zur Verfügung hat⁹⁾.

1) Vgl. Ross u.a. (1991), Seite 278.

2) Vgl. Kleiber u.a. (1994), Köln, Seite 512.

3) Vgl. Feige (1999), Anlage 3. Andere Gutachterausschüsse Sachsens (z.B. Chemnitz), die das Ertragswertverfahren zur Ermittlung von Nutzungsentgelten heranziehen, wählen Zinssätze zwischen 4 und 5 %.

4) Theoretisch müsste hier der Liegenschaftszinssatz für unbebaute Garagengrundstücke (näherungsweise Erbbauzinssatz) angesetzt werden. Da dieser jedoch aus dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial nicht abgeleitet werden konnte, wird näherungsweise der Liegenschaftszinssatz für bebaute Garagengrundstücke angesetzt.

5) Eigentümer, deren Stellplätze zusammen mit Wohnraum abgegeben wurden, konnten nicht berücksichtigt werden, da die Stellplatzmieten z.T. in der Wohnungsmiete mit enthalten sind.

6) Angabe der WEWOBAU.

7) Zwar können die monatliche Grundmiete, die Nutzungsdauer und der Zinssatz relativ genau ermittelt werden, aber insbesondere die Baukosten und die Bewirtschaftungskosten beruhen auf den Angaben einer einzigen Quelle bzw. auf einer Schätzung.

8) Vgl. Feige (1999), Anlage 5.

9) Die Landeshauptstadt Dresden ist aber für einen Vergleich der Nutzungsentgelte vor allem wegen ihrer überregionalen Bedeutung nicht

Baumunk: Nutzungsentgelte für Garagen- und Erholungsgrundstücke

Ein Vergleich mit anderen Städten des Freistaates erbrachte folgende Ergebnisse:

- Die Stadt **Plauen**: gut geeignet; Obergrenze für die Garagen/Stellplatzmiete 250 DM pro Stellplatz und Jahr; Höhe des Nutzungsentgelts für verschiedene Garagenstandorte 60 bis 200 DM/Jahr; bei der Übertragung der Entgelte auf Zwickauer Verhältnisse ist ein Zuschlag von 10 bis 20 % gerechtfertigt.
- Die Stadt **Chemnitz**: geeignet; standortspezifische Nutzungsentgelte mangels Vergleichswerten nach dem Modell der Bodenwertverzinsung (Zinssatz 4 %, Bodenwert für Garagenland 50 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauland); durchschnittliches Entgelt für Eigentumsgaragen 200 DM/Jahr; aufgrund des etwa um 30 % höheren Bodenwertniveaus in Chemnitz ist bei der Übertragung der Nutzungsentgelte auf Zwickauer Verhältnisse ein Abschlag in entsprechender Höhe vorzunehmen (entspr. 140 DM/Jahr).

Im Ergebnis der Untersuchungen sollten **Handlungsempfehlungen für den Gutachterausschuss in Zwickau** erarbeitet werden. Um die Akzeptanz in einem gerichtlichen Vergleich zu gewährleisten, wurden nur die vom Gesetzgeber anerkannten Verfahren zur Bestimmung der Ortsüblichkeit herangezogen. Andere Methoden dienen zur Stützung. Folgende Ergebnisse wurden für Garagengrundstücke ermittelt:

- Vergleichsverfahren: 133 DM/Jahr
- Ertragswertverfahren (Bodenwertverzinsung): 105 DM/Jahr
- Reduzierung der Stellplatzmieten: 122 DM/Jahr
- Übertragung des Chemnitzer Durchschnittswerts: 140 DM/Jahr

Aufgrund des Umstandes, dass die nach dem 2. Oktober 1990 neu vereinbarten Entgelte ausschließlich vom Liegenschaftsamt stammen, sollen sowohl der Vergleichswert als auch der Ertragswert gleichgewichtet in die Berechnung der Ortsüblichkeit einfließen¹⁾. Es wird daher empfohlen, für das Gebiet der Stadt Zwickau, ein **ortsübliches Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke von jährlich ca. 120 DM/Stellplatz** als Ausgangswert (Spanne 60 bis 240 DM/Stellplatz) zum Wertermittlungstichtag 01.06.1999 festzusetzen.

Für die sachgerechte Berücksichtigung des Bodenrichtwertes wird vorgeschlagen, innerhalb der Spanne 110 bis 170 DM/m² keine Abstufungen des Nutzungsentgelts vorzunehmen, da das Maß der funktionalen Abhängigkeit der Entgelte vom Bodenwert nicht sicher geklärt werden konnte. Die Bodenwertspanne wurde so gewählt, dass innerhalb dieser das Verhältnis von Bodenricht- und Garagenlandwert von 2:1 auf 3:1 übergeht.

geeignet. Zu beachten: In manchen Gemeinden Sachsens erfolgt die Bestimmung der Ortsüblichkeit fälschlicherweise mit Daten, die aus Entgelten angepasster Altverträge resultieren.

1) Nach § 3 NutzEV ist das Vergleichsverfahren zu bevorzugen und eine Bodenwertverzinsung nur dann vorzunehmen, wenn keine oder nur eine sehr geringe Anzahl von Vergleichsdaten vorliegt.

Existieren in den Garagengemeinschaften zusätzliche Nebenanlagen (Waschplätze, Reparaturgräben), so ist deren Fläche zu schätzen, auf die Nutzer gleichmäßig zu verteilen und zur durchschnittlichen Nutzfläche von 41 m² zu addieren. Die daraus errechnete prozentuale Abweichung von der Durchschnittsfläche ist in gleicher Höhe beim Nutzungsentgelt zu berücksichtigen. Um das Vorhandensein solcher Anlagen in allen Fällen entsprechend zu würdigen, sollte der Zuschlag mindestens 5 % betragen.

Längere Kündigungsschutzfristen rechtfertigen aufgrund von geforderten Gegenleistungen der Stadt keinen Aufpreis. Tabelle 2 zeigt die Nutzungsentgeltermittlung an zwei ausgewählten Beispielen²⁾:

Gemarkung	wertbeeinflussende Faktoren	Entgelt bei einem Ausgangswert von 120 DM/Jahr
Pölbitz	Bodenrichtwert: 230 DM/m ²	+ 35 %
	freies Stellplatzangebot: gering	+ 5 %
	Nebenanlagen: 120 m ²	+ 5 %
	Nähe zum Wohngebiet: nah	+ 0 %
	Anbindung an ÖPNV: normal	<u>+ 0 %</u>
		ca. 180 DM
Zwickau	Bodenrichtwert: 90 DM/m ²	- 18 %
	freies Stellplatzangebot: sehr groß	- 10 %
	Nebenanlagen: keine	+ 0 %
	Nähe zum Wohngebiet: sehr fern	- 10 %
	Anbindung an ÖPNV: normal	<u>+ 0 %</u>
		ca. 80 DM

Tab. 2: **Nutzungsentgeltvorschläge für ausgewählte Garagenstandorte³⁾**

Es wird davon ausgegangen, dass die Tabelle die bedeutendsten wertbeeinflussenden Faktoren enthält. Es bleibt im Ermessen des Sachverständigen, die Höhe der Ab- und Zuschläge abzuschätzen. Der Vorteil der Bodenrichtwertspanne liegt darin, dass die Streuung der Entgeltbeiträge eingeschränkt wird, was zweifelsohne zum Erhalt des Rechtsfriedens in der Stadt beiträgt⁴⁾.

7 Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke in Zwickau⁵⁾

Bei der Stadt Zwickau handelt es sich nicht um ein Erholungsgebiet im eigentlichen Sinne. Die Nachfrage insbesondere nach unbebauten Erholungsgrundstücken ist rückläufig. Durch das zunehmende Freizeitangebot in der Stadt und durch die Reisefreiheit seit der Wende sind vor allem junge Leute an solchen Grundstücken nicht interessiert. Innerhalb

2) Vgl. dazu auch Sill, Otto (1981), Seite 60.

3) Feige (1999), Seite 88/89.

4) Trotzdem bleibt die Wahl der Spannenbreite ein Streitpunkt. Denkbar wäre es, weitere Bodenwertspannen festzulegen, innerhalb derer gleiche Entgeltausgangswerte gelten.

5) Bei der Ermittlung der Ortsüblichkeit für Erholungsgrundstücke werden allgemeine Sachverhalte und Vorgehensweisen nicht weiter erläutert, wenn dies schon bei den Nutzungsentgelten für Garagengrundstücke erfolgte.

des Stadtgebietes nehmen Kleingärten die tragende Rolle ein, so dass nach den Erfahrungen der Sachverständigen im Verhältnis zu anderen Großstädten nur wenige Wochenend- bzw. Erholungsgrundstücke im Sinne des § 312 ZGB existieren. Sowohl vom Gutachterausschuss als auch von Haus & Grund wurde die Aussage getroffen, dass sich die Problematik der Nutzungsentgelte auf dem Gebiet der Erholungsflächen in der Stadt Zwickau wesentlich entspannter darstellt als bei den Garagengrundstücken.

Wie bei den Garagengrundstücken war es bei den Erholungsgrundstücken fast unmöglich, die erforderliche Zahl an Verträgen zu finden, die Entgelte enthielten, die nach dem 2. Oktober 1990 im Stadtgebiet für vergleichbar genutzte Grundstücke frei vereinbart wurden. Nur das Liegenschaftsamt ist im Besitz von 240 Verträgen, die nach 1990 abgeschlossen wurden. Hier muss man ebenfalls wieder in frei und nicht frei vereinbarte Entgelte unterscheiden. Nur erste wurden in die Auswertung einbezogen¹⁾.

Nach der Bereinigung konnten beim Vergleichsverfahren 35 Pachtpreise bei bebauten und 69 bei unbebauten Erholungsgrundstücken als Datengrundlage dienen. Im Bereich der Erholungsgrundstücke wird davon ausgegangen, dass neben den Großanbietern (Stadt und Großvermieter) noch eine beträchtliche Anzahl kleinerer Grundeigentümer existiert, so dass eine Monopolstellung der Stadt hier nicht vorliegt.

Entgelte von Nutzflächen, die kleiner als 150 m² sind, wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, da es sich dabei anscheinend um sogenannte Hausgärten handelt und nicht um Erholungsgrundstücke. Die Abbildung 3 gibt eine Übersicht über die Höhe der vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelte:

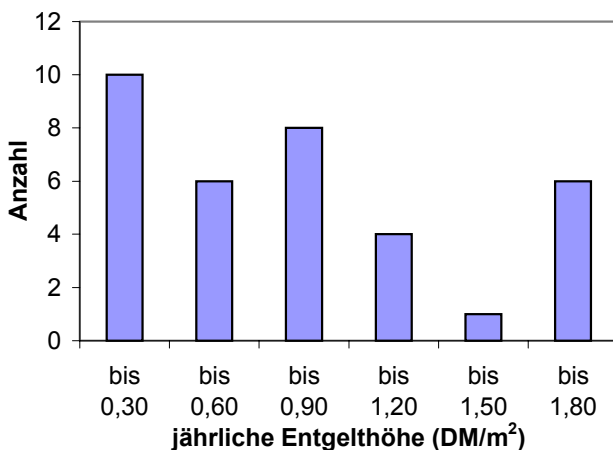


Abb. 3: Übersicht über die Höhe der neu vereinbarten Nutzungsentgelte für bebauten Erholungsgrundstücke²⁾

Auffallend ist, dass 70 % der vereinbarten Nutzungsentgelte kleiner als 0,90 DM/m² sind und die Spanne der Entgelte im Verhältnis zu Garagengrundstücken geringer ist.

1) BGB-Pachtverträge nach dem 1.1.1994 und Überleitungsverträge nach 1996.

2) Feige (1999), Seite 93.

Neben der Einwohnerdichte und dem Bodenrichtwert für Wohnbauland soll die Höhe der Entgelte der Erholungsgrundstücke auch auf Abhängigkeit von der Nutzfläche³⁾ untersucht werden.

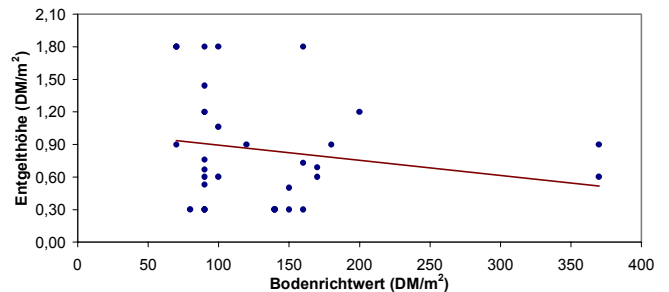


Abb. 4: Abhängigkeit der Nutzungsentgelthöhe für bebauten Erholungsgrundstücke vom Bodenrichtwert⁴⁾

Die völlig richtungslose Punktwolke lässt auf keinen signifikanten Zusammenhang zwischen Entgelthöhe und Bodenrichtwert schließen. Die Erfahrung zeigt aber, dass die Erholungslage in Innenstadtnähe eher schlecht und damit der durch die Trendlinie angedeutete Zusammenhang nicht unlogisch ist. Sowohl die Einwohnerdichte als auch die Nutzfläche haben keinen starken Einfluss auf das Nutzungsentgelt⁵⁾.

Entgeltbeeinflussende Merkmale wie Erholungswert, Lagequalität, Immissionsbelastung, Zuschnitt und Erschließungszustand des Grundstücks konnten nicht erfasst werden. Die Ausprägung dieser Faktoren müsste im Einzelfall geklärt werden.

Da keinerlei Abhängigkeiten bzw. keine funktionalen Zusammenhänge der Nutzungsentgelte zu den erfassten Einflussgrößen hergestellt werden konnten, gilt für das gesamte Stadtgebiet ein einheitlicher Betrag. Der Vergleichswert ist gleich dem arithmetischen Mittel der Stichproben (keine Ausreißer) und das ortsübliche Nutzungsentgelt für bebauten Erholungsgrundstücke in der Stadt Zwickau zum 01.06.1999 somit **0,85 DM/m² im Jahr**.

Auch bei den unbebauten Erholungsgrundstücken können keine Zusammenhänge zwischen der Gemarkungslage und der Entgelthöhe festgestellt werden. Bei der Abhängigkeit der Nutzungsentgelte von den Einflussgrößen Bodenrichtwert, Einwohnerdichte und Nutzfläche wurden bis auf den Bodenrichtwert die gleichen Zusammenhänge wie bei den bebauten Erholungsgrundstücken ermittelt. Andere entgeltbeeinflussende Merkmale konnten wie auch bei den bebauten Erholungsgrundstücken nicht allgemeingültig untersucht werden.

3) Die Nutzfläche beeinflusst die Höhe des absolut zu zahlenden Nutzungsentgelts, da das relative Entgelt mit ihr multipliziert wird. Hier wird aber die Beeinflussung des Quadratmeterpreises untersucht, da Erfahrungen in der Grundstücksbewertung lehren, dass übergroße Flächen einen geringeren relativen Bodenwert haben.

4) Feige (1999), Seite 94.

5) Vgl. Feige (1999), S. 94-98.

Der Vergleichswert für das ortsübliche Nutzungsentgelt ist gleich dem Stichprobenmittel von unbebauten Erholungsgrundstücken in der Stadt Zwickau und beträgt zum 01.06.1999 **0,56 DM/m² im Jahr**.

Dem Gutachterausschuss in der Stadt Zwickau liegen für die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** eine Vielzahl von Kauffällen von sogenannten Bungalowgrundstücken (**bebauter Erholungsgrundstücke**) vor. Der Bodenwertanteil konnte jedoch nur bei neun Preisen ermittelt werden, von denen sieben in die Auswertung einbezogen wurden. Ihr Durchschnitt beträgt ca. 48 DM/m² (Median 37 DM/m²) bei einer Spanne von 22 DM/m² bis 94 DM/m². Fünf der sieben Kauffälle liegen zwischen 20 und 40 DM/m². Der Preis für Erholungsland beträgt im Mittel 27 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauland¹⁾. Der Korrelationskoeffizient zwischen beiden ist mit 0,7 relativ hoch. Die geringe Anzahl auswertbarer Kauffälle lässt aber keine allgemeingültigen Aussagen zum Abhängigkeitsverhältnis zu. Der Vergleich mit anderen Städten ergab als Bodenrichtwert für Erholungsgrundstücke in Dresden 35,00 bis 45,00 DM/m² und in Chemnitz eine Spanne von 9,52 bis 55,40 DM/m².

Als ortsüblicher Bodenwert für bebaute Erholungsgrundstücke in Zwickau wurde der Median von **ca. 37 DM/m²** gewählt.

Der Bodenpreis **unbebauter Erholungsgrundstücke** ist mit dem von einfachen Gartenland (nicht BKleingG) vergleichbar. Dem Zwickauer Gutachterausschuss liegen dazu 14 Kauffälle vor. Der Durchschnitt beträgt ca. 15 DM/m². Die Werte bewegen sich in einer Spanne von 5 bis 32 DM/m². Die Gartenlandpreise haben in Zwickau eine Größe von rund 12%²⁾ des maßgeblichen Bodenrichtwerts für Wohnbauland. Dieses Verhältnis streut jedoch sehr stark (4-43%), so dass es nicht als allgemeingültig betrachtet werden kann. Der Korrelationskoeffizient von Bodenrichtwert und Gartenlandwert ist nahe Null. Vergleicht man den ermittelten Wert mit den Gartenlandpreisen von Chemnitz und Dresden, muss man sich dabei an den Spannenuntergrenzen orientieren. Der Zwickauer Durchschnittswert kann vor allem durch den Dresdner (25,70 DM/m²), Leipziger (20 DM/m²) und den Plauener (11,14 DM/m²) Bodenwert gestützt werden.

Als Grundlage für die Bestimmung des ortsüblichen Nutzungsentgelts für unbebaute Erholungsgrundstücke wurde ein Bodenwert von **ca. 15 DM/m²** bestimmt.

Weil die ermittelten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke im Verhältnis zu Brandenburg³⁾ in Sachsen sehr niedrig sind, wird vorgeschlagen, bei der Methode der Bodenwertverzinsung zur Bestimmung ortsüblicher Nutzungsentgelte

einen **Zinssatz** über der Hälfte des örtlichen Erbbauzinses⁴⁾ zu wählen. Deshalb wird für die Stadt Zwickau die Anwendung eines Zinssatzes von **2,5 %** als Grundlage für das Ertragswertverfahren für sachgerecht gehalten⁵⁾.

Nach dem Modell der Bodenwertverzinsung ergibt sich ein ortsübliches Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke in Zwickau von jährlich **0,93 DM/m²** (bebaut - Bodenwert 37 DM/m², Zinssatz 2,5 %) und **0,38 DM/m²** (unbebaut - Bodenwert 15 DM/m², Zinssatz 2,5 %). Da sowohl im Vergleichsverfahren als auch bei der Ermittlung der tatsächlichen Bodenwerte für Erholungsflächen das Abhängigkeitsverhältnis zum maßgeblichen Bodenrichtwert für Wohnbauland nicht endgültig geklärt werden konnte, ist nur der Erholungswert eines Grundstücks eine Einflussgröße. Dieser muss jedoch individuell beurteilt werden.

Die Bestimmung des ortsüblichen Nutzungsentgelts für Freizeit- und Erholungsgrundstücke bereitet vielen Gutachterausschüssen der neuen Bundesländer Schwierigkeiten. Trotzdem sind die Erfahrungen auf diesem Gebiet oft größer als bei der Entgeltbestimmung für Eigentumsgaragen. Vor allem in ländlichen Bereichen hat man fundierte Kenntnisse⁶⁾.

Um eine Vergleichbarkeit mit Zwickau herzustellen, sollen Städte vor allem hinsichtlich ihrer Lage und ihres Erholungswertes beurteilt werden. Das Heranziehen der zahlreich veröffentlichten Brandenburger Grundstücks-pachten⁷⁾ ist aber nicht zu empfehlen, da dort die Erholungslage regelmäßig attraktiver ist.

Die **Stadt Plauen** übt aufgrund ihrer Lage in der Nähe der Talsperren Pöhl und Pirk eine große Anziehungskraft auf Erholungssuchende aus. Durch die Verzinsung des Bodenwertes erhielt man dort ortsübliche Nutzungsentgelte zwischen 0,40 DM/m² und 1,20 DM/m².⁸⁾

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der **Stadt Chemnitz** gibt als ortsübliches Nutzungsentgelt bebauter Erholungsgrundstücke einen Betrag von 0,90 DM/m² und für unbebaute einen Betrag von 0,55 DM/m² an⁹⁾.

Als Basiswerte für die **Handlungsempfehlung an den Gutachterausschuss Zwickau** zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts für Erholungsgrundstücke die-

1) Vgl. dazu insbesondere Strotkamp in Sprengnetter, Teil 10, Kap. 34, S. 10/34/3.2/4, der 15-30% angibt.

2) Bei der Eliminierung des Extremwertes von 43 % ist der durchschnittliche Wert ca. 8% (4-18 %). Vgl. dazu 8-15% von Strotkamp in Sprengnetter, Teil 10, Kap. 34, S. 10/34/3.2/4.

3) Im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses werden dort 2-3 % empfohlen.

4) Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für individuelles Wohnen in Zwickau beträgt ca. 4 %. In allen bekannten Fällen fungiert die Kirche als Erbbaurechtsgeber, so dass durchaus auch soziale Belange bei der Bemessung des Zinses eine Rolle gespielt haben könnten. Die Erbbauzinssätze anderer sächsischer Großstädte bewegen sich zwischen 3,5 und 4,2 %.

5) Vgl. Strotkamp, der (4 - 1 =) 3 % angibt. In Sprengnetter, Teil 10, Kap. 34, S. 10/34/3.2/4 + 5.

6) Vgl. Feige (1999), Anlage 6.

7) Vgl. z.B. WFA 4|98, S. 43.

8) Die untere Grenze betrifft unbebaute Flächen, die Obergrenze bebaute Grundstücke. Wegen der etwas besseren Erholungslage von Plauen wird bei der Übertragung der Entgelte auf Zwickau ein geringer Abschlag für zweckmäßig erachtet.

9) Die Chemnitzer Werte stellen eine gute Vergleichbarkeit zu den Zwickauer Entgelten dar, da beide Städte wesentlich durch die ansässige Industrie charakterisiert sind. Der durchschnittliche Erholungswert in Chemnitz ist dem in Zwickau ebenbürtig.

nen der Vergleichswert und der Ertragswert. Da alle nach dem 2. Oktober 1990 neu vereinbarten Entgelte ausschließlich vom Liegenschaftsamt stammen, sollen der Vergleichswert und der Ertragswert gleichgewichtet in die Berechnung der Ortsüblichkeit einfließen. Die übertragenen Durchschnittswerte aus Chemnitz sollen zur Stützung des Ergebnisses beitragen.

Folgende Entgelte wurden ermittelt:

→ Vergleichswertverfahren¹⁾: 0,85 DM/m² (0,56 DM/m²)

→ Ertragswertverfahren

(Bodenwertverzinsung): 0,93 DM/m² (0,38 DM/m²)

→ Übertragung des Chemnitzer

Durchschnittswerts: 0,90 DM/m² (0,55 DM/m²)

Es fällt auf, dass Vergleichs- und Ertragswert bei unbebauten Flächen relativ weit auseinander liegen. Ursache dafür ist der verhältnismäßig geringe Bodenwert für Gartenland in Zwickau. Für das Gebiet der Stadt Zwickau wird für **bebaute Erholungsgrundstücke ein ortsübliches Nutzungsentgelt von jährlich ca. 0,90 DM/m²** und für **unbebaute Erholungsgrundstücke ein ortsübliches Nutzungsentgelt von jährlich ca. 0,45 DM/m²** als Ausgangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.06.1999 empfohlen.

Die NutzEV hält ein Entgeltverhältnis von 1:2 für unbebaute und bebaute Flächen für angemessen. Auch in Zwickau wird dem mit der jeweiligen Ortsüblichkeit Rechnung getragen. Der zulässige Höchstpachtzins für Kleingärten ist der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Im Landkreis Zwickau beträgt dieser 0,05 DM/m². Damit wurde die Vorgabe, dass die maximale Kleingartenpacht mit 0,20 DM/m² hinter dem ortsüblichen Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke zurückzubleiben hat, ebenfalls beachtet²⁾.

Folgende zusätzliche Empfehlungen können gegeben werden:

- Solange das zugrunde liegende Datenmaterial keine konkreteren Aussagen zulässt, sollte ein einheitliches Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke innerhalb eines großen Qualitätsspektrums gelten. Nur wenn Erholungswert und Lagequalität erheblich von den durchschnittlichen, ortsüblichen Eigenschaften abweichen, sind Zu- oder Abschläge vom Ausgangswert vorzunehmen.
- Übergroße Nutzflächen, die weit über die ermittelten Durchschnittswerte von ca. 500 m² hinaus gehen, sollten ein etwas geringeres (relatives) Nutzungsentgelt rechtfertigen. Ab 1300 m² sind Abschläge von bis zu 20% vertretbar³⁾.

- In Gutachten zu konkreten Grundstücken ist die Einschätzung des Erholungswertes bzw. der Lagequalität von einem erfahrenen Sachverständigen vorzunehmen und in entsprechende Zu- oder Abschläge auf den Ausgangswert umzusetzen.

8 Zusammenfassung

Gemäß NutzEV ist die Ortsüblichkeit die Obergrenze für die Anpassung der Nutzungsentgelte von Garagen- und Erholungsgrundstücken in den neuen Bundesländern. Die Bemessungsgrundlage dafür bilden Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Das ortsübliche Nutzungsentgelt soll dem durchschnittlichen Betrag entsprechen, den ein Bürger bereit ist zu zahlen, wenn sich für die entsprechende Nutzungsart auf dem Markt ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage ergeben hat.

Die wichtigsten preisbildenden Umstände bei Garagen- und Erholungsgrundstücken hängen vor allem mit deren Lage (Bodenrichtwert, Erholungswert) zusammen. Weniger oder gar nicht entgeltbeeinflussend sind u.a. die Einwohnerdichte sowie alle vom Nutzer selbst erbrachten Leistungen.

Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Methoden zur Ermittlung der ortsüblichen Entgelte favorisieren das Vergleichswertverfahren; nur dann, wenn es an Erkenntnissen über Entgeltvereinbarungen vergleichbarer Grundstücke fehlt, kann die Ortsüblichkeit aus der Verzinsung des tatsächlichen Bodenwerts abgeleitet werden. Die Datensammlung wurde dadurch erschwert, dass beim Gutachterausschuss in Zwickau keine Pachtpreissammlung existiert (keine Anzeigepflicht)⁴⁾. Dieser Umstand beeinträchtigt die Aussagekraft der Ergebnisse. Bei der Festlegung der Ortsüblichkeit wurden deshalb die Resultate von Vergleichs- und Ertragswertverfahren gleichgewichtet berücksichtigt.

Die Herstellung der Vergleichbarkeit von Garagenmieten durch die Reduzierung der Miete auf den Bodenanteil brachte keine verwertbaren Daten. Das errechnete ortsübliche Nutzungsentgelt für Zwickauer Garagengrundstücke steht in einem annehmbaren Verhältnis zu Entgelten anderer Städte der Region. Die für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Zwickau ausgearbeitete Handlungsanweisung mit speziellen Fallbeispielen scheint zweckmäßig und logisch. Leicht erfassbare Merkmale wie Bodenrichtwert, freies Stellplatzangebot, Nähe zum Wohngebiet und Anbindung an den ÖPNV eines Garagenstandortes bilden die Grundlage für das Berechnungsmodell zur Bestimmung des Nutzungsentgelts.

9 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bundesrat (1993):

1) Werte in Klammern beziehen sich auf unbebaute Erholungsgrundstücke.

2) Vgl. Bundesrat (1993), Seite 20.

3) Die angegebene Fläche von 1300 m² entspricht dem Mittelwert plus der 2,5-fachen Standardabweichung. Der 20-prozentige Abschlag ergibt sich als Mittel der Trendlinien der bebauten und unbebauten Grundstücke. Vgl. dazu auch Strotkamp in Sprengnetter, Teil 10, Kap. 34, S. 10/34/3.2/4).

4) Für beide Grundstücks-kategorien sollten in allen Gemeinden langfristig Pachtpreissammlungen angelegt werden, die eine Datenbeschaffung im Falle einer Nutzungsentgeltermittlung beschleunigen und erleichtern.

Baumunk: Nutzungsentgelte für Garagen- und Erholungsgrundstücke

Drucksache Nr. 344/93 zur Verordnung der Bundesregierung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) vom 19.05.1993.

Feige, Jan (1999):

Nutzungsentgelte für Garagen- und Erholungsgrundstücke in den neuen Bundesländern, dargestellt am Beispiel der Stadt Zwickau, Diplomarbeit am Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft (BuB), TU Dresden.

Grundstücksmarktberichte verschiedener Gutachterausschüsse.

Jaedicke, Wolfgang (1995):

Rechtstatsächliches Forschungsprojekt zur Praxis der Nutzungsentgeltverordnung, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin.

Kleiber, Wolfgang (1994):

Verkehrswertermittlung von Nutzungsrechten an Grundstücken und Baulichkeiten zu Erholungszwecken.

Kleiber, Wolfgang u.a. (1998):

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, Köln.

Ross, Franz Wilhelm u.a. (1991):

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 26. Auflage, Oppermann Verlag, Hannover.

Schlesier, Erik (1995):

Nutzungsentgelte und Pachtpreise in den neuen Bundesländern, dargestellt am Beispiel der Stadt Dresden, Diplomarbeit am Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft (BuB), TU Dresden

Sill, Otto (1981):

Parkbauten: Handbuch für Planung, Bau und Betrieb von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bauverlag, 3. Auflage, Berlin.

Simon, Horst (1997):

Die Ermittlung der Ortsüblichkeit bei Entgelten für Freizeit- und Erholungsgrundstücke, VDBG, Berlin.

Sprengnetter, Hans Otto u.a. (1999):

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig.

Thiele, Burkhard, u.a. (1997):

Schuldrechtsänderungsgesetz – Praktiker-Kommentar, Rehm Verlagsgruppe, 1. Auflage, Berlin/München.

Dipl.-Ing. Henrik Baumunk, TU Dresden, Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft, Mommsenstraße 13A, 01069 Dresden