

Methoden zur Quantifizierung von Lage(wert)unterschieden in der Bodenwertermittlung

Von Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig, Sinzig/Rhein

1	Bedeutung der Lage als wertbeeinflussendes Merkmal.....	2
2	Qualifizierung der Lagemerkmale.....	3
3	Berücksichtigung von Lageunterschieden	4
3.1	Praktische Probleme der Lageanpassung.....	4
3.2	Lageanpassung bei Wohngrundstücken	4
3.2.1	Qualifizierung der Lagemerkmale für Wohngrundstücke	4
3.2.2	Quantifizierung von örtlichen (kleinräumigen) Lageunterschieden bei Wohngrundstücken	7
3.2.2.1	Mittels Bodenrichtwerten	7
3.2.2.2	Mittels Mietwertunterschieden	9
3.3	Lageanpassung bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.....	14
3.3.1	Qualifizierung der Lagemerkmale für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke	14
3.3.2	Quantifizierung von örtlichen (kleinräumigen) Lageunterschieden bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken	15
3.3.2.1	Mittels Mietlageverfahren	15
3.3.2.2	Mittels Grundstücksflächenenertragsverfahren	18
3.3.2.3	Mittels Mietwertunterschieden	19
3.3.2.4	Mittels Mietsäulenverfahren.....	19
3.3.2.5	Mittels Fußgänger- bzw. Kfz-Frequenz.....	20
3.4	Berücksichtigung von zonalen Lagefaktoren	21
3.4.1	Qualifizierung der zonalen Lagefaktoren.....	21
3.4.2	Quantifizierung der zonalen Lagefaktoren.....	22
3.4.2.1	Ecklage, Zwei- oder Mehrfrontenlagen.....	22
3.4.2.2	Orientierung zur Himmelsrichtung	26
3.4.2.3	Aussichtslage, Seeangrenzung, Überschwemmungsbereich.....	27
3.4.2.4	Immissionslage.....	29
4	Zusammenfassung.....	31
5	Literatur.....	32

1 Bedeutung der Lage als wertbeeinflussendes Merkmal¹⁾

Die Lage des Grundstücks ist – neben der Nutzbarkeit und Beschaffenheit – der entscheidende bodenwertbildende Faktor.

Makler drücken die Bedeutung der Lage für die Investitionsentscheidung häufig so aus:

„Der Wert eines Grundstücks wird durch 3 Faktoren bestimmt: Die Lage, die Lage und nochmals die Lage.“

Dies ist sicherlich übertrieben (,denn ohne baurechtlich gesicherten Nutzungsanspruch und ohne Sicherung der Erschließung wird in der besten Lage aus Ackerland kein baureifes Land); es bringt jedoch den besonderen Stellenwert der Lage hinsichtlich des Grundstückswerts zum Ausdruck.

Während jedoch diese Nutzbarkeits- und Beschaffenheitseigenschaften des Grundstücks ohne wesentliche Probleme qualifiziert und quantifiziert werden können, lässt sich der Wertfaktor „Lage“ oft nur sehr schwierig qualifizieren und noch schwieriger quantifizieren. Dies insbesondere deshalb, weil die lagewertrelevanten Größen nicht von der geographischen Lage (messbar durch Koordinaten), sondern von komplexen Faktoren bestimmt werden, die (wie z.B. Gesellschafts- oder Nachbarschaftslage) teils nicht mittels fest definierten Skalen messbar sind.

Dazu kommt, dass identische Lagemerkmale einen je nach Grundstücksnutzung (z.B. Gewerbe, Wohnen) unterschiedlichen Einfluss auf den Bodenwert besitzen (z.B. Verkehrserschließung durch eine Autobahn).

1) Dieses Vortragsmanuskript basiert auf dem von Sprengnetter [1] erstellten Seminarmanuskript zum Seminar „Bodenwertermittlung (Z1)“ der Zertifizierungsausbildung der WF-Akademie.

2 Qualifizierung der Lagemerkmale

§ 5 WertV nennt folgende Lagemerkmale:

- Verkehrslage (Verkehrsanbindung),
- Nachbarschaftslage,
- Wohn- und Geschäftslage und
- Umwelteinflüsse (Immissionslage).

Die Lageeinflüsse können grundsätzlich differenziert werden nach **großräumigen** (bzw. überregionalen), **kleinräumigen** (d. h. regionalen bzw. örtlichen) und **zonalen** Lagefaktoren.

Zu den **großräumigen Lagefaktoren** (oft auch als Makrofaktoren bezeichnet) zählen i.w.S. vorrangig Flughafen-, ICE-/IC-Netz- und Autobahnnetzanschluss, Bevölkerungsstruktur, Kaufkraft, Wirtschaftsförderung, Gewerbesteuerhebesatz, Freizeitwert und Umgebung sowie die politische Situation.

Unter **kleinräumigen Lagedifferenzen** versteht man die Lagewertunterschiede zwischen benachbarten Gemeinden oder räumlich getrennt liegenden Baugebieten in ein und derselben Gemeinde oder Stadt.

Unter **zonalen Lagedifferenzen** werden Wertunterschiede verstanden, die selbst bei unmittelbar benachbarten Grundstücksgruppen, u.U. auch Grundstücken, die in derselben Bodenrichtwertzone liegen, vorhanden sein können (Ecklage, Vorder-/Hinterlage, Süd-/Nordorientierung, unverbaubare Aussichtslage, Seeangrenzung, Hanglage etc.)

I.d.R. finden in der Bodenwertermittlung die großräumigen Lagefaktoren und auch die kleinräumigen Lagedifferenzen wertmäßig weitgehend ihre Berücksichtigung in den herangezogenen Vergleichskaufpreisen und Bodenrichtwerten. D.h. eine gesonderte Berücksichtigung dieser Lagefaktoren erübrigt sich in den meisten Fällen (Beispiel: Bergsenkungsgebiet).

Es gibt jedoch auch Fälle, in denen auch kleinräumige oder sogar großräumige Lagefaktoren in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen sind.

Beispiele 1 Berücksichtigung groß- und kleinräumiger Lagefaktoren

- Kurz nach der Wiedervereinigung Deutschlands standen in den neuen Bundesländern keine geeigneten Vergleichskaufpreise und Bodenrichtwerte zur Verfügung. Man war darauf angewiesen Bodenwerte aus dem früheren Bundesgebiet sachgemäß zu übertragen. Hierbei war insbesondere das West-Ost-Gefälle als großräumiger Lagefaktor zu berücksichtigen. Aber auch die anderen o.g. großräumigen Lagefaktoren (wie z.B. die damalige schlechte Infrastruktur in den neuen Ländern) mussten hierbei qualifiziert und quantifiziert werden.
- Bei kurzfristigen Veränderungen der Lagefaktoren sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Z.B. wenn eine Gemeinde erstmalig einen ICE-Bahnhof erhält. Dieser ICE-Bahnhof wirkt sich dann i.d.R. als großräumiger Lagefaktor positiv auf die Bodenwerte aller Grundstücke im Gemeindegebiet und darüber hinaus aus.

Die v.g. beispielhaft genannten Fälle gehören natürlich nicht zum Bewertungsalltag.

Anders sieht es hingegen bei den zonalen Lagedifferenzen aus. Diese sind bei nahezu jeder Bodenwertermittlung durch Umsetzung sachgemäßer Methoden zu berücksichtigen.

In der Folge werden deshalb vorrangig Methoden und Beispiele zur Ermittlung zonaler Lagedifferenzen erläutert. Es werden aber auch Methoden erläutert, die eine Berücksichtigung großräumiger und kleinräumiger Unterschiede in der Bodenwertermittlung erlauben.

3 Berücksichtigung von Lageunterschieden

3.1 Praktische Probleme der Lageanpassung

In der Wertermittlungspraxis besteht insbesondere bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens hinsichtlich der Grundstückslage hauptsächlich das Problem, kleinräumige und/oder zonale Lageunterschiede sachgemäß zu qualifizieren und zu quantifizieren.

Hierbei ist grundsätzlich zwischen Wohn-, und Geschäfts-, Gewerbe- und Industrienutzungen zu unterscheiden. Denn bestimmte Einflussfaktoren wirken sich oft unterschiedlich auf diese Nutzungen aus. So stellt eine unmittelbare Angrenzung eines Wohngrundstücks an eine hochverkehrsbelastete Innerortsstraße gegenüber weniger belasteten Grundstücken einen Lagenachteil dar. Bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken kann sich der gleiche Umstand jedoch vorteilhaft auswirken.

3.2 Lageanpassung bei Wohngrundstücken

3.2.1 Qualifizierung der Lagemerkmale für Wohngrundstücke

Mit dem WF-ProSa-Ergänzungsmodul „WF-Text“ kann EDV-unterstützt eine komplette Grundstücks- und Gebäudebeschreibung erstellt werden. Zur Beschreibung der kleinräumigen Lage fordert „WF-Text“ Sie u.a. auf, die Wohnlage zu klassifizieren. Um die Einstufung zu objektivieren und von der jeweiligen „Tagesform“ des Sachverständigen unabhängig zu machen ist folgende fachbezogene Hilfe hinterlegt.

Es handelt sich hierbei um eine in vielen Mietspiegeln verwendete Klassifikation.

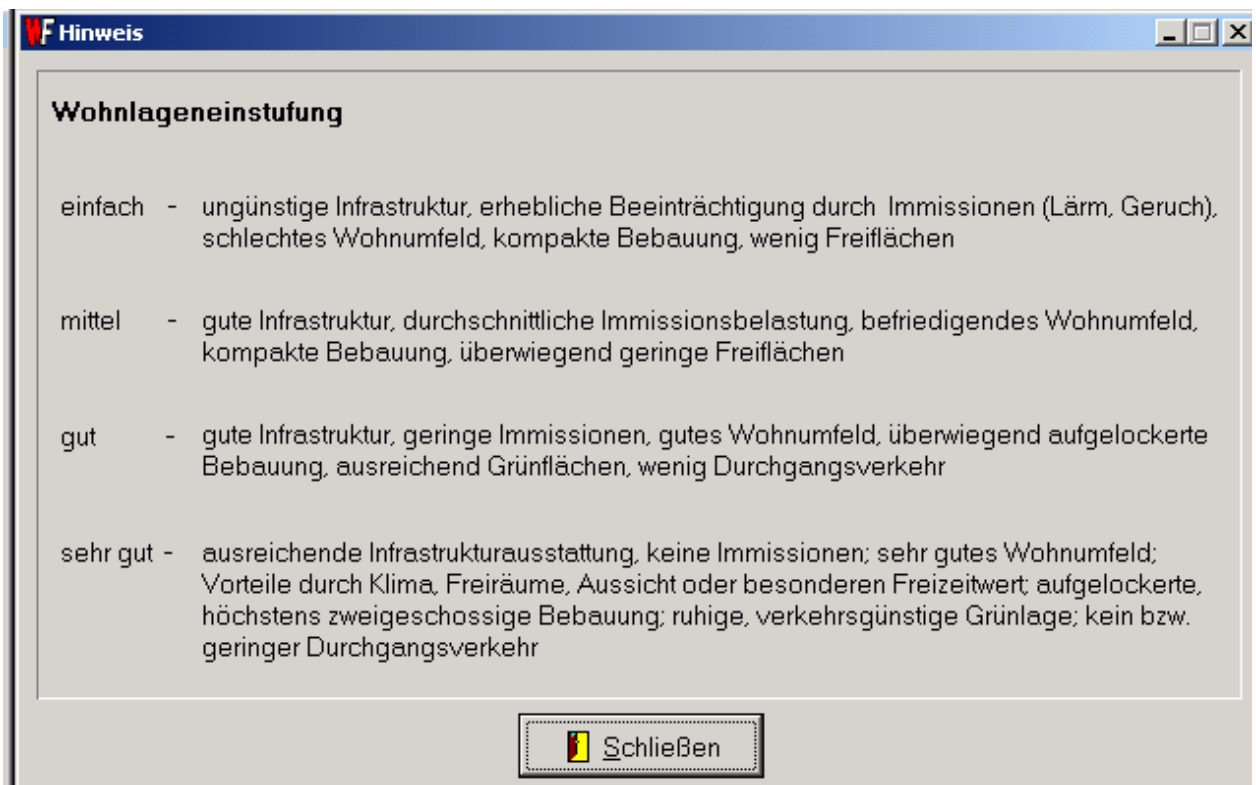


Abb. 1: In „WF-Text“ hinterlegte fachbezogene Hilfe zur objektivierten Wohnlagenklassifizierung

Es wird empfohlen, entsprechende Wohnlagenklassen-Einteilungen grundsätzlich für die Grundstückslagebeschreibung und bei der Bodenwertermittlung anzuhalten.

Mischner [9] hat im Rahmen ihrer Diplomarbeit eine modifizierte und erweiterte Wohnlagenklassifikation entwickelt.

	Wohnlagendefinition
sehr gut	<ol style="list-style-type: none"> 1. absolut ruhige Wohnlage bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets in landschaftlich reizvoller Lage und überdurchschnittlich große Wohnungsflächen; 2. aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise, gekennzeichnet durch große Grundstücksflächen und durchgängig offener Bebauung; 3. hinreichende Infrastrukturausstattung und günstige Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen, geringe Bevölkerungsdichte
gut	<ol style="list-style-type: none"> 1. ruhige Wohnviertel, Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen, ohne Immissionsbelastung; 2. aufgelockerte, zumeist offene Bauweise mit bis zu vier Vollgeschossen, Mehrfamilienhäuser mit wenigen Wohnungen und großen Grundstücken; 3. hohe Zahl von Zuzügen, auch aus anderen Stadtteilen verbunden mit einer hohen Zahl an neu gebauten Wohnungen, gute Infrastruktur <p>Dazu gehören auch die Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.</p>
mittel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Wohnungsgröße in mittlere Entfernung zum Zentrum, geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung; 2. sie sind gekennzeichnet durch Mehrfamilienhäuser auf kleineren Grundstücksflächen in einem Wechsel von geschlossener und offener Bauweise mit zwei bis fünf Vollgeschossen und einer großen Zahl von Wohnungen, beste Anbindungen an das Netz des ÖPNV, gekennzeichnet durch einen mittleren Leerstandanteil <p>Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile, soweit die nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freifläche, jedoch keine besondere Freilage haben.</p>
einfach	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebiet in größerer Entfernung zum Zentrum mit kleinen Wohnungen, wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; 2. gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit 3 bis 5 Vollgeschossen und einer großen Zahl von Wohnungen, beste Anschlussqualität an das Netz des ÖPNV, sehr hoher Leerstand <p>Hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.</p>

Abb. 2: Ergänzte Wohnlagendefinition des Gutachterausschusses für Dresden nach Mischner

Manche Gutachterausschüsse geben **Wertverhältnisse unterschiedlicher Wohnlagen** heraus. So z.B. Stuttgart.

von Wohnlage	... nach Wohnlage									
	10	15	20	25	30	35	40	45	50	
bevorzugt (10)										
(15)		0	-7	-20						
gut (20)		8	0	-13	-24					
(25)		25	15	0	-12	-14				
mittel (30)			31	13	0	-3				
(35)				17	3	0				
einfach (40)										
(45)										
ungünstig (50)										

Abb. 3: Bodenwert-Umrechnungsfaktoren für Unterschiede in den Wohnlagen des Gutachterausschusses Stuttgart (1996); alle Angaben in %-Punkten

Neben diesen Wohnlageneinstufungen sind bei Wohnbaugrundstücken insbesondere noch folgende zonalen Lagefaktoren zu beachten:

- Ecklage
- Vorder- oder Hinterlage
- Aussichtslage
- Orientierung zur Himmelsrichtung
- Nachbarschaftslage
- Hanglage
- Überschwemmungslage
- Seeangrenzung
- Immissionslage etc.

3.2.2 Quantifizierung von örtlichen (kleinräumigen) Lageunterschieden bei Wohngrundstücken

3.2.2.1 Mittels Bodenrichtwerten

Da grundsätzlich für sämtliche Baulandgrundstücke Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen,²⁾ können Lagewertunterschiede durch Vergleich dieser Bodenrichtwerte bestimmt werden.

Hierzu ist es erforderlich, dass in den sonstigen Wertmerkmalen (Zustand, Zeit) übereinstimmende Bodenrichtwerte verfügbar sind oder die diesbezügliche Gleichnamigkeit

2) Vgl. den diesbezüglich gesetzlichen Auftrag an die Gutachterausschüsse in § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 196 BauGB:

„Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden... mindestens ... für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).“

vorweg durch Umrechnung herbeigeführt wird.

Die Lageanpassung kann dann nach folgender Gleichung (Dreisatz) vorgenommen werden:

$$\text{lageangepasster Vergleichskaufpreis} = \frac{\text{BRW in der Lage des Bewertungsgrundstücks}}{\text{BRW in der Lage des Vergleichsgrundstücks}} \times \text{Vergleichskaufpreis}$$

Beispiel 2 Anpassung von Lageunterschieden mittels Bodenrichtwerten wegen einer im Bodenrichtwert nicht berücksichtigten Aussichtslage

A. Sachverhalt

Es ist ein Wohngrundstück mit Aussichtslage zu bewerten. Das Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1. Der Bodenrichtwert beträgt 280,00 €/m². Das Bewertungsgrundstück ist das einzige Grundstück in dieser Bodenrichtwertzone, welches über eine solche Aussicht verfügt.

Es ist ein Vergleichskaufpreis für ein Grundstück mit vergleichbarer Aussicht in Höhe von 480,00 €/m² aus der benachbarten Richtwertzone 2 mit dem Bodenrichtwert 320,00 €/m² bekannt,

B. Aufgabe

Es soll der Bodenwert des in der Richtwertzone 1 gelegenen Bewertungsgrundstücks u.a. auf der Grundlage des aus der Richtwertzone 2 stammenden Vergleichskaufpreises bestimmt werden.

C. Lösung

Anpassung des Vergleichskaufpreises an die Lage des Bewertungsobjekts:

$$480,- \text{ €/m}^2 \times \frac{280,- \text{ €/m}^2}{320,- \text{ €/m}^2} = 420,- \text{ €/m}^2$$

Der Vergleichspreis von 480,- €/m² ist erforderlichenfalls noch (vorweg) auf die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag umzurechnen.

3.2.2.2 Mittels Mietwertunterschieden

Sowohl Bodenwerte als auch Mieten sind sehr stark lageabhängig. In besseren Lagen sind sowohl höhere Mieten als auch höhere Bodenwerte anzutreffen.

Deshalb können die Thesen aufgestellt werden:

Je höher die Miete, desto höher der Bodenwert.

und

Zwischen Miete und Bodenwert besteht eine funktionale Abhängigkeit.

Sind die funktionalen Zusammenhänge bekannt, so besteht theoretisch die Möglichkeit,

1. aus Mieten Bodenwerte abzuleiten,
2. aus Bodenwerten Mieten abzuleiten und
3. Lagewertunterschiede, die sich in der Miete widerspiegeln, in Bodenwertunterschiede umzurechnen (und umgekehrt).

Bereits in den 60er und 70er Jahre wurde der Zusammenhang zwischen Geschäftsraummiete und Bodenwert von Schmalgemeier, Paul und Sprengnetter in unabhängigen Untersuchungen empirisch nachgewiesen.³⁾

Schultz hat 2002 diesen Zusammenhang in einer vom WertermittlungsForum betreuten Diplomarbeit auch für den Geschosswohnungsbau nachgewiesen.⁴⁾

Hierzu hat Schultz bundesweit Mietspiegelwerte zu einem bestimmten Wohnungstyp erfasst und diese den jeweiligen Bodenrichtwerten gegenüber gestellt. Der analysierte funktionale Zusammenhang zwischen Miete und Bodenwert kann der nachfolgenden Abbildung 4 entnommen werden.

3) Vgl. Abschnitt 3.3.2.1 dieses Beitrags sowie Sprengnetter [2], Teil 3, Kapitel 5 (Mietlageverfahren), Abschnitt 3.

4) Vgl. Schultz / Kierig [4].

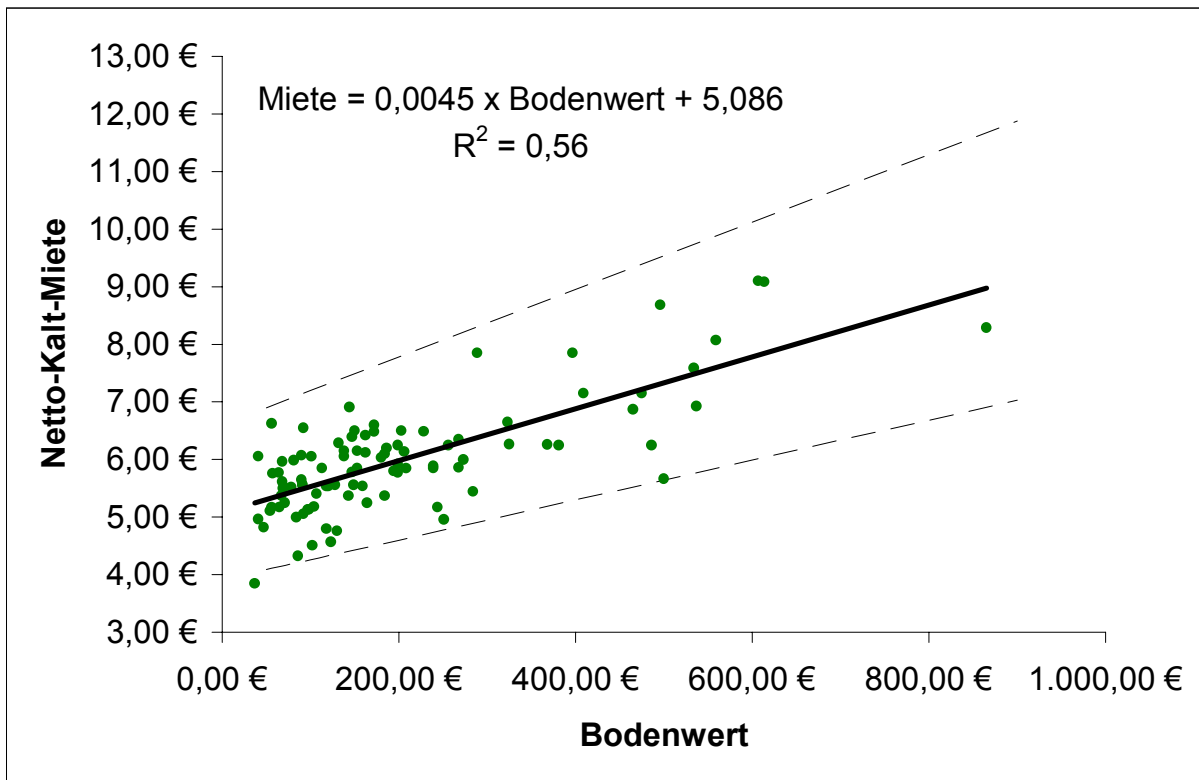


Abb. 4: Funktionale Abhängigkeit zwischen Netto-Kalt-Miete und Bodenwert am Beispiel des Geschosswohnungsbaus

Bodenwert €/m ²	Miete €/m ²	Bodenwert €/m ²	Miete €/m ²
50	5,3	550	7,6
100	5,5	600	7,8
150	5,8	650	8,0
200	6,0	700	8,2
250	6,2	750	8,5
300	6,4	800	8,7
350	6,7	850	8,9
400	6,9	900	9,1
450	7,1	950	9,4
500	7,3	1.000	9,6

Tab. 1: Gegenüberstellung von Bodenwert und Netto-Kalt-Miete

Die tabellarische Gegenüberstellung von Bodenwert und Miete wurde mit der in Abb. 4 dargestellten Funktion errechnet. Diese Gegenüberstellung ermöglicht es, **im Rahmen von Plausibilitätsprüfungen die Größenordnung der Miete aus dem Bodenwert grob abzuleiten (und bedingt auch umgekehrt)**. Anhand der in Abb. 4 erkennbaren Streuung der Daten wird jedoch deutlich, dass die Miete nur mit einer Genauigkeit von

schlechter 0,5 €/m² aus dem Bodenwertniveau abgeleitet werden kann. Entsprechendes gilt für den Bodenwert.

Es ist zu beachten, dass **regionale Unterschiede** bestehen. So ergab die Untersuchung, dass tendenziell die erzielbare Netto-Kalt-Miete in Süddeutschland bei gleichem Bodenwertniveau geringer ist als in Nord- und Ostdeutschland. Es bestätigt sich die Erfahrung, dass bei Bodenwerten ein geringfügig stärkeres Süd-Nord-Gefälle als bei Mietwerten besteht. Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass die Eigentümer aufgrund des geringeren Leerstandsrisikos bereit sind, eine verhältnismäßig geringere Miete zu akzeptieren.

Leider ist derzeit auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Datenmaterials keine abschließende und genauere Aussage zu den regionalen Besonderheiten möglich.

Mit Hilfe der Steigung der Geraden können aus lagebedingten Mietwertunterschieden lagebedingte Bodenwertunterschiede abgeleitet werden (und umgekehrt).

Die Steigung der Geraden beträgt 0,45 %. Ändert sich der Bodenwert um 50 €/m², so ändert sich die Miete somit um 0,23 €/m² (= 0,0045 × 50 €/m²). Bzw. ändert sich die Miete um 0,5 €/m², so ändert sich der Bodenwert um rd. 110 €/m² (= 0,5 €/m² / 0,0045).

Beispiel 3 Abschätzung von lagebedingten Bodenwertunterschieden anhand der bekannten funktionalen Abhängigkeiten

A. Sachverhalt

Es soll der Bodenwert eines unbebauten Mehrfamilienwohnhausgrundstückes in der Lage A auf der Grundlage von bekannten Mietwertunterschieden bestimmt werden. Das Grundstück ist 4-geschossig bebaubar und bzgl. der Erschließungseinrichtungen beitrags- und abgabenfrei. Die in der Lage des Bewertungsobjekts erzielbare Netto-Kalt-Miete wird für eine 60 – 70 m² große Wohnung zum Wertermittlungsstichtag auf 5,90 €/m² (M_A) geschätzt.

In der Lage B steht ein zum Vergleich geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung. Dieser beträgt am Wertermittlungsstichtag 250 €/m² (BW_B) und ist für ein mit einem 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus bebaubares Grundstück definiert. Die in der Lage B erzielbare Nettokaltmiete wird für den gleichen Wohnungstyp auf 6,20 €/m² (M_B) ermittelt.

B. Aufgabe

Es ist anhand der bekannten lagebedingten Mietwertunterschiede der Bodenwert in der Lage A aus dem Bodenwert in der Lage B abzuleiten.

C. Lösung

Aus Tab. 1 und der Abb. 4 ist ersichtlich, dass einer lagebedingten Bodenwertänderung von 50 €/m² eine lagebedingte Mietwertänderung von 0,23 €/m² entspricht. Mittels Dreisatz kann somit der Bodenwert in der Lage A wie folgt ermittelt werden:

$$BW_A = BW_B + \left(\frac{50 \text{ €/m}^2}{0,23 \text{ €/m}^2} \times (M_A - M_B) \right) \quad (1)$$

$$\begin{aligned}
 BW_A &= 250 \text{ €/m}^2 + \left(\frac{50 \text{ €/m}^2}{0,23 \text{ €/m}^2} \times (5,90 \text{ €/m}^2 - 6,20 \text{ €/m}^2) \right) \\
 &= 185 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Der Bodenwert in der Lage A wird mit 185 €/m² (BW_A) geschätzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass regionale Besonderheiten (s.o.) lediglich zu einer Parallelverschiebung und nicht zu einer Verschwenkung der empirisch ermittelten Funktion führen. Die vorgenannte regionale Untersuchung deutet darauf hin. Ein Nachweis mit der erforderlichen statistischen Sicherheit ist jedoch noch zu führen.

Teilweise werden in der Praxis fälschlicherweise die Mieten direkt ins Verhältnis gesetzt. Wenn man in obigen Beispiel so verfährt ergibt sich folgendes Ergebnis:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{5,90 \text{ €/m}^2}{6,20 \text{ €/m}^2} = 237,90 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 238 \text{ €/m}^2$$

Wie man leicht erkennt, ergibt sich über das direkte Mietverhältnis ein vollkommen falsches Ergebnis. Dies leuchtet ohne weiteres ein, da diese Formel davon ausgeht, dass die Gerade in Abb. 4 die y-Achse bei 0 €/m² Netto-Kalt-Miete schneidet. Oder anders ausgedrückt, dass die Netto-Kalt-Miete bei einem theoretischen Bodenwert von 0 €/m² auch 0 €/m² beträgt. Dies ist natürlich nicht der Fall, da, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, die Miete nicht nur eine Verzinsung der Investition in den Boden, sondern auch eine Verzinsung der Gebäudeinvestition darstellt.

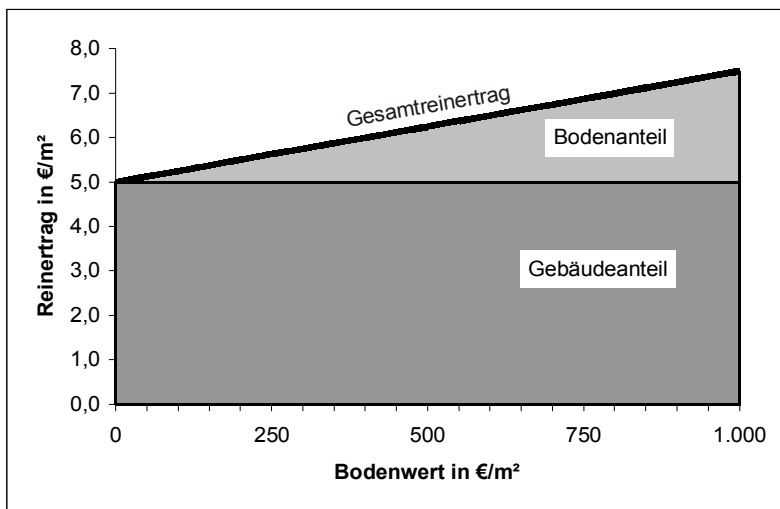


Abb. 5: Aufspaltung des (Rein)Ertrags in den lageabhängigen Boden- und den lageunabhängigen Gebäudeanteil

Man erkennt leicht, dass sich selbst bei einem theoretischen Bodenwert von 0 €/m² ein positiver Reinertrag (hier 5 €/m²) ergeben muss. Außerdem veranschaulicht die Abbildung, dass Bodenwertunterschiede im Wesentlichen in lagebedingten Ertragsunterschieden (und umgekehrt) begründet sind.

Will man über das Verhältnis der Mieten den Bodenwertunterschied ermitteln, so muss dem zufolge vorab die Miete um den Gebäudeanteil bereinigt werden.

In Beispiel 4 wird diese alternative Methode vorgestellt. Mit dieser Methode ist es auch ohne vorhergehende empirische Untersuchungen grundsätzlich möglich anhand von Mietunterschieden Bodenwertunterschiede abzuleiten.

Beispiel 4 Abschätzung von lagebedingten Bodenwertunterschieden über das Verhältnis der Reinertragsbodenanteile

A. Sachverhalt

Es wird der gleiche Sachverhalt wie im vorhergehenden Beispiel zugrunde gelegt.

B. Aufgabe

Es ist anhand des Verhältnisses der Bodenanteile der Reinerträge der Bodenwert in der Lage A aus dem Bodenwert in der Lage B abzuleiten.

C. Lösung

Die in Abb. 4 dargestellte Gerade schneidet die y-Achse bei einer Netto-Kalt-Miete von (5,086) rd. 5,1 €/m² (additiver Term der Funktionsgleichung). Das heißt: Der empirisch ermittelte Gebäudeanteil der Netto-Kalt-Miete beträgt rd. 5,1 €/m² bzw. bei Bewirtschaftungskosten von ca. 20 % beträgt der Gebäudeanteil am Reinertrag (5,1 €/m² x 0,8 =) 4,08 €/m².

Bzgl. der Methode zur Berechnung des Gebäudeanteils am Reinertrag wird auf Schultz / Kierig [4] und Sprengnetter [2], Teil 3, Kapitel 5, Abschnitt 4 verwiesen.

Es sind nun die Roherträge um die Bewirtschaftungskosten und die Gebäudeanteile am Reinertrag zu bereinigen.

Lage	Netto-Kalt-Miete [1]	BWK (20 %) [2]	Reinertrag [3] = [1] - [2]	Gebäudeanteil am Reinertrag [4]	Bodenanteil am Reinertrag [5] = [3] - [4]
B	6,20 €/m ²	1,24 €/m ²	4,96 €/m ²	4,08 €/m ²	0,88 €/m ²
A	5,90 €/m ²	1,18 €/m ²	4,72 €/m ²	4,08 €/m ²	0,64 €/m ²

Jetzt kann mit Hilfe des Verhältnisses der Bodenanteile der Reinerträge der Bodenwert in der Lage A aus dem Bodenwert in der Lage B mittels Dreisatz ermittelt werden.

$$BW_A = BW_B \times \frac{RB_A}{RB_B} = 250 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,64 \text{ €/m}^2}{0,88 \text{ €/m}^2} = 182 \text{ €/m}^2$$

RB = Bodenanteil am Reinertrag

Das Ergebnis stimmt bis auf Rundungsungenauigkeiten mit dem in dem vorhergehenden Beispiel (185 €/m²) überein.

Da die Gerade mit einer Steigung von 0,45 % relativ flach verläuft hängt die Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses stark von der Genauigkeit der Ermittlung der Gebäudeanteile am Reinertrag ab. Verringert man die Gebäudeanteile z.B. um 10 % so erhöht sich der ermittelte Bodenwert der Lage A auf 203 €/m². Das entspricht einer re-

lativen Fehleinschätzung von rd. 12 %. Bei höheren Bodenwerten oder einer steiler verlaufenden Funktion übertragen sich Ungenauigkeiten in den Gebäudereinertragsanteilen weniger stark auf das Wertermittlungsergebnis (Bodenwert).

Diese Methode liefert bei hohen Bodenwerten (z.B. in Geschäftslagen) deutlich genauere Ergebnisse als bei niedrigen Bodenwerten (z.B. in Wohnlagen). Sie ist für Wohnlagen deshalb nur bedingt geeignet.

3.3 Lageanpassung bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken

3.3.1 Qualifizierung der Lagemerkmale für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke

Die **großräumigen** Lagemerkmale für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke sind bereits in Abschnitt 2 beschrieben.

Kleinräumig und zonal – und demnach standortentscheidend – wirken sich zudem noch die engere Verkehrslage und Infrastrukturausstattung aus, insbesondere

- Mietlage (Fußgängerfrequenz⁵⁾, Autofrequenz, Warensortiment in der unmittelbaren Nachbarschaft)
- Anbindung an die Autobahn oder Bundesstraßen bei Gewerbegrundstücken, Gleisanschluss
- Nähe zum Bahnhof oder zur Haltestelle der S-Bahn- oder der Busse
- Ausstattung der Gemeinde mit höherer Infrastruktur wie Gymnasien, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.

Zur Objektivierung der Klassifizierung der Geschäftslage steht in „WF-Text“ ebenso, wie für die Klassifizierung der Wohnlage⁶⁾ eine fachbezogene Hilfe zur Verfügung (siehe Abb. 6).

5) Vgl. de Vries [5] und Kranich in Sprengnetter [2], Teil 9, Kapitel 21, Abschnitt 4.5.1.1.

6) Vgl. Abschnitt 3.2.1.

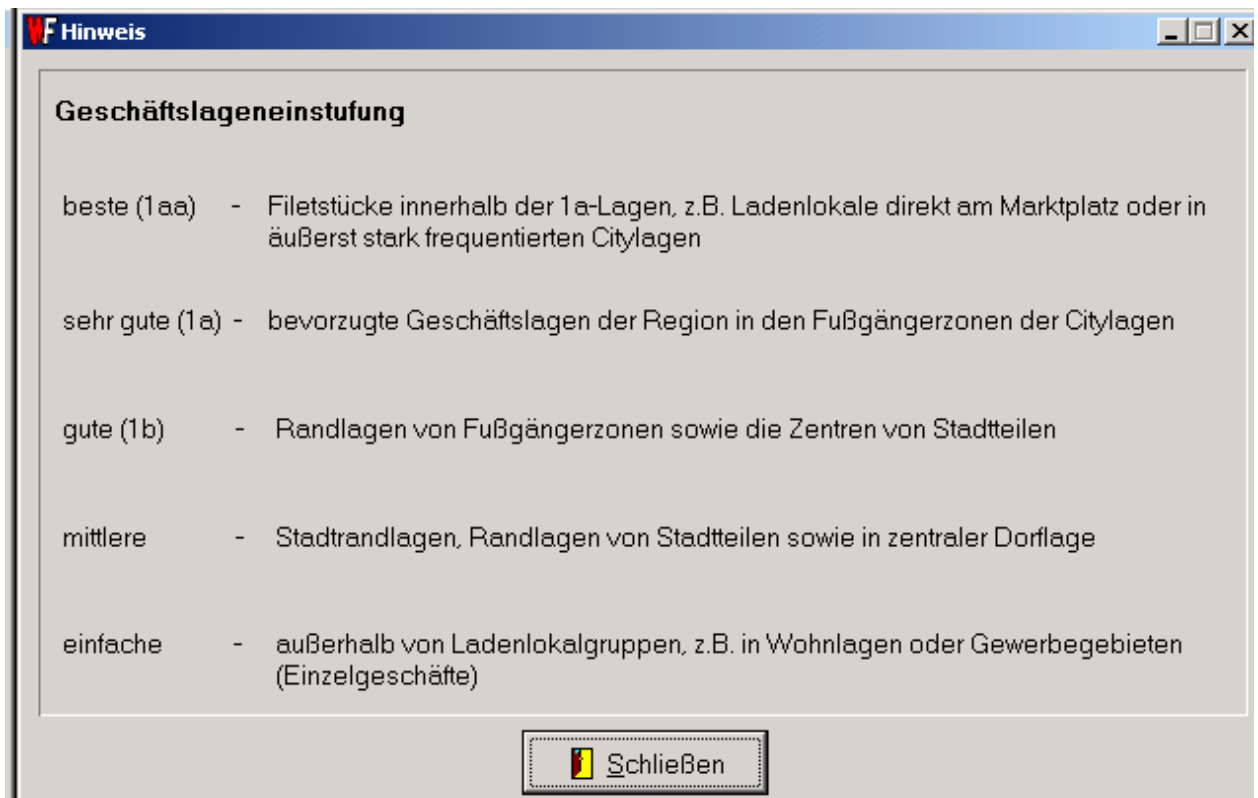


Abb. 6: In „WF-Text“ hinterlegte fachbezogene Hilfe zur objektivierten Geschäftslagenklassifizierung

3.3.2 Quantifizierung von örtlichen (kleinräumigen) Lageunterschieden bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken

3.3.2.1 Mittels Mietlageverfahren

Die in Abschnitt 3.2.2.2 für Geschosswohnungsbau aufgezeigten funktionalen Zusammenhänge gelten in noch stärkerem Maße für Geschäftsgrundstücke.

Bereits in den 60er und 70er Jahren wurde der Zusammenhang zwischen Geschäftsraummierte und Bodenwert von Schmalgemeier, Paul und Sprengnetter in unabhängigen Untersuchungen empirisch nachgewiesen.⁷⁾

Dabei wurden Grundstücke analysiert, die

- im Erdgeschoss geschäftsgenutzt und
- in den Obergeschossen vorrangig wohn- oder wohngleichwertig genutzt waren.

Die Ergebnisse dieser Analysen sind in Abb. 7 zusammengefasst:⁸⁾

7) Vgl. Sprengnetter [2], Teil 3, Kapitel 5 (Mietlageverfahren), Abschnitt 3.

8) Die von Sprengnetter im gleichen Zeitraum ermittelte Funktion ist nicht grafisch dargestellt, da diese nahezu deckungsgleich zu denen von Osnabrück und Offenbach verläuft.

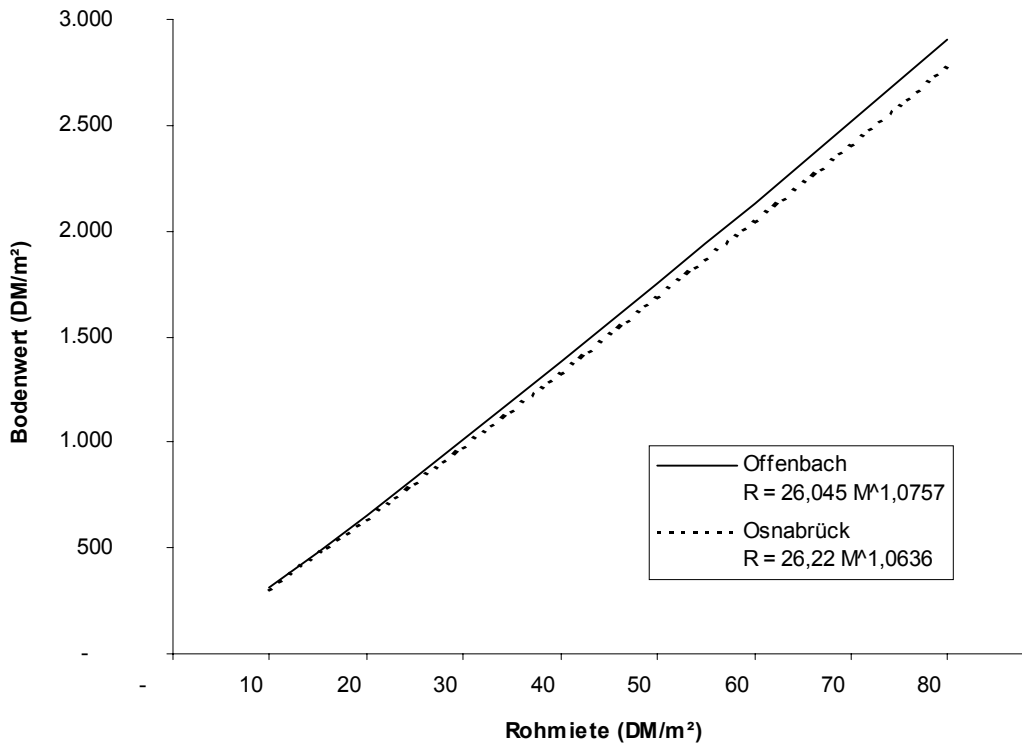


Abb. 7: Relation Bodenpreis und Erdgeschoss(Roh)Miete im Jahre 1975 in Bereichen mit (nur) erdgeschossiger Ladennutzung

Schmalgemeier hatte für Osnabrück festgestellt, dass das Verhältnis Rohmiete zu Bodenwert im Bereich von 5 – 25 DM/m² Erdgeschossmiete mit hinreichender Genauigkeit (Abweichungen < 10 % vom Bodenwert) mit **BW = 31,5 × R** angesetzt werden kann.

Zu beachten ist, dass eine rein lagebezogene Miete angesetzt wird. Das heißt es ist die Miete bei fiktiver Neubebauung anzuhalten. Sehr wichtig ist, dass die ermittelte Funktion nur in Lagen angewendet werden darf, in denen üblicherweise die Erdgeschosse durch Läden und die Obergeschosse durch Wohnungen oder Büros genutzt werden. Die Miete im Erdgeschoss muss deutlich höher sein als in den Obergeschossen.

Leider kann davon ausgegangen werden, dass die in den 70er Jahren ermittelte Funktion und auch der v.g. Faktor heute nicht mehr ohne weiteres angewendet werden können, denn der Bodenwert kann bewertungstheoretisch als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Anteils am Reinertrag definiert werden. Da die Baukosten aber grundsätzlich einem zeitlichen Anstieg unterliegen, reduziert sich für einen gleichbleibenden Miet-Reinertrag dessen Bodenanteil und somit auch der Bodenwert (als kapitalisierter Bodenanteil am Reinertrag).⁹⁾ Grundsätzlich muss demnach heute von einem geringeren Faktor ausgegangen werden.

9) Vgl. Sprengnetter [2], Teil 3, Kapitel 5,

Beispiel 5 Zur Bodenwertänderung bei zeitlich bedingter Änderung der Miete**A. Sachverhalt:**

Im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses hat sich die Ladenmiete in einem Zeitraum von 15 Jahren von 10 €/m² auf 20 €/m² verdoppelt. In der gleichen Zeit sind die Baukosten um rd. 45 % gestiegen (gemäß Baupreisindex). Vor 15 Jahre betrug der Bodenwert in dieser Lage 300 €/m² (das entsprach dem 30-fachen der damaligen Erdgeschossmiete).

B. Aufgabe:

Ermitteln Sie den heutigen Bodenwert.

C. Lösung:

Nach dem zuvor beschriebenen Mietlageverfahren würde sich der Bodenwert von 300 €/m² auf 600 €/m² verdoppeln, wenn der Faktor zeitlich unveränderlich wäre. Der nachfolgenden Abbildung ist jedoch leicht zu entnehmen, dass dieses Ergebnis nicht stimmen kann.

Der für ein bebautes Grundstück erzielte Ertrag (insbesondere die Miete) wird für den Boden und das Gebäude erzielt. Steigen die Gebäudekosten und damit der Gebäudeanteil am Reinertrag im geringeren Maße als der Gesamtertrag, so erhöht sich zwangsläufig der auf den Boden entfallende Anteil am Reinertrag. Dies muss zur Folge haben, dass der Bodenwert überproportional steigt. Demnach muss sich im vorliegenden Fall der Bodenwert mehr als verdoppeln.

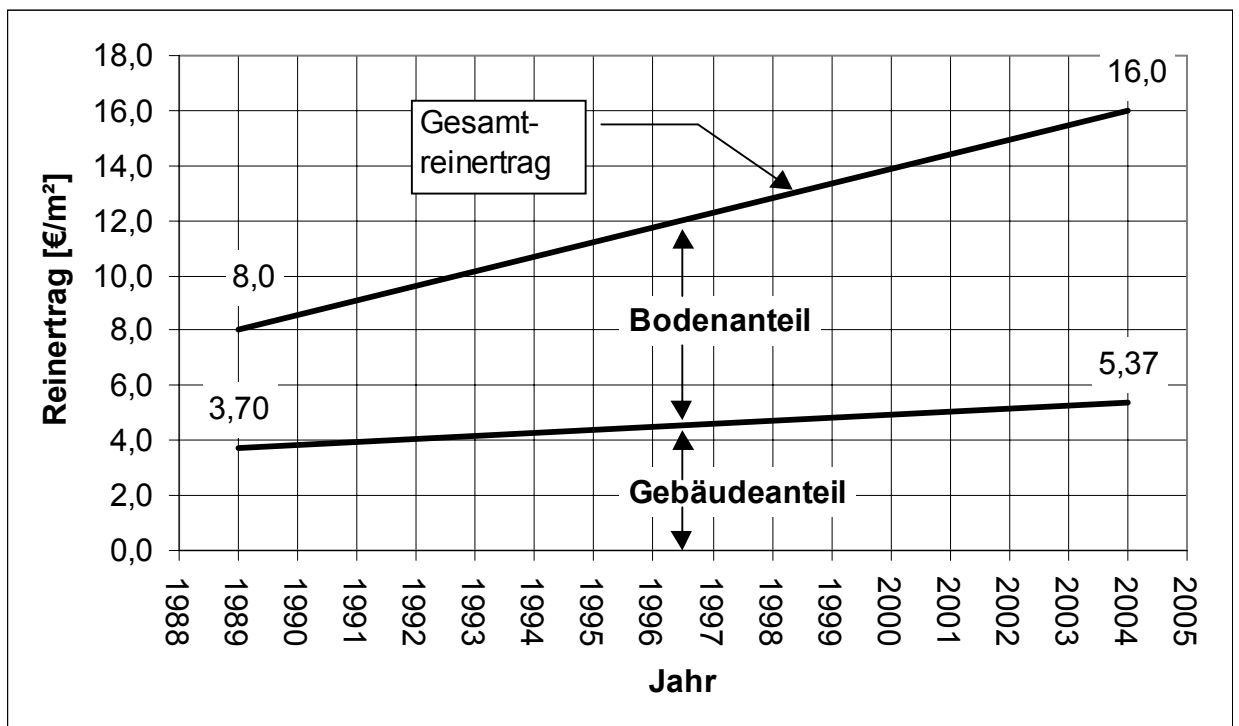


Abb. 8: Zeitliche Veränderung des Reinertrags und des Gebäudeanteils am Reinertrag

- Anstieg Gesamtreinertrag: + 100 %
- Anstieg Gebäudeanteil: + 45 %
- Anstieg Bodenanteil: + 147 %

Demnach erhöht sich der Bodenwert von 300 €/m² um 147 % auf 741 €/m².

Eine eigene relativ junge Untersuchung zeigt, dass eine räumliche und vor allem zeitliche Übertragung der Ergebnisse kritisch zu betrachten ist. Zumindest kann die in den 70er Jahren ermittelte Funktion heute nicht (mehr) in Landshut angewendet werden (siehe Abb. 9).

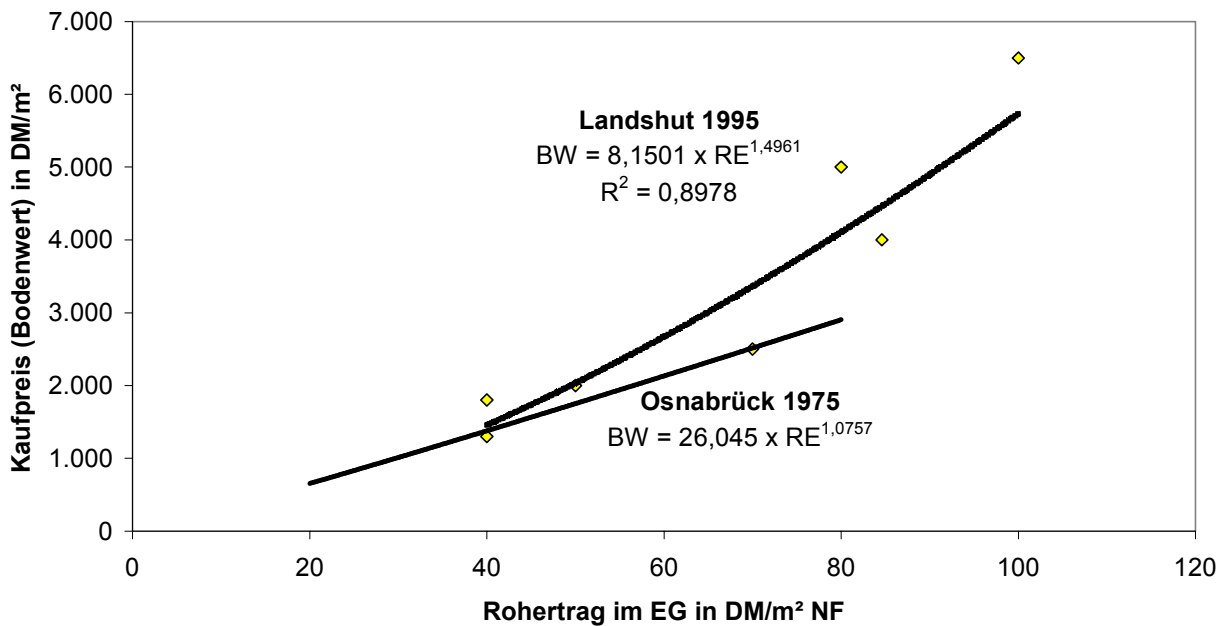


Abb. 9: Mietlageverfahren im zeitlichen und räumlichen Vergleich

Allerdings ist das Ergebnis des durchgeführten Vergleichs unplausibel. Denn – wie oben ausgeführt – muss heute von einem geringeren Faktor als 31,5 ausgegangen werden. In Landshut ergibt sich jedoch ein durchschnittlicher Faktor von 46,9. Es ist zu vermuten, dass in den untersuchten Fällen nicht nur die Erdgeschosse, sondern auch die Obergeschosse höherwertig genutzt werden konnten und sich deshalb höhere Faktoren ergeben.

Das Beispiel zeigt jedoch deutlich das Problem der Übertragbarkeit der Ergebnisse der Untersuchungen aus den 70er Jahren. Bevor diese Ergebnisse heute angewendet werden, sollte zuvor mittels Stichproben geprüft werden, ob die Ergebnisse dem örtlichen heutigen Marktgeschehen entsprechen.

3.3.2.2 Mittels Grundstücksflächenertragsverfahren

Eine weitere Methode zur Bodenwertermittlung ist das Grundstücksflächenertragsverfahren. Dieses ist ausführlich in Sprengnetter [2], Teil 3, Kapitel 6 beschrieben. In die-

sem Verfahren wird – anders als im Mietlageverfahren – nicht der Ertrag je m² Nutz- bzw. Wohnfläche (in €/m²) in Relation zum relativen Bodenwert (in €/m²), sondern es wird der Gesamtertrag über alle Geschosse in Relation zur Gesamtgrundstücksfläche bzw. deren Bodenwert gesetzt.

Da zu diesem Verfahren jedoch derzeit keine überregional verwendbaren Untersuchungsergebnisse existieren wird an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen.

3.3.2.3 Mittels Mietwertunterschieden

Gerade in Innenstadtlagen bereitet die Bodenwertermittlung besondere Probleme, da dort selten unbebaute Grundstücke gehandelt werden und sich der Bodenwert aus den Kaufpreisen für bebaute Grundstücke nur mit sehr großer Unsicherheit ermitteln lässt.

In diesen Lagen ist es oft jedoch möglich, die lageüblichen Mieten mit vertretbarem Aufwand und mit ausreichender Sicherheit zu ermitteln.

Bzgl. der erforderlichen Genauigkeit der Bodenwertermittlung ist zu bedenken, dass in solchen Lagen bei bebauten Grundstücken der Bodenwert oft von untergeordneter Bedeutung ist. Denn es handelt sich i.d.R. um Renditeobjekte, die vorrangig im Ertragswertverfahren bewertet werden. Im Ertragswertverfahren spielt bekanntlich der Bodenwert – zumindest bei mittlerer bis langer Restnutzungsdauer – kaum eine Rolle.

Es gibt aber auch Fälle, bei denen auch in solchen Lagen eine möglichst hohe Genauigkeit bei der Bodenwertermittlung gefordert wird. Z.B. für unbebaute Grundstücke oder für Zwecke der Ausgleichbetragsermittlung im Rahmen der städtebaulichen Sanierung.

In solchen Fällen können die Lagewertunterschiede mit ausreichender Sicherheit über die Verhältnisse der Bodenanteile am Reinertrag bestimmt werden. Die Methode wurde ausführlich anhand des Beispiels 4 in Abschnitt 3.2.2.2 vorgestellt.

3.3.2.4 Mittels Mietsäulenverfahren

Das z.B. von Kleiber [6]¹⁰⁾ vorgestellte **einfache Mietsäulenverfahren** kann insbesondere wegen der fehlenden Abspaltung der Gebäudeanteile am Reinertrag nicht zur Lageanpassung sachgemäß angewendet werden.

Das von Sprengnetter [2]¹¹⁾ entwickelte **geschossflächengewichtete aufgespaltene Mietsäulenverfahren** eignet sich zur Lageanpassung nur dann, wenn die Mietunterschiede ausschließlich lagebedingt sind. In diesem Fall ist jedoch auf die abschließende Korrektur ($\Delta BW/\Delta GFZ$) zu verzichten. Sollten die Mietunterschiede unterschiedlich begründet sein, so müssen die erforderlichen Anpassungen einzelfaktorweise erfolgen.

10) § 14 Rnr. 66.

11) Teil 3, Kapitel 13 (Maß der baulichen Nutzung), Abschnitt 4.

Beispiel 6 Einzelfaktorweise Anpassung des Bodenwerts an das Maß der baulichen Nutzung und an die Lage

A. Sachverhalt:

In der Lage A beträgt der Bodenwert 1.400 €/m². Die Grundstücke in dieser Lage können viergeschossig genutzt werden. Das Erdgeschoss wird in dieser Lage üblicherweise als Laden genutzt (Miete 50 €/m²). In den Obergeschossen dominiert die Wohnnutzung (Miete 6 €/m²).

In der benachbarten Lage B ist der Bodenwert nicht bekannt. Die Grundstücke in dieser Lage können nur dreigeschossig bebaut werden. Das Erdgeschoss wird in dieser Lage ebenfalls üblicherweise als Laden genutzt. Jedoch beträgt die lageübliche Erdgeschossmiete nur 30 €/m². In den Obergeschossen dominiert ebenfalls die Wohnnutzung zum gleichen Mietpreis, wie in der Lage A.

6 €/m ²	
6 €/m ²	6 €/m ²
6 €/m ²	6 €/m ²
50 €/m ²	30 €/m ²
Lage A	Lage B

Abb. 10: Mietsäulen der Lagen A und B

B. Aufgabe:

Beschreiben Sie, wie mittels Mietsäulenverfahren der Bodenwert der Lage B ermittelt werden kann.

C. Lösung:

- Zunächst ist der Bodenwert der Lage A mittels dem von Sprengnetter entwickelten geschossflächengewichteten aufgespaltenen Mietsäulenverfahren auf das Maß der baulichen Nutzung der Lage B umzurechnen. Das heißt auf eine dreigeschossige Nutzung unter Beibehaltung der in der Lage A üblichen Mieten.

6 €/m ²
6 €/m ²
50 €/m ²

- Danach erfolgt die eigentliche Lageanpassung mittels dem aufgespaltenen Mietsäulenverfahren ohne die abschließende Korrektur ($\Delta BW/\Delta GFZ$). Auf die Geschossflächengewichtung kann nun verzichtet werden, da im 1. Schritt eine diesbezügliche Anpassung erfolgte.

3.3.2.5 Mittels Fußgänger- bzw. Kfz-Frequenz

Kenngröße für die Lagequalität bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken ist der Käuferstrom. Diesen kann man ausdrücken (d.h. qualifizieren) durch die Fußgängerfrequenz (in Geschäftsgebieten) und/oder Kfz-Frequenz (in Geschäfts-/Gewerbegebieten).

Eckgrundstücke mit geschlossener Bauweise

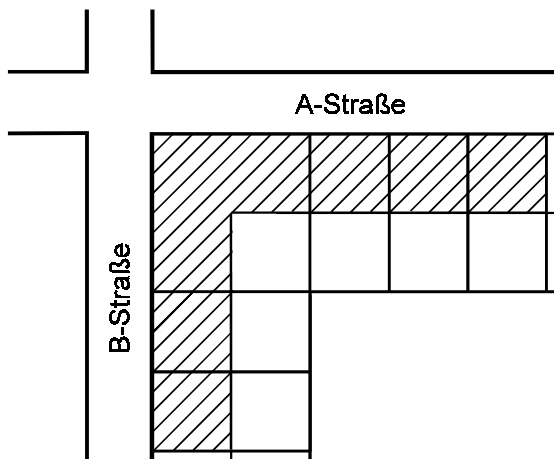


Abb. 12: Eckgrundstück in geschlossener Bauweise

Vorstehende Abbildung verdeutlicht, dass auf Eckgrundstücken oftmals eine höhere bauliche Ausnutzung möglich ist. Dieser Wertvorteil wird bei der Bodenwertermittlung durch Berücksichtigung der GFZ erfasst.

Daneben können sich für Eckgrundstücke in geschlossener Bauweise aber noch weitere Vor- und Nachteile ergeben; namentlich:

Bei Geschäftsgrundstücken

Vorteile:

- größere Schaufensterlängen und Werbeflächen ⇒ höhere Werbewirksamkeit,
- größerer Kundenzulauf ⇒ größere Ertragsfähigkeit,
- bessere Belichtung

Nachteile:

- höhere Erschließungs- und Ausbaurkosten,
- höhere Grundbesitzabgaben (bei steuerlicher Bewertung erfolgt ein Zuschlag für geschäftlich genutzte Eckgrundstücke, Straßenreinigungsgebühr wird nach Frontlänge berechnet),
- höherer Unterhaltungsaufwand (mehr Fassadenfläche, Kehren und Schneeräumung des Gehweges).

Hinweis:

Hierbei handelt es sich teilweise nur um scheinbare „Nachteile“, da diesen Kostenvermehrungen auch eine höhere bauliche und wirtschaftliche Nutzung entgegensteht.

Bei Wohnbaugrundstücken

Vorteile:

- keine wesentlichen (etwas geringerer relativer Außenwandbereich, eingeschränkte Belichtungsmöglichkeit).

Nachteile:

- keine wesentlichen (ggf. höhere Erschließungskosten und sonstige Aufwendungen gleichen sich durch höhere bauliche Ausnutzung aus);
- evtl. größerer Verkehrslärm durch Anfahren bei Stoppstraßen.

Sprengnetter [1] empfiehlt folgende Zuschläge für Eckgrundstücke in geschlossener Bauweise über die ggf. bestehende Werterhöhung infolge höherer baulicher Ausnutzung hinaus:

Nutzung Straße A / Straße B	Wertzuschlag (%)
Wohnen / Wohnen	i.d.R. 0 %
Geschäfte / Wohnen	5 % bis 15 %
Geschäfte / Geschäfte	15 % bis 30 % *

Der Zuschlag ist auf den Bodenwert der höherwertigen Straße jedoch nur auf die Fläche eines üblich großen Grundstücks anzubringen.

* 30 % sind anzusetzen, wenn es sich um eine Ecklage an zwei hochwertigen Geschäftsstraßen handelt; 15 %, wenn die Wertigkeit der Geschäftsstraßen stark unterschiedlich ist.

Tab. 2: Zuschläge für Ecklagen

Eckgrundstücke in offener Bauweise

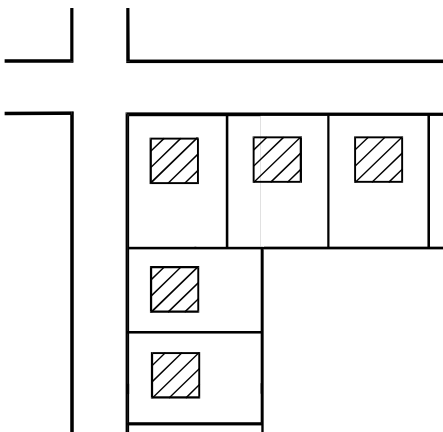


Abb. 13: Eckgrundstück in offener Bauweise

Bei Geschäfts- oder Gewerbegrundstücken

Es überwiegen die Vorteile wegen der besseren Anfahbarkeit von zwei Straßen aus. Zu beachten sind jedoch bei noch beitragspflichtigen Grundstücken die i.d.R. erheblich höheren Erschließungskosten.

⇒ Wertzuschlag bei beitragsfreien Grundstücken: 0 % – 10 %

Bei Wohnbaugrundstücken

Es überwiegen die Nachteile wegen des überproportional großen Anteils an straßenangrenzenden Vorflächen (nicht baulich nutzbar; Straßenreinigung, Verkehrsemissionen) und der Einsichtmöglichkeit in den „hinteren“ Grundstücksteil.

⇒ Wertabschlag: 0 % bis 10 %

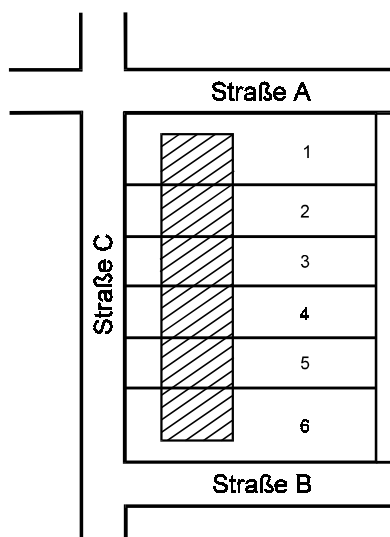
Reihenhausecklage

Abb. 14: Reihenhausecklage

Derartige Grundstücke besitzen gegenüber Grundstücken „in der Reihe“ folgende

Vorteile:

bessere Belichtungsmöglichkeit, besserer Zugangsmöglichkeiten (z.B. Stellplatz oder Garage möglich);

Nachteile:

geringere bauliche Ausnutzung, größere Grundstücksfläche, bei echter Ecklage Angrenzung an 2 Straßen.

Die Methoden zur Berücksichtigung dieser Vor- und Nachteile wurden in den vorigen Abschnitten bereits diskutiert.

Da es sich hier um ein Gebäude mit dem Charakter zwischen dem eines Reihenhauses und eines freistehenden Hauses handelt, kann der Bodenwert auch durch Vergleich mit den Bodenwerten für beide Grundstücksarten abgeleitet werden. Dabei dürfte der Wert

des Reiheneckhausgrundstücks näher bei dem aus für Reihenhausgrundstücke abgeleiteten Bodenwert liegen (wegen seines Reihenhauscharakters).

Dagegen ist der Bodenwert für Doppelhausgrundstücke näher bei dem Bodenwert für freistehende Objekte anzusiedeln.

3.4.2.2 Orientierung zur Himmelsrichtung

Bei Wohngrundstücken sollte die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) in der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Sprengnetter [3]¹⁶⁾ schlägt vor, von folgenden Wertrelationen auszugehen:

Die Werte gelten bei Anpassungen des Bodenrichtwerts, wenn der Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone Süd-Ost oder Nord-West ausgerichtet ist.

Himmelsrichtung	Umrechnungsfaktor
Süd-Ost / Nord-West	1,00
Süd-Süd-West	1,10
Nord-Nord-Ost	0,90

Der Gutachterausschuss Solingen schlägt etwas geringere Anpassungsfaktoren vor:

Himmelsrichtung	Umrechnungsfaktor
Osten / Westen	1,00
Süden	1,05
Norden	0,95

16) Band III, Kapitel 5.07, Seite 5.07/3

3.4.2.3 Aussichtslage, Seeangrenzung, Überschwemmungsbereich¹⁷⁾

Grundsätzlich ist wegen der i.d.R. geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen für unbebaute Grundstücke aus überschwemmungsgefährdeten Gebieten die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens schwierig. Die geringe Kaufpreiszahl unbebauter Grundstücke ist insbesondere darin begründet, dass neues Bauland in Überschwemmungsbereichen nur noch äußerst selten ausgewiesen wird¹⁸⁾ und die überschwemmungsgefährdeten „Altgrundstücke“ entlang der Flussläufe weit überwiegend bebaut sind.

Bodenwerte (insbesondere auch Bodenrichtwerte) für Überschwemmungsbereiche werden deshalb (von den Gutachterausschüssen) grundsätzlich aus **Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus Bereichen ohne Überschwemmungsgefahr** durch sachverständig geschätzte **Abschläge** wegen der Überschwemmungsgefährdung, aber auch **Zuschläge** (wegen der Lagegunst „unmittelbare Fluss- oder Seeangrenzung“ und der demzufolge z.B. besonderen Nachfrage nach solchen Grundstücken infolge direktem Fluss- oder Seezugang oder der Eignung als Ausflugslokal) abgeleitet.

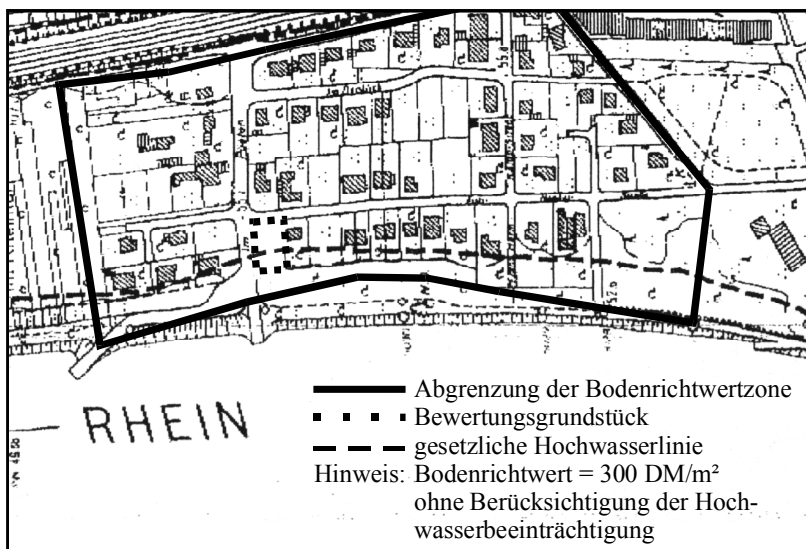


Abb. 15: Bodenrichtwertzone, in denen die Grundstücke nur teilweise eine besondere Aussichtslage und Hochwasserbeeinträchtigung besitzen

Ist der Bodenrichtwert, wie in Abb. 15 gezeigt, mit der Anmerkung „ohne Berücksichtigung des Einflusses infolge der Überschwemmungsgefährdung“ versehen, so muss der Sachverständige sowohl die besondere Aussichtslage als auch den Werteeinfluss der

17) Vgl. Sprengnetter [2], Teil 3, Kapitel 17. Dort sind auch weitergehende Empfehlungen zur Bewertung überschwemmungsgefährdeter Grundstücke abgehandelt.

18) So ist z.B. nach § 89 LWG Rheinland-Pfalz grundsätzlich jegliche Veränderung der Erdoberfläche und die Herstellung von Anlagen innerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgrenze (diese wird nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen) verboten. Ausnahmegenehmigungen sind nur möglich, wenn sichergestellt wird, dass der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasser-rückhaltung nicht beeinträchtigt werden.

Hochwasserbeeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks durch sachverständig zu schätzende Zu- oder Abschläge bodenrichtwertkorrigierend berücksichtigen. Zur Berücksichtigung des Werteeinflusses „Überschwemmungsgefährdung“ ist die bei einer zeitgemäßen Neubebauung gegebene Bodenwertminderung von dem so definierten Boden(richt)wert in Abzug bringen. Der Wertabzug begründet sich dabei insbesondere in

- den **Unterhaltungsmehrkosten** einer „hochwasserfesten“ Bebauung,
- den **Herstellungsmehrkosten** für eine „hochwasserfeste“ Bebauung,
- den **Nutzungserschwernissen** (bzw. **Mietminderungen**) eines hochwassergefährdeten Grundstücks,
- dem **merkantilen Minderwert** wegen der nicht sicher abschätzbaren Häufigkeit und Intensität der Überschwemmungen und deren Folgen.

Sprengnetter hat auf Grund erster Kaufpreis- und Bodenrichtwertanalysen für Wohnbau- und Geschäftsgrundstücke in etwa gleichermaßen folgende Relationen empfohlen:

Lage ¹⁹⁾	Boden(richt)wert		Bemerkungen
	ohne Überschwemmungsgefährdung	mit*	
unmittelbar fluss/seeangrenzend	240 %²⁰⁾	120 % – 190 % 170 % – 220 %	bei Überschwemmung der: ← Hauptnutzgeschosse (Wohnung/Laden/Büro) ← Nicht-Hauptnutzgeschosse (Keller/Garagen u.ä.)
2te Bautiefe ab Fluss-/Seeufer	150 % – 200 %	90 % – 110 %	die oberen Werte gelten, wenn eigener privater Uferzugang besteht
≥ 3te Bautiefe ab Seeufer	100 %	70 % – 90 %	

* Einordnung in die Spannen je nach Häufigkeit und Bodenwertniveau (je höher das Bodenwertniveau um so geringer der Abschlag)

Abb. 16: Boden(richt)wertrelationen bei Fluss-/Seeangrenzung mit und ohne Überschwemmungsgefährdung

Die Bodenwertminderung wegen Überschwemmungsgefährdung des Hauptnutzgeschosses (Wohnung, Laden) beträgt demnach je nach dem Grad der Überschwemmungsgefährdung zwischen 20 % (240 % → 190 %) und 50 % (240 % → 120 %). Bei

19) Vgl. WFA 1|99, 35. Im Verkehrswertgutachten 104/97 wurde von Sprengnetter eine Kaufpreisanalyse angestellt.
20) Im individuellen Wohnungsbau wurden hier auch schon Werte bis 300 % angetroffen. Begründet könnte dies in der intensiveren Ausnutzbarkeit des Lagevorteils sein (Terrasse, Garten, Bootsanlegestelle etc.).

Überschwemmungsgefährdung nur der Nicht-Nutzgeschosse (z.B. nur Keller oder Garageschoss) beträgt die Wertminderung 10 % – 30 %.

3.4.2.4 Immissionslage²¹⁾

Bei Verkehrswertermittlungen, bei der Ableitung von Bodenrichtwerten und insbesondere bei der Abstufung der Bodenwerte innerhalb größerer Bodenrichtwertzonen ist es oftmals erforderlich, unterschiedliche Belastungen durch (Verkehrs- u.a.) Lärm zu berücksichtigen. Den Einfluss des Verkehrslärms auf den Bodenwert kann anhand von Verkehrslärmatlanten und Bodenrichtwertkarten empirisch ermittelt werden.

Borowski [7] hat anhand von Datenmaterial in Dresden den Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert untersucht. Ein einfacher Vergleich von Bodenwerten für Wohnbebauung an verkehrslärmbelasteten Straßen mit in der Nähe befindlichen ruhiger gelegenen Grundstücken mit gleichartiger Wohnbebauung ergab Wertminderungen zwischen 10 % und 25 %. Dies deckt sich mit eigenen Untersuchungen, die im Auftrag des OLG Koblenz (Az.: 1 U 120/98) anhand von Datenmaterial aus den Städten Andernach, Bonn, Mainz und Trier durchgeführt wurden. Hierbei stellte sich der Einfluss in einfachen Wohnlagen als geringer als in gehobenen Wohngebieten heraus.

Borowski setzt als Grenzen in Dresden für einfache bis mittlere Wohnlagen bei einer Verkehrslärmbelastung von > 45 dB(A) bis < 50 dB(A) 0 %, für einen Verkehrslärm von > 75 dB(A) bis < 80 dB(A) 10 % als Bodenwertminderung an. Für gute und sehr gute Wohnlagen müsse dieser Abschlag noch höher sein. Die dazwischen liegenden Werte werden anhand der in der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997²²⁾ tabellierten Lästigkeitsfaktoren interpoliert.

Die Untersuchungen von Sprengnetter und auch die Ergebnisse von Scholland²³⁾ deuten darauf hin, dass auch bei einfachen und mittleren Wohnlagen generell von größeren (als den von Borowski mitgeteilten) Wertminderungen auszugehen ist.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Ergebnisse von Borowski und Scholland den Untersuchungsergebnissen von Sprengnetter gegenübergestellt.

21) Vgl. Sprengnetter [2], Teil 11, Kapitel 8, Abschnitt 4.

22) Enthalten in WF-Bibliothek.

23) Vgl. Scholland [8].

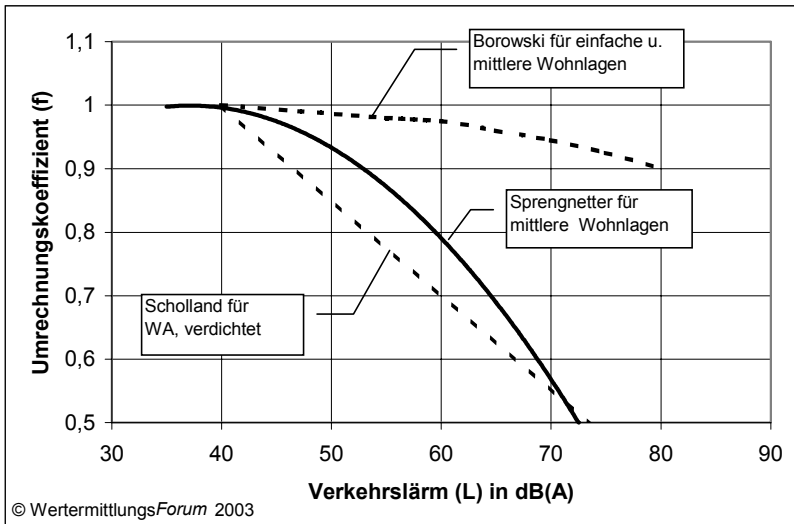


Abb. 17: Abhängigkeit des Bodenwerts für Wohnbauflächen von der Verkehrslärmbelastigung

Unterstellt man, dass bei einer Vergrößerung des Abstands der Wohnbebauung von Verkehrsflächen um 100 m eine Halbierung des Lärms, d.h. eine Reduzierung der Lärmimmission von rd. 10 dB(A) eintritt, so ergibt sich aus den in der vorhergehenden Abbildung dargestellten Ergebnissen von Sprengnetter die folgende Abhängigkeit des Bodenwerts vom Abstand zur Lärmquelle.

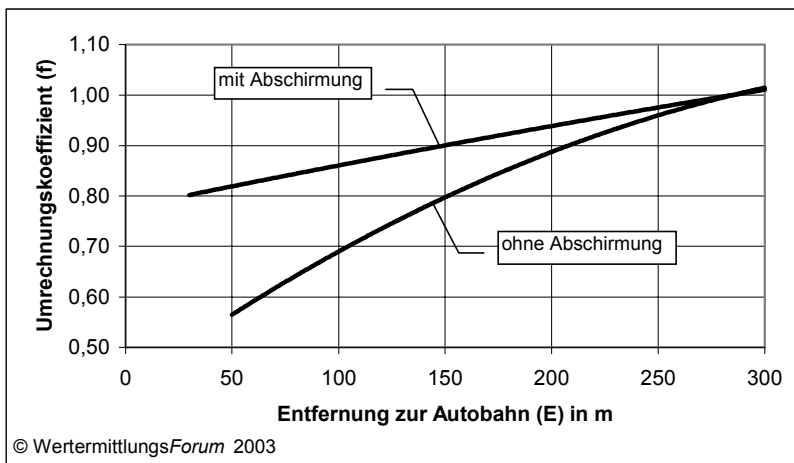


Abb. 18: Abhängigkeit des Bodenwerts für Wohnbauflächen vom Abstand zur Autobahn (mit und ohne Abschirmung)

Der Funktionsverlauf für die Umrechnungskoeffizienten „mit Abschirmung“ kann je nach Ort (z.B. Lärmschutzwand unmittelbar an der Straße oder Gebäudereihen in einiger Entfernung zur Straße), Kombination und Art der Abschirmung (z.B. Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise, Wall, Wand etc.) stark variieren.

4 Zusammenfassung

Die differenzierten Abhandlungen zur Berücksichtigung bzw. Anpassungen von Lageunterschieden zwischen Vergleichsobjekt und Bewertungsobjekt haben verdeutlicht, dass der Sachverständige hierzu umfassende bewertungstheoretische Kenntnis und praktische Erfahrungen benötigt. Nicht alle Lageunterschiede lassen sich wie die meisten übrigen Wertmerkmale objektiv quantifizieren; vielfach ist sachverständiges Ermessen gefragt. Wenn lageunterschiedsbedingte Anpassungen (Zu- oder Abschläge) erforderlich sind, so sollte grundsätzlich eine hinreichende Qualifizierung, d.h. nachvollziehbare Beschreibung der Lagewertunterschiede vorangestellt werden. Wenn möglich sollte eine verständliche und am Grundstücksmarkt, d.h. an Grundstückspreisunterschieden orientierte Bewertungsmethode zur Berücksichtigung von Lageunterschieden angewendet werden. Die vorangestellten Abhandlungen können hierbei Argumentations- und Arbeitshilfe sein.

5 Literatur

- [1] Sprengnetter, H.O.: Manuskript zum Seminar Z1 (Bodenwertermittlung). WF-Akademie
- [2] Sprengnetter, H.O. u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblatt-sammlung. WertermittlungsForum; Sinzig 2003
- [3] Sprengnetter, H.O.: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien; Loseblatt-sammlung. WertermittlungsForum; Sinzig 2003
- [4] Schultz, N. / Kierig, J.: Analyse der funktionalen Abhängigkeiten zwischen Miete und Bodenwert – untersucht am Beispiel des Geschosswohnungsbaus. WFA 4/2002, S. 172 ff.
- [5] de Vries, P.: Die 1a-Lage – besteht eine Abhängigkeit des Mietpreisniveaus von der Passantenfrequenz und von der Einwohnerzahl? (Auswertung der Kempers's-Frequenzanalyse 95/96), WFA 3/96, S. 54 ff.
- [6] Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage. Bundesanzeiger Köln 2002
- [7] Borowski, A.-K.: Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert und auf den Verkehrswert von Eigentumswohnungen. Der Sachverständige, März 2003, 55
- [8] Scholland, R.: Bodenpreisminderungen durch Straßenverkehrsgeräusche. AVN 1988, 397
- [9] Mischner, C.: Erfassung von grundstückspreisbedeutsamen Wohnlageunterschieden und Ableitung entsprechender Lagefaktoren, dargestellt am Beispiel der Stadt Dresden, Diplomarbeit am Geodätischen Institut der TU Dresden. Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft, Dresden 2002
- [10] Schürken, J.: Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Bergschäden. WFA 2/1998, S. 3 ff.

Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig

Barbarossastraße 2

53489 Sinzig/Rhein

Tel.: (0 26 42) 97 96 0

Fax: (0 26 42) 97 96 69

Email: info@wertermittlungsforum.de