

■ Bernd Täffner

# Wertermittlung von Immobilien ohne Nachfrage

Welchen Wert haben nicht marktgängige Immobilien? Gibt es für solche Immobilien, die nicht oder kaum innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gehandelt werden überhaupt noch einen Wert? Der Beitrag, eine Zusammenfassung des beim 48. Immobilien-Fachseminar der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) gehaltenen Vortrags, geht dieser Frage nach und zeigt Lösungsmöglichkeiten auf.



„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der **sonstigen** Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des **sonstigen** Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf **ungewöhnliche** oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“, heißt es in § 194 BauGB.

Es ist international ungewöhnlich, dass eine Marktgröße wie der Verkehrswert legal definiert ist. Dies ist nur in Deutschland und in Österreich der Fall, sonst weltweit nirgends. Der Grund dafür wird wohl im Steuerrecht zu finden sein.

Die Definition des Verkehrswerts stellt auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Mit echten Verkehrswerten hat man es bei einem nachweisbar regen Grundstücksverkehr zu tun. Ein tatsächlicher

oder zwei potenzielle Käufer bilden also noch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab.

Bei der Bewertung von Immobilien, für die es keine Nachfrage und damit keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr gibt, könnte man wie folgt vorgehen:

- marktorientiert und pragmatisch: „Lasst den Quatsch mit dem Verkehrswert. Wir nehmen das, was der Markt hergibt“;
- formaljuristisch: „Das Rechenverfahren ist nicht zu beanstanden, also stimmt das Ergebnis und damit gibt es einen Verkehrswert.“ Der eigentliche Marktbegriff wird Verfahrensfragen untergeordnet;
- meine Sicht: „Lasst uns erst einmal überlegen, was uns der § 194 BauGB sagt und, ob wir das strukturieren können.“

In der Wirtschaftstheorie wird unter dem Begriff „Verkehr“ der Austausch ökonomischer Sach- und Dienstleistungen zwischen Marktteilnehmern verstanden. Der allgemeine Sprachgebrauch sieht in dem Wort „Verkehr“ nicht einzelne, sondern eine Vielzahl von Bewegungen. Insofern wird der immobilienwirtschaftliche Begriff „Geschäftsverkehr“ als eine Vielzahl von Eigentümerwechseln verstanden.

Der Gesetzgeber spricht im Zusammenhang mit dem Verkehrswert

nicht nur vom „Geschäftsverkehr“, sondern vom „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“. Der substantivierte Begriff „Gewohnheit“ wiederum wird als regelmäßiges, über einen bestimmten Zeitraum andauerndes Handeln verstanden.

Der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ kann damit als regelmäßiger, über einen bestimmten Zeitraum währenden Austausch einer Vielzahl von Grundstücken oder grundstücksgleicher Rechte beschrieben werden. Grundstücke, bei denen die Vielzahl der Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt mangels Nachfrage nicht unterstellt werden kann, fallen demnach nicht unter die Verkehrswertdefinition und besitzen damit keinen Verkehrswert. Sie können jedoch einen Wert als Wirtschaftsgut besitzen.

Der Wert von Wirtschaftsgütern ist eindeutig durch deren Zukunft bestimmt, denn Werte ergeben sich aus den Preisen, die Preise aus dem Nutzen und der Nutzen aus der Zukunft. Erst wenn bei einer Immobilie ein künftiger Nutzen unterstellt werden kann, darf ein Wertbegriff verwendet werden. Dessen Erläuterung und Beurteilung setzen hohe Ansprüche an die Sachverständigen.

## Differenzierung der Fallgruppen

Die üblichen Bewertungsfälle lassen sich unterscheiden in Grundstücke mit und ohne Nachfrage.

Grundstücke mit Nachfrage

- uneingeschränkt handelbare Objekte in der Erstverwendung,
- eingeschränkt handelbare Objekte mit qualifizierter Folgenutzung und
- eingeschränkt handelbare Objekte mit nachgeordneter Folgenutzung.

Grundstücke ohne Nachfrage können differenziert werden in:

- Grundstücke, die sich völlig dem Grundstücksverkehr entziehen,
- solche, die sich teilweise dem Grundstücksverkehr entziehen und
- Sondermärkte.

Problemimmobilien treten immer häufiger auf, vor allem in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen. Häufig sind sie zusätzlich durch einen hohen Instandhaltungsrückstau gekennzeichnet. Wir wissen nur etwas von verkauften Problemimmobilien. Nicht verkaufte begegnen uns nur zufällig. Sie fließen in keine Statistik ein.

Komponenten für Grundstücke ohne oder mit eingeschränkter Nachfrage sind:

- bauliche Komponente: komplett nutzbar oder nur das Grundstück nutzbar,
- Standort/Umfeld: Mikrolage, Umfeld attraktiv oder nicht attraktiv,
- Vorkommen: solitär oder in Gruppen,
- Entscheider: (k)ein Eigentümer,
- Recht: rechtlich verkehrsfähig (z.B. kein Baurecht, nicht selbstständig verwertbar, starke Belastung vorhanden),
- Sonstiges: In manchen Städten werden zurzeit leerstehende Gebäude.

Grundstücke mit eingeschränkter Nachfrage

Grundstücke, die sich dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ent-

ziehen, haben keinen Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB. Hierzu gehört beispielsweise das ländliche, unbebaute, sonst sehr nachteilige Grundstück in einer strukturschwachen Region neben einer Bauruine. Vor einer weiteren Nutzung des Grundstücks sind umfangreiche Rodungsarbeiten erforderlich.

Das Grundstück war zuvor etwa ein Jahr durch einen Immobilienmakler zum Verkauf angeboten worden. Der Verkauf erfolgte jedoch ohne Makler, weil sich der Käufer direkt an den Eigentümer wandte. Der Erwerb erfolgte für einen vierstelligen Eurobetrag zur zukünftigen Nutzung als Garagengrundstück, verbunden mit einer Aufschüttung zur Herstellung einer straßengleichen Fläche. Die Bauruine ist zwischenzeitlich in das Eigentum der Finanzbehörde übergegangen. Eine Änderung der Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Tab. 1 zeigt den Rechengang im Sinne der ImmoWertV und als Schätzung für den wahrscheinlichen Kaufpreis im Einzelfall (außerhalb des § 194 BauGB).

Zu den Grundstücken mit eingeschränkter Nutzung können auch gemeinbedarfsfremde Gebäude auf einer Gemeinbedarfsfläche gehö-

ren, insbesondere wenn diese eine Umwidmung in wohnbauliche Nutzung erfahren. Beispiel dafür sind Notarztstationen, private Schulen, Umspannstationen oder auch der Wasserturm eines Energieunternehmens. Bei Gemeinbedarfsflächen handelt es sich um Flächen, für die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist und die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen. Gemeindefremde Objekte sind auf solchen Grundstücken nicht marktgängig, jedoch als Wirtschaftsgut begreifbar. Ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird in diesen Fällen nicht anzunehmen sein. Für den speziellen Einzelfall lassen sich allerdings fiktive Werte ermitteln, da der wirtschaftliche Zweck der Einrichtungen dem Gedanken des Gemeinbedarfs widerspricht. Eine Bewertung ist dabei nur unter konkreten Prämissen möglich.

Grundstücke mit nachgeordneter Folgenutzung

Bei solchen Grundstücken herrschen vor der Umnutzung häufig längere Leerstands- und Vermarktungszeiten. In diesen Fällen ist zu beachten, dass unter Umständen ein Wegfall des Bestandsschutzes droht. Dabei kann durch die Um-

Wertermittlung nach § 194 BauGB			
Grundstücksgröße	666 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert		55 €/m <sup>2</sup>	36.630 €
Abschlag für Hanglage/Nordausrichtung	- 40 %		
Bodenwert vor Freilegungskosten Aufwuchs		33 €/m <sup>2</sup>	21.978 €
geschätzte Freilegungskosten Aufwuchs			- 10.000 €
Bodenwert des vergleichbaren, unbebauten Grundstücks = allgemeine Wertverhältnisse nach § 8 ImmoWertV			11.978 €
Berücksichtigung der bOG: Aufgrund der direkt angrenzenden Bauruine ist davon auszugehen, dass kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt vorhanden ist. Das Bewertungsobjekt entzieht sich damit der Definition des § 194 BauGB und besitzt keinen Verkehrswert.			kein Verkehrswert
Schätzung eines wahrscheinlichen Kaufpreises für einen Einzelfall (außerhalb des § 194 BauGB)			
Bodenwert des vergleichbaren, unbebauten Grundstücks = allgemeine Wertverhältnisse nach § 8 ImmoWertV			11.978 €
Berücksichtigung der Bauruine; geschätzt	- 50 %		- 5.989 €
Bodenwert			5.989 €
wahrscheinlicher Kaufpreis gerundet			6.000 €

Tab. 1: Rechengang im Sinne der ImmoWertV und Schätzung des Kaufpreises im Einzelfall

nutzung die Marktgängigkeit und damit der gewöhnliche Geschäftsverkehr wieder hergestellt werden. Bei einer Druckerei aus den 1970er Jahren mit entsprechenden, so nicht mehr nutzbaren Räumen und über großen Büroflächen wird eine unreflektierte Wertermittlung über die vorhandene BGF oder über erzielbare Erträge zu einem falschen Ergebnis führen. Der Lösungsvorschlag liegt hier in einer (fiktiven) Folgenutzung und stark verkleinerter Bürofläche, aber erhöhten Instandhaltungskosten.

Als weiteres Beispiel sei hier ein kleines Autohaus in nachteiliger Dorfkernlage ohne Möglichkeit der Erweiterung angeführt. Hier ergeben sich zur Bewertung drei mögliche Varianten. Der potenzielle Erwerber sieht sich vor die Alternative gestellt, in einem geeigneten Gewerbegebiet ein zeitgemäßes Autohaus zu erstellen oder das Bewertungsobjekt zu erwerben. Er wird aufgrund der Nachteile der Bestandsimmobilie nicht den Bodenwert für Wohnbauflächen, sondern maximal den Bodenwert eines vergleichbaren Gewerbegrundstücks zahlen. Zudem wird er die vorhandenen Gebäude nur teilweise abgelden, da diese die Anforderungen an ein zeitgemäßes Autohaus nicht erfüllen. Der potenzielle Erwerber könnte das Autohaus allerdings auch schließen und das Anwesen anderweitig nutzen. Dabei ist die Trennung in Teilbereiche denkbar. Einige Gebäude bzw. Gebäudeteile werden zudem keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr erfahren. Sofern der potenzielle Erwerber nicht an der Fortführung des Betriebes oder einer ähnlichen Nutzung interessiert ist, wird er zumindest einige der Gebäude und Außenanlagen freilegen und den Boden einer alternativen Nutzung zuführen.

### Abrissreife Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Westpfalz

veröffentlichte im Grundstücksmarktbericht 2009 eine Untersuchung über 68 Kaufpreise abrisssreifer Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einem Bodenwertniveau in Höhe von 50 €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit der Grundstücksfläche.

Tab. 2 stellt dar, dass in der Westpfalz für ein Grundstück mit einem abrisssreifen Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von 100 m<sup>2</sup> durchschnittlich das 1,39-fache des Bodenwerts erzielt wird. Ein 1.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit vergleichbarem Gebäude wird dagegen lediglich zum 0,58-fachen Bodenwert gehandelt.

### Bebaute Grundstücke mit qualifizierter Folgenutzung

Daneben gibt es Grundstücke, für die nur eine Nachfrage besteht, wenn eine qualifizierte Folgenutzung möglich ist. Neben der ehemaligen Brauerei, die zu Eigentumswohnungen umgebaut wurde, sei hier noch als Beispiel die denkmalgeschützte Bauernkate in Norddeutschland dargestellt.

Diese wurde nach Einsturz des Dachs und Wegfall des Denkmalschutzes zerlegt, überarbeitet und an anderer Stelle des Grundstücks modernisiert wieder aufgebaut. Die Gemeinde war lange Zeit um die Erhaltung der Kate bemüht und hat das Grundstück nicht als Bauland ausgewiesen, um Spekulationsgeschäfte zu unterbinden. Ein Neubau wäre damit nicht genehmigungsfähig und das Grundstück nur als Acker- oder Weideland ver-

wendbar gewesen. Der Kaufpreis wurde vom Bauherrn als sehr gering angegeben. Beim gezahlten Kaufpreis handelt es sich um einen individuellen Wert. Nach Sanierung und Wiederaufbau ist das Objekt dagegen durchaus wieder marktfähig.

### Fazit

Manchen Grundstücken mangelt es am gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Diese fallen damit nicht unter die Verkehrswertdefinition. In vielen Fällen haben diese Grundstücke keinen Verkehrswert, jedoch einen Wert als Wirtschaftsgut. Ein Verkehrswert in Höhe von 0 € oder 1 € ist wahrscheinlich falsch. Die Bewertung von Problem-Immobilien braucht daher mehr Mut und weniger Rückzug auf Bekanntes. (gb)

**Bernd Töffner** ist Diplom-Betriebswirt (FH) und ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung in Worms.



Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor
100	1,39	500	1,04	900	0,75
150	1,35	550	1,00	950	0,72
200	1,30	600	0,96	1.000	0,69
250	1,25	650	0,93	1.050	0,66
300	1,21	700	0,89	1.100	0,63
350	1,17	750	0,85	1.150	0,61
400	1,12	800	0,82	1.200	0,58
450	1,08	850	0,79		

Tab. 2: Zusammenhang zwischen Grundstücksfläche und Kaufpreis