

# Bewertung eines denkmalgeschützten Schlosses aus dem 12. Jahrhundert

■ von Erich Huber

Das zu bewertende Schloss stammt aus dem 12. Jahrhundert und befindet sich in markanter, weithin sichtbarer Lage mit einem hochragenden mittelalterlichen Bergfried; in seiner gesamten Bausubstanz ist das Schloss nach den Aussagen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege den hervorragenden Baudenkmalen der mittelfränkischen Kulturlandschaft zuzurechnen.

16

## 1 Vorbemerkung

Die Bewertung von „Spezialimmobilien“ stellt auch an qualifizierte und erfahrene Sachverständige immer wieder eine besondere Herausforderung sowie ein besonders hohes Maß an Verantwortung dar. Eine häufig sehr „dünne“ – in der Natur der Sache liegende – Datenlage, verbunden mit teilweise sich widersprechenden Literaturmeinungen lässt die Bewertungsaufgabe nicht selten als zunächst unlösbar erscheinen.

Akribische Recherchen in Datenbanken, Bauakten, Grundbüchern etc. sowie ungewöhnliche und keineswegs immer normierte Denkansätze, gepaart mit einer ordentlichen Portion gesundem Menschenverstand, schaffen letztendlich Lösungsansätze, die im Ergebnis durch Vertrauen und Akzeptanz des Gutachtenwerks belohnen.

Das Grundstück ist bebaut mit einer Schlossanlage (Wohngebäude, Forsthaus, Turm und Nebengebäude). Die Schlossanlage wird zum Stichtag durch die fürstliche Familie in Teilbereichen zu wohnlichen Zwecken genutzt; im Obergeschoss befinden sich einige Gästezimmer; im Erdgeschoss befinden sich Abstellräume/Funktionsräume; zahlreiche Räume stehen leer. Eine ebenfalls vorhandene Kapelle ist nicht nutzbar (stark renovierungsbedürftig). Zwei neu eingebaute Ferienwohnungen waren zum Wertermittlungstichtag fast vollständig fertig gestellt. Die gesamte Anlage umfasst rd. 2.000 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen.

Im Zuge einer Erbauseinandersetzung war der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB nach einer notariellen Übertragung auf die Erben zu ermitteln. Dabei waren zahlreiche bewertungsrelevante Gegebenheiten zu beachten (Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, Denkmalschutz, Nießbrauch, Wohnungs- und Mitbenützungsrecht, Reallasten aus dem Jahre 1898 etc.). Vergleichskaufpreise von Schlössern, welche in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt waren, lagen praktisch nicht vor. Schlösser und Burgen zeichnen sich nach eingehenden Recherchen als jeweils stark individuell aus. Ausschließlich museale Nutzungen beschleunigen erfahrungsgemäß den Verfall solcher Gebäude und scheiden deshalb aus. Es waren somit die Überlegungen eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers unter ertragsorientierten Gesichtspunkten (Ertragswertverfahren) ausschlaggebend.

## 2 Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz

Eine besondere Situation ergibt sich bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen; ihnen ist der **physische Bestand** rechtlich auferlegt, auch wenn sie unwirtschaftlich sind. In der Wertermittlungsliteratur werden hierbei unterschiedliche bzw. tlw. kontrovers diskutierte Modelle und Betrachtungsweisen zur sachgerechten Ermittlung des Verkehrswerts beschrieben:

### 2.1 Theorie 1 – „endliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer“

Gebäude mit Denkmalschutz haben eine endliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer, weil – wie bei Gebäuden ohne Denkmalschutz – in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instand gesetzt, in extremen Fällen abgerissen und wieder aufgebaut werden muss, um den Rohertrag nachhaltig erzielen zu können.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer baulicher Anlagen gibt § 6 Abs. 6 ImmoWertV auch für denkmalgeschützte bauliche Anlagen vor, dass als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen ist, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auch bei einer unendlich langen, physischen Bestandsdauer – wie sie denkmalgeschützten baulichen Anlagen rechtlich vorgegeben ist – kommt es folglich auf die üblichen, gebäudetypischen Modernisierungs- und Instandsetzungszyklen an, die die Wirtschaftlichkeit gewährleisten. Eine Orientierung an den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt bei der Bemessung von Kaufpreisen für typische Ertragsgrundstücke mit denkmalgeschützten baulichen Anlagen ist für die Auswahl der Bewertungsmethode geboten.

Von den beiden Möglichkeiten zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Ertragswertverfahren wird daher der Methode mit üblichen Ansätzen für Ertragsgrundstücke – d. h. mit vergleichbaren Merkmalen ohne Denkmalschutz – und anschließender Berücksichtigung wertmindernder oder werterhöhender Einflüsse des Denkmalschutzes der Vorzug gegeben gegenüber dem Ansatz einer unendlichen Restnutzungsdauer und Berücksichtigung des Denkmalschutzes in den Einzelansätzen, auch wenn unter bestimmten Voraussetzungen die **Unterschiede zwischen den Ergebnissen beider Methoden vernachlässigbar gering** sind.

Der Ansatz einer ewigen Restnutzungsdauer für denkmalgeschützte bauliche Anlagen i. V. m. der Berücksichtigung der Auswirkungen des

Denkmalschutzes auf die Ansätze der Erträge und der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren lässt die gebäudetypischen Modernisierungs- und Instandsetzungszyklen außer Acht.

Diese Bewertungsmethode erfordert bei Verhältnissen, in denen vereinfachte Ertragswerte mit dem Vervielfältiger  $100/p^{1)}$  deutlich von den Ergebnissen des klassischen Ertragswertverfahrens abweichen, denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze. Wegen der allgemein zu geringen Zahl von Kaufpreisen annähernd gleichartiger Fälle des Denkmalschutzes lassen sich hierfür aber keine gesicherten Durchschnittswerte ermitteln<sup>2)</sup>.

## 2.2 Theorie 2 – „unendliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer“

Für den Ansatz einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung von Grundstücken mit denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Ertragswertverfahren setzt sich u. a. Jäpel<sup>3)</sup> ein.

„Das für denkmalgeschützte Grundstücke geltende Erhaltungsgebot führt zu einer gegen unendlich gehenden, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Damit haben weder der Bodenwert noch die Abschreibung auf den Ertragswert Einfluss“.<sup>11)</sup>

Nach ausführlicher Herleitung der Gleichung durch Jäpel

$$(EW_{\text{Denkmalschutz}} = RE_{\text{baul. Anlagen}} / p)$$

geht hervor, dass der Ertragswert einer Liegenschaft, für die ein Erhaltungsgebot (Denkmalschutz) festgelegt ist, einzig und allein vom **Reinertrag der baulichen Anlagen** sowie von der sachverständigen **Auswahl des Liegenschaftszinses** abhängig ist. Wichtig ist die Feststellung, dass der Bodenwert überhaupt keinen Einfluss hat. Die vorstehende einfache Gleichung liefert ei-

ne einfache Berechnungsvorschrift, die folgendes erkennen lässt:

Zur Ermittlung des Ertragswertes denkmalgeschützter Liegenschaften ist weder ein Abschreibungsdivisor  $d_A$  noch ein Vervielfältiger  $V$  erforderlich. Damit gibt es auch bei der Ermittlung des Ertragswertes denkmalgeschützter Liegenschaften den Einfluss der in der WertV88 § 18 Abs. 1 Satz 2 genannten Abschreibung über den erhaltenen Abschreibungsdivisor

$$d_A = (q^n - 1) : (q - 1)$$

nicht mehr. Und das ist damit begründet, denn **Erhaltungsgebot** heißt, dass es im Sinne der Verkehrswertermittlung über längere Zeit **keinen signifikanten Wertverlust** in Form der **Abschreibungen** gibt. Das Baudenkmal ist ja zu erhalten – und Abschreibung bedeutet einen ständigen Wertverlust am Baudenkmal. Das aus dem Denkmalschutz resultierende Erhaltungsgebot erfordert im Allgemeinen bei denkmalgeschützten Grundstücken **wesentlich höhere Aufwendungen** für die Instandhaltung und Instandsetzung (auch Herstellungskosten). Es müssen somit deutlich **höhere Bewirtschaftungskosten** bei der Ermittlung des Reinertrages zugrunde gelegt werden. Das hat auch der Gesetzgeber erkannt. Nicht nur der denkmalbedingte Mehraufwand, der bei Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden auftritt, kann durch **Zuschüsse gefördert** werden.<sup>4)</sup>

Jäpel schreibt weiter:

„Begünstigt sind allerdings nur die Instandhaltungs- bzw. Herstellungskosten, die dem Baudenkmal zuzurechnen sind, nicht die Anschaffungskosten. Herstellungskosten können nicht

nur bei der Herstellung des neuen Gebäudes anfallen, sondern auch, wenn an einem bereits bestehenden Gebäude Baumaßnahmen – beispielsweise im Rahmen der Sanierung – durchgeführt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Vorteil des höheren Abschreibungssatzes sehr stark von den Herstellungskosten (Sanierungskosten) abhängig ist. Wichtig ist, dass die staatlichen Maßnahmen zur Förderung der Erhaltung von Baudenkmalen **keine Abschreibung im Sinne eines Wertverlustes** darstellen, sondern dass sie im Gegenteil dem Ziel dienen, die **denkmalgeschützten Gebäude dauerhaft zu erhalten**, ohne dass sie ihren Wert und ihre Nutzbarkeit verlieren.

Zur Bestimmung des Ertragswertes denkmalgeschützter Objekte bedarf es nicht der Berechnungsvorschrift nach Gleichung ( $EW = RE \times V + (BW / q^n)$ ), für deren Auswertung der im Allgemeinen nur in einer Tabelle verfügbare Vervielfältiger  $V$  heranzuziehen ist, vielmehr genügt es unter den vorgenannten Bedingungen, die außerordentlich einfache Berechnung gemäß der vereinfachten Gleichung

$$(EW_{\text{Denkmalschutz}} = RE_{\text{baul. Anlagen}} / p)$$

vorzunehmen.“

Auch Kleiber<sup>5)</sup> bevorzugt die Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der auf Dauer auferlegten Erhaltungspflicht (wirtschaftliche Restnutzungsdauer = unendlich) in Verbindung mit den aus dem Denkmalschutz resultierenden erhöhten Ansätzen der Bewirtschaftungskosten sowie geminderten oder auf Grund eines anspruchsvollen Ambientes höheren Erträgen. Dies hat einen denkmalspezifischen Liegenschaftszinssatz zur Folge, der sich bei seiner Annahme einer gegen unendlich gehenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zwangsläufig zu  $p = RE \times 100 / KP$  ergibt ( $RE =$  spezieller Reinertrag,  $KP =$  Kaufpreis).

1) Vgl. Jäpel: Verkehrswertermittlung denkmalgeschützter Grundstücke im Ertragswertverfahren; in: GuG 6/2001, S. 335.

2) Vgl. Möckel, in: GuG 4/2002, S. 232 ff.

3) Vgl. Jäpel, in: GuG 6/2001, S. 335.

4) Hierzu schreibt Jardin in GuG 1/2010, S. 31 ff.: „Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das entsprechend den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal darstellt und zur Einkunftserzielung genutzt wird, kann der Steuerpflichtige entsprechend des § 7i EStG ab dem Jahr der Herstellungsmaßnahmen und insgesamt acht Jahre bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen absetzen, sofern die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind. [...] Dagegen können bei einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude – abhängig vom Baujahr – lediglich 2,5 % für 40 Jahre beziehungsweise 2,0 % für 50 Jahre abgesetzt werden.“

5) Vgl., Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Teil V, § 19 WertV88, RdNr. 52 ff., S. 1663 ff.

### 2.3 Weitere, neuere Abhandlungen aus der Literatur

Jardin<sup>1)</sup> zeigt eine ganzheitliche Vorgehensweise zur Wertermittlung eines unter Denkmalschutz stehenden Vermietungsobjekts auf.

Dabei wird folgendes unterstellt (auszugsweise):

■ Bei der Verkehrswertermittlung von denkmalgeschützten Objekten sind einerseits der Steuervorteil und andererseits die baurechtlichen Anforderungen des Baudenkmal zu berücksichtigen.

■ Es ist davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer bei ihren Überlegungen zum Kauf einer Immobilie diese Merkmale berücksichtigen.

■ Diese Merkmale wirken sich somit direkt auf den Verkehrswert aus. In der Berechnung müssen daher der mögliche steuerliche Vorteil und der mögliche Nachteil durch die besonderen baurechtlichen Anforderungen des Baudenkmal gegenüber einem „Nicht-Baudenkmal“ kalkuliert werden.

■ Die Rendite einer Immobilie wird von Investoren in der Regel unter Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte ermittelt. Somit haben auch Abschreibungsregelungen für denkmalgeschützte Objekte einen deutlichen Einfluss auf den Grundstücksmarkt.

■ Es ist unbestritten, dass denkmalgeschützte Objekte gegenüber anderen Objekten durch die derzeit geltenden Steuervorteile einen erhöhten Kaufanreiz bieten. Diese steuerlichen Vergünstigungen durch die Denkmaleigenschaft sind bei der Verkehrswertermittlung i. d. R. zu berücksichtigen.

■ Die vielfach vertretene Auffassung, dass die steuerliche Vergünstigung sich generell nicht auf den Markt auswirkt, wird durch das tatsächliche Marktgeschehen widerlegt. Ein wirtschaftlich handelnder und denkender Erwerber eines Baudenkmal berücksichtigt bei der Kaufpreisfindung sehr wohl die steuerlichen Vorteile. Somit handelt es sich bei steuerlichen Vergünstigungen nicht um persönliche Umstände eines Marktteilnehmers, die nach § 194 BauGB nicht zu berücksichtigen wären, vielmehr müssen die für den typischen

Erwerber im Allgemeinen vorhandenen steuerlichen Vergünstigungen berücksichtigt werden. Diese sind je nach Objekt unterschiedlich. So wird beispielsweise ein unter Denkmalschutz stehendes, vermietetes Mehrfamilienhaus im Allgemeinen eher von Steuerpflichtigen erworben, die aufgrund ihres Steuersatzes von der steuerlichen, erhöhten Abschreibung profitieren.

■ Bei einem viergeschossigen, innenstadtnahen 8-Parteien-Mehrfamilienhaus ist ein Steuersatz von 40 % für einen typischen Marktteilnehmer wahrscheinlich, da dieser aufgrund der relativ hohen Anschaffungskosten und der Ertragsabsicht üblicherweise über ein hohes zu versteuerndes Einkommen verfügen wird.

■ Bei der Verkehrswertermittlung ist der zum Bewertungsstichtag kapitalisierte Steuervorteil des Baudenkmal gegenüber einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekt zu ermitteln. Dieser Vorteil unterscheidet das Baudenkmal in steuerlicher Hinsicht von der Wertermittlung eines „Nicht-Baudenkmal“.

■ Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird die Steuerersparnis bei seiner Kaufentscheidung berücksichtigen. Die Steuerersparnis wird zu einem objektiven Umstand. Es ist davon auszugehen, dass der Steuervorteil sich vollständig auf den Verkehrswert niederschlägt.

Gegen diese Annahmen spricht, dass erfahrungsgemäß zwar Gedanken zu „Steuersparmodellen“ in die Kaufpreisüberlegungen, insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten, in die Kaufpreisfindung mit einfließen. Die von Jardin zitierten wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer berücksichtigen aber auch:

■ Der **unterstellte Steuersatz von 40% bei einem entsprechend hohem Einkommen** muss dauerhaft gesichert sein; es ist aus der jüngsten Vergangenheit (Weltwirtschaftskrise 2008/2009) dramatisch ersichtlich geworden, dass diesbezüglich „nichts dauerhaft“ und „nichts gesichert“ ist.

■ Grundsätzlich ist zu unterstellen, dass wirtschaftlich denkende und handelnde Marktteilnehmer beim Kauf solcher Immobilien fachkompe-

tent beraten werden (Architekten, Juristen, Wirtschaftskanzleien etc.). Dabei ist aus eigener Erfahrung zu beobachten, dass der alte Grundsatz „**tue nichts der Steuer wegen**“ zunehmend beachtet wird; vielmehr werden steuerliche Aspekte eher als „**nice to have**“ erachtet. Eine Immobilieninvestition muss sich auf der Basis von handfesten Preisbildungsmechanismen rechnen (Geschäftslage / Wohnlage / Mieten und Pachten / Bausubstanz / Entwicklungspotenziale / Marktgängigkeit und Veräußerungsrisiko etc.).

Am Markt ist allerdings zu beobachten, dass insbesondere Immobilienmakler / Immobilienentwickler etc. bei denkmalgeschützten Objekten mit Steuerspareffekten argumentieren, um die häufig maroden Substanzen **marktgängig** zu machen.

„Denkmalschutz“ bedeutet nämlich auch, dass

■ nahezu jegliche bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist;

■ ein Erhaltungs- und Instandhaltungsgebot gilt;

■ die geplanten Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen;

■ die geplanten Maßnahmen unter den Aspekten des Denkmalschutzes teurer werden;

■ diesbezügliche Planungsleistungen aufwendiger und somit ebenfalls teurer werden;

■ die Instandhaltungskosten insgesamt höher sind und somit auch die monatlichen Instandhaltungsrücklagen (vgl. denkmal-spezifische Bewirtschaftungskosten) nach oben anzupassen sind;

■ der „Return of Invest“ (Amortisation des eingesetzten Kapitals) sehr viel später erreicht wird;

■ die Renditen erfahrungsgemäß geringer sind;

■ die Marktgängigkeit vom Sanierungsgrad und von der vorhandenen Substanz abhängen;

■ energetischen Sanierungen denkmal-schutzrechtlichen Belangen entgegenstehen können;

■ einer baurechtlich optimalen Ausnutzung des Grundstücks trotzdem unwirtschaftliche Grundrisse gegenüberstehen können.

1) Jardin, in: GuG 1/2010, S. 31 ff.

Die vorstehend aufgeführten Argumente (Preisbildungsmechanismen des gewöhnlichen Markts) wiegen um ein Vielfaches höher als die (möglicherweise bzw. zeitlich begrenzten) steuerlichen Ersparnisse. Steuerliche Effekte sind stark individuell abhängig und stehen nur einem eingeschränkten Käuferkreis zur Verfügung; sie bilden deshalb gerade nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB ab. Es ist am Markt u. a. verstärkt zu beobachten, dass auch Marktteilnehmer mit kleineren Einkommen aus finanziellen Barreserven (aus Ersparnissen, aus Erbschaften etc.) derartige Objekte zur sicheren Kapitalanlage erwerben.

Steuerliche Sondereffekte als zukünftige Vermögensvorteile stehen nicht „jedermann“ zur Verfügung und dürfen deshalb nicht in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einfließen.<sup>1)</sup>

## 2.4 Fazit

Der Empfehlung von Kleiber<sup>2)</sup> kann grundsätzlich gefolgt werden, dass es sich im Einzelfall empfehlen könnte, nach beiden Modellen zu bewerten, um zu einem „abgestützten“ Ergebnis zu kommen. Diese Empfehlung wird dahingehend erweitert, dass grundsätzlich nach beiden Modellen bewertet werden sollte<sup>3)</sup>, um in jedem Falle den Vergleich mit dem Verkehrswert ohne Denkmalschutz zu haben. Die Entscheidung, welchem der beiden Modelle der Sachverständige den Vorrang gibt, fordert mit Blick auf den **regionalen Grundstücksmarkt** zur Auseinandersetzung mit den anstehenden Problemen und zur ausführlichen und nachvollziehbaren Begründung für das bevorzugte Modell heraus.

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 10, Kapitel 3 (Denkmalschutz), Abschnitt 6.1 (Denkmalgeprägter Verkehrswert), S. 15.

2) Vgl. Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Teil V, § 19 WertV88, RdNr. 144, S. 1684.

3) Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, S. 4.3.5/3 ff. (68. Nachlieferung 12/2004).

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine historische Burganlage. Wie vom Sachverständigen bereits mehrfach bei derartigen Objekten erkannt, führen beide Theorien bei sachgerechter Anwendung zum annähernd gleichen Ertragswert; es wird deshalb auf die Berechnung beider Ansätze verzichtet und dem **Ergebnis der „Theorie 2 – „unendliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ entsprochen (RND = 100 Jahre).**

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich – vorsichtig formuliert – um ein eher kleineres Renditeobjekt, bei dem die „wirtschaftlichen“ Erwartungen nicht allzu hoch gesteckt werden dürfen.

## 3 Verkehrswertermittlung

### 3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die teilweise Nutzung des Schlosses zur Vermietung von Ferienwohnungen (Jagd-Palais etc.), Mietwohnungen, selbst genutzte Wohnungen oder auch zu anderen repräsentativen Zwecken (Hochzeiten, Jagdtreffen etc.) entspricht einer annähernd wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit. Es handelt sich somit um ein **Ertragsgrundstück**.<sup>4)</sup>

Des Weiteren gilt, dass entsprechend den Zielsetzungen des Denkmalschutzes, die **wirtschaftliche** Nutzung von Denkmälern zu erhalten ist und museale Nutzungen zu vermeiden sind. Es muss bei der Ermittlung von Verkehrswerten bei Denkmälern eine vernünftige wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen. Bei den in Betracht kommenden Nutzungsmöglichkeiten ist von der Nutzung auszugehen, die unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes die höchste **Rendite** verspricht.<sup>5)</sup>

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)

4) Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, S. 4.5.4/10 ff. (63. Nachlieferung 10/2003).

5) Vgl. Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Teil V, RdNr. 130, S. 1680 ff.

ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

### Anwendung des Sachwertverfahrens bei bestehendem Denkmalschutz

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung gekauft oder errichtet werden.

Dieser, an der Sachsubstanz orientierten Bewertung, wird gewöhnlich am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. am Markt für **eigengenutzte Immobilien** bzw. **Sonderimmobilien** der Vorzug gegeben, da dort üblicherweise die individuellen Merkmale und Zweckbestimmungen als wertbestimmende Eingangsgrößen in die Wertermittlung einfließen.

Obwohl sich auch im gegenständlichen Bewertungsfall grundsätzlich die Möglichkeit anbietet, die gewöhnlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach Vergleichspreisen (z. B. nach NHK 2010 oder nach Metzmacher/Krikler), auf Basis von Erfahrungswerten zu ermitteln, ergeben sich hinsichtlich der Ableitung des Verkehrswerts nach dem Sachwertverfahren folgende **Bedenken**.<sup>6)</sup>

■ Im Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäude ist zu berücksichtigen, dass z. B. der auf dieses Gebäude entfallende Bodenanteil durch die denkmalenschutzrechtlichen Bestimmungen im Nutzungspotenzial eingeschränkt ist. Hinsichtlich der Bausubstanz ist zusätzlich anzunehmen, dass durch die denkmalenschutzbeeinflusste Voraussetzung der Beibehaltung der bestehenden Bauweise und Bauform (z. B. ungünstiges Verhältnis von Konstruktionsfläche zu Wohn-/Nutzfläche)

6) Vgl. Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Teil III, RdNr. 446, S. 248.

oder durch gesteigerten Unterhaltungsaufwand wirtschaftliche Wertminderungen zu kalkulieren sind, die weder nach tatsächlichen Erfahrungswerten noch nach empirischen Untersuchungsergebnissen plausibel begründet werden können.

■ Weiterhin muss unterstellt werden, dass Erfahrungswerte für stichhaltige Marktfaktoren, welche geeignet sind, den Ansprüchen der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zu genügen, nicht zur Verfügung stehen.

Aus den vorstehenden Gründen betrachtet der Sachverständige das Sachwertverfahren im speziellen Bewertungsfall daher **nicht als zur Verkehrswertfindung geeignet**.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende

Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswertermittlung als auch bei der ggf. anzuwendenden Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen **keine** aussagekräftigen bzw. bezüglich ihrer wertbestimmenden Merkmale hinreichend bestimmten Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken vor (Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses); daher wird der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bei der nachfolgenden Wertermittlung als Ausgangswert zugrunde gelegt.

**Anmerkung zur Anwendung von Bodenrichtwerten**

Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV können zur Ermittlung von Bodenwerten neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke, geeignete BRW herangezogen werden. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind anerkannt. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.<sup>1)</sup>

1) Vgl. BGH, Urteil vom 04.03.1982 – III ZR156/80.

## 4 Bodenwertermittlung

### 4.1 Besonderheit – Außenbereich<sup>2)</sup>

Mit der konsequenten Anwendung der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV, nach der sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Boden bemisst, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, ist die Frage aufgeworfen, wie die im Außenbereich gelegenen bebauten Grundstücke zu qualifizieren sind:

■ Aus der mit § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV gegebenen Vorgabe, die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück nicht zu berücksichtigen, ist einerseits zu folgern, dass die Grundstücke als land- oder forstwirtschaftliche Flächen i. S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV zu qualifizieren wären, denn eine bauliche Nutzung ist im Außenbereich nur für die in § 35 BauGB genannten privilegierten Vorhaben zulässig.

■ Auf der anderen Seite sind die betroffenen Grundstücke nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften, nämlich nach § 35 BauGB, aufgrund ihrer Bebauung baulich nutzbar, so dass sie insoweit als baureifes Land i. S. des § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren sind.

§ 16 Abs. 2 ImmoWertV enthält eine klarstellende Regelung zu § 5 ImmoWertV, nach der vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück im Außenbereich zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass den Grundstücken eine **De-facto-Baulandqualität**<sup>3)</sup> zuzusprechen ist, denn sie sind nach § 35 BauGB unter den genannten Voraussetzungen baulich nutzbar. § 16 Abs. 2 ImmoWertV stellt damit eine § 5 ImmoWertV ergänzende Regelung

2) Vgl., Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, § 16 ImmoWertV, RdNr. 120 ff., S. 1474 ff.

3) Mit de facto wird ein Umstand benannt, der als weit verbreitet und allgemein anerkannt gilt, auch wenn er nicht durch entsprechende Institutionen formal als de jure festgelegt ist: de jure bezeichnet den rechtlichen Soll-Zustand, de facto den tatsächlichen Ist-Zustand (vgl. [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)).

zur Feststellung des maßgeblichen Entwicklungszustands dar. Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sind vielfach außerordentlich groß und nur ein beschränkter Teil dieser Grundstücke im Rechtsinne wird baulich genutzt. **Bei dieser Sachlage ist die Vorschrift nur auf den Teil der Grundstücke anzuwenden, der tatsächlich baulich genutzt wird**, auch wenn in der Vorschrift von dem „Grundstück“ die Rede ist. Im konkreten Einzelfall muss also die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter entsprechender Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO über Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bestimmt werden (Umgriffsflächen), um sie von der übrigen Fläche des Grundstücks abzugrenzen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die gesamte Burganlage als **De-facto-Bauland** der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

**4.2 Bewertung von Bauland im Außenbereich**

Der Bodenwert für Baugrundstücke im Außenbereich (vgl. § 35 BauGB) kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und für jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt.<sup>1)</sup> Der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB von Grundstücken im Außenbereich ist grundsätzlich in Anlehnung an die Rechtsprechung des BGH sowie die einschlägige Wertermittlungslehre<sup>2)</sup> zu ermitteln. „Für die Bewertung bebauter Grundstücke im Außenbereich ist es sachge-

mäß, vom **Bodenwert vergleichbar genutzter Innenbereichsflächen** auszugehen und gegebene Wertunterschiede durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.“<sup>3)</sup>

Dies wird in der nachfolgenden Bewertung so berücksichtigt.

**4.3 Bodenwertermittlung**

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag xx.xx.2013 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (siehe Tab. 1).

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rd. 180.000 €.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

**Erläuterung 1 (abgekürzt)**

Für die Bewertung bebauter Grundstücke im Außenbereich ist es – wie bereits vorstehend ausgeführt – nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs<sup>4)</sup> sachgemäß, vom Bodenwert vergleichbar genutzter (hier wohnbaulicher) nächstgelegener Innenbereichsflächen auszugehen und gegebene Wertunterschiede durch Zu- oder Abschläge, z. B. die eingeschränkte Nutzbarkeit sowie Lage- und Erschließungsunterschiede, zu berücksichtigen.

21

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des BRW (frei)	= 65,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	GAA

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2012	xx.xx.2013	× 1,00	Keine Anpassung notwendig

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage (Außenbereich)	× 0,60	1
Lageangepasster abgabenfreier BRW am WES			= 39,00 €/m <sup>2</sup>	2
Fläche (m <sup>2</sup> )	—	4.570,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 39,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>39,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 39,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 4.570,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>rd. 178.230,00 €</b>	
	<b>rd. 180.000,00 €</b>	

Tab. 1: Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 5, Kapitel 4 (Bebaute Außenbereichsgrundstücke), Abschnitt 2 (Modell zur Bodenwertermittlung), S. 1 (23. Ergänzung).  
 2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 5, Kapitel 4 (Bebaute Außenbereichsgrundstücke), Abschnitt 2 (Modell zur Bodenwertermittlung), S. 1 (23. Ergänzung) und Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, § 5 ImmoWertV, RdNr. 133 ff, S. 663.

3) Vgl. BGH, Urteil vom 26.10.1999 (LwZR 9/99) – OLG Dresden, AG Bautzen (WFA 2/2000, S. 87).

4) Vgl. BGH, Urteil vom 26.10.1999 (LwZR 9/99) – OLG Dresden, AG Bautzen (WFA 2/2000, S. 87).

22

Nachdem vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss nur einige wenige und in seinen wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen nicht hinreichend beurteilbare Grundstücksvergleichskaufpreise mitgeteilt wurden, wird auf die Anwendung der Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Lageunterschiede können sich aus vielen Einzelfaktoren zusammensetzen. Dies können z. B. sein: Zonale Lageklassenunterschiede (z. B. einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage). Derartige Lageunterschiede können hilfsweise mittels Bodenrichtwertunterschiede ausgeglichen werden.

Da diese jedoch vom Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stehen, kann hilfsweise auf die in der Literatur angegebenen Werte zurückgegriffen werden. Hierbei werden in Vogels<sup>1)</sup> unter Hinweis auf Klocke<sup>2)</sup> folgende Lagefaktoren (z. B. für Verkehrs-, Wohn-, Industrie-, Verkaufs-, Büro- oder Geschäftslage) angegeben:

1	sehr günstige Lage	1,4
2	günstige Lage	1,2
3	<b>normale Lage (Bodenrichtwert der nächstgelegenen Innenbereichsfläche = mittlere / normale Lage)</b>	<b>1,0</b>
4	ungünstige Lage	0,8
5	<b>schlechte Lage (Außenbereichslage im Vergleich zu Mxxx)</b>	<b>0,6</b>

Auch Gerardy<sup>3)</sup> ermittelte 1972 folgende Wertverhältnisse:

exklusiv	gut	mittel	einfach
3	5	7	10

Setzt man „mittel“ gleich 1, ergibt sich folgende mit der Aufstellung von Klocke vergleichbare Liste:

exklusiv	gut	mittel	einfach
2,0	1,4	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde den Vergleichsgrundstücken eine „normale“ Lage (Wohnbaufläche in

Mxxx) und dem zu bewertenden Grundstück die Lageklasse „einfach“ (Außenbereichslage im Vergleich zu Mxxx) unterstellt. Entsprechend den Auswertungen wird ein Lageklassenunterschied von 40 % als marktconform betrachtet und der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

**Erläuterung 2**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch zu berücksichtigenden den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor.

**4.4 Ertragswertermittlung**

(Berechnung: siehe Tab. 2)

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) <sup>4)</sup>		<b>41.208,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) <sup>4)</sup>	-	<b>10.302,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>30.906,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 180.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>6.300,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>24.606,00 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 100 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>27,655</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>680.478,93 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>180.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>860.478,93 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> <sup>4)</sup>	-	<b>160.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>700.478,93 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>700.000,00 €</b>

Tab. 2: Ertragswertermittlung

**Begründung zum Liegenschaftszinssatz**

Für die Kapitalisierung des ermittelten Nettoertrages der baulichen Anlagen ist der geeignete Liegenschaftszinssatz auszuwählen. Bei diesem Zinssatz handelt es sich um einen solchen, der nicht von dritter Seite vorgegeben wird. Auch Entscheidungen der Europäischen Zentralbank haben keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins. Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Liegenschaften durchschnittlich marktüblich verzinst werden.

Für als Mietwohngrundstücke genutzte Grundstücke wird nach allgemeinen Erfahrungswerten der Ansatz eines Zinsfußes in Höhe von ca. 4,0 % bis 5,0 % empfohlen, der nach dem speziellen Risiko des Bewertungsgegenstandes modifiziert werden muss. Aufgrund der nun angesetzten sehr langen Restnutzungsdauer in Verbindung mit den Denkmalschutzeigenschaften ist in Anlehnung an Kleiber<sup>5)</sup> von einem reduzierten Liegenschaftszinssatz auszugehen.

Der Sachverständige entscheidet sich deshalb für einen Liegenschaftszinssatz von 3,5 %.

1) Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996, S. 58 ff.  
 2) Vgl. Klocke, in: Der Sachverständige und seine Auftraggeber, S. 84.  
 3) Vgl. Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Seite 3.1.3/7 ff.

4) Wird in dieser Berechnung nicht gesondert erläutert.

5) Vgl. Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Teil V – Besondere Immobilienarten, RdNr. 813 ff., S. 2501.

#### 4.5 Verkehrswert, unbelastet

Nach sorgfältiger Abwägung und Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale, hier insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der anstehenden Reparaturmaßnahmen, der Wohnlage im Außenbereich, der Orientierung der Räume, der historischen Grundrisskonzeption, der Größe des Objektes, der Verkehrsanbindung sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der aktuellen Situation zum Wertermittlungstichtag (xx.xx.2013) des Grundstücksmarktes wurde der **unbelasteten Verkehrswert** für das mit einer Schlossanlage (Wohngebäude, Forsthaus, Turm und Nebengebäude) bebaute Grundstück in 8xxx5 xxxxxxxd-xxxxxx, xxxxxx 1, Flurstück xx, ermittelt mit rd. **700.000,- € (in Worten: siebenhunderttausend Euro)**.

### 5 Nießbrauch gemäß § 1030 BGB

#### 5.1 Allgemeines zur Rechtsnatur des Nießbrauchs<sup>1)</sup>

Gegenstand des Nießbrauchs können nach § 1030 BGB (neben beweglichen Sachen) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sein.

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d. h. nicht erbliche und grundsätzlich nicht übertragbare) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Grundstück zu ziehen. Der Nießbrauch entsteht i. d. R. durch Einigung des/der Berechtigten mit dem Grundstückseigentümer und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 873 BGB).

Der Nießbrauch berechtigt regelmäßig dazu, alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen. Der Grundstückseigentümer hat diesbezüglich jedoch keine Leistungen zu erbringen, sondern die Inanspruchnahme durch den Berechtigten zu dulden. Durch Vereinbarung können einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Nießbraucher

1) Vgl. Strotkamp in Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 10, Kapitel 18 (Berücksichtigung von Nießbrauchrechten bei der Verkehrswertermittlung).

kann das Grundstück gemäß § 1059 BGB vermieten bzw. verpachten (d. h. die Überlassung des Grundstücks an Dritte bedarf nicht der ausdrücklichen Gestattung des Eigentümers).

Der Nießbrauch erlischt durch Rechtsgeschäft (vgl. § 875 BGB und in diesem Zusammenhang auch § 1064 BGB) oder, wie auch im vorliegenden Fall vereinbart, kraft Gesetzes bei Tod bzw. Erlöschen des Berechtigten (§ 1061 BGB).

Nach § 1059 ist der Nießbrauch grundsätzlich nicht übertragbar (unter bestimmten Maßgaben Ausnahme für juristische Personen gemäß § 1059a).

#### 5.2 Wertermittlungsmodelle

Der Umfang der Nutzungserwartung des Nießbrauchers bestimmt sich nicht allein durch dessen Lebenserwartung, sondern bei einem bebauten Grundstück auch durch die Nutzungsdauer des Gebäudes. Denn weder der Grundstückseigentümer noch der Nießbrauchberechtigte haben die Verpflichtung, ein zerstörtes oder abgängiges Gebäude wieder aufzubauen.

Der Nießbrauch an einem Eigenheim, etc. bietet dem Berechtigten Schutz vor Kündigungen und Mietsteigerungen. Der Nutzungswert (z. B. des Eigenheims) kann daher nicht allein an der Miete gemessen werden, die üblicherweise für derartigen Mietwohnraum gezahlt wird, sondern ist durch einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu berücksichtigen.<sup>2)</sup>

Bauer<sup>3)</sup> hat für Wohnungsrechte (vgl. § 1093 BGB) derartige Zuschläge 1973 ermittelt, die von Sprengnetter<sup>4)</sup> 1990 an das herrschende Mietniveau angepasst wurden. Da der Nießbrauch in aller Regel einen höheren Nutzungswert aufweist als das Wohnungsrecht (z. B. berechtigt der Nießbrauch

2) So auch das OLG Bremen in seinem Urteil vom 29.11.1967 – UBc 5/67 (Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten).

3) Vgl. Strotkamp, in: Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 10, Kapitel 19 (Bewertung von Wohnungsrechten), Abschnitt 3, S. 10 (34. Ergänzung).

4) Vgl. Strotkamp, in: Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar Teil 10, Kapitel 19 (Bewertung von Wohnungsrechten), Abschnitt 3, S. 10 (34. Ergänzung).

grundsätzlich zur Überlassung, beim Wohnungsrecht bedarf es der Gestattung durch den Eigentümer), sind die Zuschläge in freier Schätzung zu erhöhen. Grundsätzlich werden **Erhöhungen des Zuschlags um bis zu 50 % als angemessen** gelten können.

Nachfolgend werden die Zuschläge von Bauer bzw. Sprengnetter angegeben:

Monatsmiete in DM	Zuschlag in %
unter 50	25
50 – 100	20
100 – 200	15
über 200	10

Tab. 1: Zuschlag nach Bauer(1973)

Monatsmiete in DM		Zuschlag in %
Mietniveau		
Hoch	niedrig	
unter 200	unter 125	25
200 – 400	125 – 250	20
400 – 800	250 – 500	15
über 800	über 500	10

Tab. 2: Anpassung der Tab.1 durch Sprengnetter an das Mietniveau 1990 (Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter)

Diese Zuschläge können jedoch nur als grober Anhalt dienen. Das Ergebnis ist grundsätzlich auf seine Plausibilität, d. h. auf seine Erzielbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt hin zu werten.

Neuere Modelle von Sprengnetter<sup>5)</sup> gehen mittlererweile von anderen Ansatzpunkten aus:

■ Die kapitalisierte Miete führt grundsätzlich zum Verkehrswert

■ OLG Bremen<sup>6)</sup> und WertR gingen bisher von der ersparten Miete zuzüglich einem Aufschlag aus

■ In der Konsequenz führt dies zu einem höheren Wert des Rechts als das Volleigentum

■ Dies scheint wenig plausibel

5) Vgl. Sprengnetter, Jahreskongress „Immobilienbewertung“ 2013 – Wert und Werteeinfluss von Wohnrechten; Neue Modelle.

6) Vgl. OLG Bremen, Urteil vom 29.11.1967 – UB c 5/67 (Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten).



- Das Wohnungsrecht ist (wegen Nichtverkäuflichkeit, Nichtbeleihbarkeit, Abstimmungspflicht mit dem Eigentümer etc.) geringer wertiger als das Volleigentum
- Statt einem Zuschlag ist deshalb ein Abschlag notwendig

Empfohlene Marktanpassungsfaktoren (Sprengnetter Immobilienbewertung)<sup>1)</sup>

Alter (Jahre)	>80	60	40	20
Lebenserwartung	<10	23	40	60
Wohnungsrecht	0,94	0,88	0,82	0,76
Nießbrauch	0,98	0,95	0,92	0,88

Der Sachverständige hält im vorliegenden Fall (Nießbrauch mit einem verbundenen, aufgeschobenen Wohnungsrecht) einen **Abschlag in Höhe von 10 % für angemessen**.

### 5.3 Kapitalisierungszinssatz

Die Höhe des Nutzungswerts hängt entscheidend von der Wahl des zur Kapitalisierung verwendeten Zinssatzes ab. Ist ein Wertermittlungsobjekt wie das Nießbrauchrecht nicht verkehrsfähig, so kann der Kapitalisierungszinssatz wegen fehlender Kaufpreise nicht durch Umkehrung des (Bewertungs-)Modells ermittelt werden. Das Marktverhalten muss dann anhand der Denkungsweise eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers fiktiv nachvollzogen werden.

Hierbei ist folgende Rechtsprechung zu beachten<sup>2)</sup>:

- Bei der Bemessung des Rechenzinssatzes für die Bewertung künftiger Leistungen (hier: aus Nießbrauch) ist nicht von einer punktuellen und auf die aktuellen Verhältnisse bezogenen Betrachtung auszugehen.

1) Vgl. Sprengnetter, Jahreskongress „Immobilienbewertung“ 2013 – Wert und Werteeinfluss von Wohnrechten; Neue Modelle.  
 2) Vgl. BGH, Urteil vom 15. Oktober 2003 – XII ZR 23/01 (Zur Bemessung des Rechenzinssatzes für die Bewertung von Nießbrauch und Wohnungsrecht)

- Vielmehr erscheint es sachgerecht, den Zeitwert künftiger Leistungen mittels eines Zinssatzes zu bestimmen, der aus einer **langfristigen Beobachtung der maßgebenden volkswirtschaftlichen Orientierungsgrößen** gewonnen ist. **Dies schließt es aus**, für die Bewertung von Rechten, die auf die lebenslange Ziehung von Nutzungen gerichtet sind, in Abweichung von dem vom Bewertungsgesetz unverändert zugrunde gelegten Zinssatz von 5,5 % jeweils **aktuellmarktübliche Zinssätze heranzuziehen**.

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an die einschlägigen Rechtsprechungen<sup>3)</sup> ein **Kapitalisierungszinssatz von 5,5 %** als angemessen erachtet.

### 5.4 Berechnung des Barwerts einer Leibrente

monatliche Rentenrate	R/t	=	3.090,60 €
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
jährliche Rentenrate	R	=	37.087,20 €
Zahlungsweise		=	vorschüssig <sup>4)</sup>
Kapitalisierungszinssatz	k	=	5,50 % / Jahr <sup>5)</sup>
Sterbetafel		=	2009/2011 früheres Bundesgebiet
Angaben zum Berechtigten:			
Geschlecht		=	männlich
vollendetes Alter (x)		=	71 Jahre

3) In der steuerlichen Bewertungspraxis der Finanzverwaltung ist ein Zinssatz von 5,5 % praxisüblich; vgl. auch BFH, Urteil vom 20.11.1969 – IV R 22/68; vgl. auch BGH, Urteil vom 15. Oktober 2003 – XII ZR 23/01.

4) In Analogie zu einer Mietzahlung (üblicherweise am Anfang eines jeden Monats) ist von einer vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise auszugehen.

5) In der steuerlichen Bewertungspraxis der Finanzverwaltung ist ein Zinssatz von 5,5 % praxisüblich; vgl. auch BFH, Urteil vom 20.11.1969 – IV R 22/68; vgl. auch BGH, Urteil vom 15. Oktober 2003 XII ZR 23/01.

### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x, monatlich vorschüssig)

$$a_x^{(t)} = 8,894693$$

Barwert der Leibrente

$$B_x = 329.879,27 \text{ €}$$

$$\mathbf{B_x = rd. 330.000,00 \text{ €}}$$

Der eingetragene Nießbrauch belastet somit den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts mit rd. 330.000 €.

### 6 Wohnungsrecht gemäß 1093 BGB (aufgeschoben, bedingt)

#### Berechnung des Barwerts einer aufgeschobenen Leibrente

monatliche Rentenrate	R/t	=	1.073,77 €
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
jährliche Rentenrate	R	=	12.885,24 €
Zahlungsweise		=	vorschüssig
Kapitalisierungszinssatz	k	=	5,50 % / Jahr
Stichtag		=	xx.xx.2013
Sterbetafel		=	2009/2011 früheres Bundesgebiet
Aufschubzeit (Lebenserwartung in Jahre des Übergebers)	n	=	13,29 Jahre
Angaben zum Berechtigten:			
Geschlecht		=	weiblich
vollendetes Alter (x)		=	68 Jahre

#### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{x+n} = R \times a_{x+n}^{(t)} \times \frac{l_{x+n}}{l_x} \times \frac{r^n}{q^n}$$

Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x+n (monatlich, vorschüssig)

$$a_{x+n}^{(t)} = 6,477279$$

Anzahl der Überlebenden im Alter x

$$l_x = 88.935$$

Anzahl der Überlebenden im Alter x+n

$$l_{x+n} = 67.382$$

Aufzinsungsfaktor mit  $r = 1 + s1$

$$r^n = 1.000000$$

Abzinsungsfaktor mit  $q = 1 + k$

$$1/q^n = 0,490879$$

Barwert der aufgeschobenen Leibrente

$$B_{x_n} = 31.040,67 \text{ €}$$

$$B_{x_n} = \text{rd. } 31.000,00 \text{ €}$$

Das eingetragene Wohnungsrecht belastet somit den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts mit rd. 31.000 €.

## 7 Reallasten

### 7.1 Allgemeines zur Reallast<sup>1)</sup>

Die Reallast (land charges) ist die Belastung eines Grundstücks der Art, dass an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (§ 1105 BGB). Reallasten lassen sich nach privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Reallasten unterscheiden. Die Reallast nimmt eine Mittelstellung zwischen den Nutzungs- und Sicherungsrechten ein; ihrem Charakter nach ist sie den Nutzungsrechten zuzuordnen, wenn es um Leistungen geht, die aus dem Grundstück kommen, während bei den „auf Geld gerichteten Reallasten“ der Sicherungszweck im Vordergrund steht.

Nach herrschender Meinung<sup>2)</sup> verleiht sie kein unmittelbares Nutzungsrecht. Das Grundstück haftet nur für die Entrichtung der Leistungen durch den Eigentümer. Bei dieser Betrachtungsweise nähert sich die Reallast den Grundpfandrechten, insbesondere der Rentenschuld. Sie gehört daher wie diese zu den Verwertungsrechten. Die Reallast kann im Übrigen auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden (§ 1105 Abs. 2 BGB).

Die Reallast lastet als Ganzes auf dem Grundstück. Die Haftung für einzelne Leistungen wird – wie bei Hypothekenzinsen – im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt (§ 1107 BGB), wobei sich die Haftung auf alle Gegenstände erstreckt, für die die Hypothek eingeräumt wurde. Die dingliche Haftung trifft den jeweiligen Ei-

gentümer ohne Rücksicht darauf, ob die Leistungen während seines Eigentums fällig werden oder es sich um Rückstände aus vorangegangenen Eigentum handelt.

## 7.2 Berechnung

### 7.2.1 Eintragung unter der Lfd. Nr. 1

Neunzig Klafter<sup>3)</sup> Holz bayerischen Maßes im Kapitalanschlag zu zweihundertachtundachtzig Gulden entsprechen in etwa:

$$90 \text{ Klafter} \times ((1,75 \text{ m} \times 1,75) \times (0,5 \times 1,75)) = \text{rd. } 241,17 \text{ m}^3 \text{ Holz}^{4)}$$

Entspricht 241,17 Festmeter<sup>5)</sup>  $\times$  rd. 1,4 = **337,638 Raummeter (Ster)**<sup>6)</sup>

### 7.2.2 Eintragung unter der Lfd. Nr. 2

Viereinhalb Klafter weichen Brennholzes für die Stadt Exxxxxxx entsprechen in etwa:

$$4,5 \text{ Klafter} \times ((1,75 \text{ m} \times 1,75) \times (0,5 \times 1,75)) = \text{rd. } 12,06 \text{ m}^3 \text{ Holz}$$

Entspricht 12,06 m<sup>3</sup> Festmeter  $\times$  rd. 1,4 = **16,884 Raummeter (Ster)**

3) Vgl. [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de): „Das Klafter ist definiert als das Maß zwischen den ausgestreckten Armen eines erwachsenen Mannes, traditionell 6 Fuß, also etwa 1,80 m, laut Der Große Brockhaus 1955 etwa 1,70 m. In Österreich betrug seine Länge zum Beispiel 1,8965 m, in Preußen 1,88 m. In Bayern betrug ein Klafter hingegen lediglich etwa 1,75 m, in Hessen war es mit 2,50 m deutlich größer“.

4) Vgl. [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de): „Vom Längenmaß leitete sich dann das alte Raummaß für Scheitholz ab. Ein Klafter Holz entsprach einem Holzstapel mit einer Länge und Höhe von je einem Klafter, die Tiefe dieses Stapels entsprach der Länge der Holzscheite. Diese betrug meist 3 Fuß, also 0,5 Klafter“.

5) Der Festmeter (fm oder F) ist ein Raummaß für Rundholz. Ein Festmeter entspricht einem Kubikmeter (m<sup>3</sup>) fester Holzmasse, d. h. ohne Zwischenräume in der Schichtung. Das entsprechende Maß mit Zwischenräumen ist der Raummeter (rm, R).

6) Raummeter (Rm) oder Ster: Dieses Raummaß entspricht einem Würfel von einem Meter (1 m) Seitenlänge, also einem Rauminhalt von einem Kubikmeter (1 m<sup>3</sup>) geschichteter Holzmasse, einschließlich der Zwischenräume in der Aufschichtung. Diese Einheit eignet sich beim Kauf von aufgestapeltem Meterholz, z. B. bei Selbstabholung. In Süddeutschland ist „Ster“ ein eher gebräuchlicher Begriff.

### 7.2.3 Barwert der jährlich wiederkehrenden finanziellen Aufwendungen durch Holzlieferung

Insgesamt müssen also jährlich Holzlieferungen im Wert von rd. 10.650,00 € vom Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks getätigt werden (Lieferung gemäß Angabe des Eigentümers an den xxxxxx Energiehof), dabei ist zu bedenken, dass ohne diese Reallasten das Holz auf dem freien Markt verkauft werden könnte und somit Erträge aus ordnungsgemäßer Grundstücksbewirtschaftung entstehen würden. Das Grundstück „haftet“ für die Entrichtung der Leistungen durch den Eigentümer.

#### Berechnung des Barwerts einer ewigen Rente:

$$\text{rd. } 253,00 \text{ m}^3 \times \text{rd. } 42,00 \text{ €/FM}$$

$$= 10.626,00 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 10.650,00 \text{ €/Jahr}$$

Eingaben:

■ jährliche Rentenrate  
R = 10.650,00 €

■ Anzahl der Zahlungen pro Jahr  
t = 1

■ jährliche Rentenrate  
R/t = 10.650,00 €

■ Zahlungsweise  
= nachschüssig

■ Kapitalisierungszinssatz  
k = 5,50 % / Jahr<sup>7)</sup>

#### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{\infty} = R \times a_{\infty}^{(t)}$$

■ Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)  
 $a_{\infty}^{(t)} = 18,181818$

#### Barwert der ewigen Rente

$$B_{\infty} = 193.636,36 \text{ €}$$

$$B_{\infty} = \text{rd. } 194.000,00 \text{ €}$$

Die beiden eingetragenen Reallasten belasten somit den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts mit rd. 194.000 €.

7) In der steuerlichen Bewertungspraxis der Finanzverwaltung ist ein Zinssatz von 5,5 % präzisierbar; vgl. auch BFH, Urteil vom 20.11.1969 – IV R 22/68; vgl. auch BGH, Urteil vom 15. Oktober 2003 XII ZR 23/01.

1) Vgl. Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, München 1983, 22, 314.

2) Vgl. Staudinger, BGB – Kommentar, 11. Auflage, Anmerkung I 2 zu § 1105 BGB.

8 Verkehrswert, belastet

(Berechnung: siehe Tab. 3)

**Begründung der notwendigen Markt-anpassung:**

Zentraler Punkt jeder Verkehrswert-ermittlung ist die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt. Dies gilt in besonderem Maße auch bei der Verkehrswertermittlung von mit Wohnungsrechten / Nießbrauchsrechten / Reallasten etc. belasteten, bebauten Grundstücken. Neben der rein rechnerisch ermittelten Größe des wirtschaftlichen Nachteils ist der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke im Allgemeinen zusätzlich mittels eines Marktanpassungs- abschlags zu korrigieren.

Dabei spielt vor allem die verbleiben- de Unsicherheit, ob die berechnete Person tatsächlich so lange überlebt, wie aus der Statistik abgeleiteten Le- benserwartungen dies vorgeben, eine große Rolle. Darüber hinaus muss be- rücksichtigt werden, dass das Woh- nungsrecht den Berechtigten eine wesentlich größere Rechtssicherheit als ein Mietertrag bietet und der Handlungsspielraum des Eigentümers für viele Jahre eingeschränkt ist.<sup>1)</sup>

Das Schema von Kröll / Hausmann<sup>2)</sup> (siehe Tab. 4) stellt einen praktikablen Vorschlag zur Quantifizierung der Marktanpassung dar.

$$\text{Marktanpassung} = \frac{\sum (\text{Gewichte} \times \text{Punkte})}{300} = 0,10$$

Die notwendige Marktanpassung wird, bezogen auf vorstehende Merkmale und Gewichtungen, mit einem Abschlag von rd. 10% angesetzt.

Nach sorgfältiger Abwägung und Berücksichtigung der wertbestimmen- den Merkmale, hier insbesondere un- ter Berücksichtigung des Denkmal- schutzes, der anstehenden Repara- turmaßnahmen, der Wohnlage im Außenbereich, der Orientierung der Räume, der historischen Grundriss- konzeption, der Größe des Objektes, der Verkehrsanbindung sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der aktuellen Situation zum Wertermitt- lungsstichtag (xx.xx.2013) des Grund- stücksmarktes wurde der mit **einem Wohnungsrecht, einem Nießbrauch sowie diversen Reallasten belasteten Verkehrswert** für das mit einer Schlossanlage (Wohngebäude, Forst- haus, Turm und Nebengebäude) be- baute Grundstück in 8xxx Pxxx, xxxe 1, Flurstück xxx, ermittelt mit rd.

**130.500,- €**  
**(in Worten: einhundertdreißig- tausendfünfhundert Euro).**

**Siegergutachten Spezialimmobilie**

Dieses Gutachten wurde 2015 mit dem Deutschen Gutachten Preis in der Kategorie „Spezialimmobilie“ ausgezeichnet.

Erich Huber sieht den Deutschen Gutachtenpreis als Ausdruck von Wertschätzung und fachlicher An- erkennung; gleichzeitig betont er auch, dass es insbesondere bei Spe- zialimmobilien wichtig ist, sich mit Fachkollegen auszutauschen – vor allem wenn es um widersprüchliche Denk- und Bewertungsansätze in der Fachliteratur geht. Dieser Preis sei somit auch der Verdienst von Kolleginnen und Kollegen, hervor- ragender Ausbildung sowie von in- formativen Fachkongressen, wie sie jährlich in Fulda stattfinden.

[www.deutscher-gutachten-preis.de](http://www.deutscher-gutachten-preis.de)

Erich Huber  
Anton-Günther-Straße 12  
86199 Augsburg ■

<b>Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>rd. 700.000,00 €</b>
Wertminderung des Grundstücks durch den Nießbrauch	rd. -330.000,00 €
Wertminderung des Grundstücks durch das aufgeschobene Wohnungsrecht	rd. -31.000,00 €
Wertminderung des Grundstücks durch die beiden wiederkeh- renden Reallasten	rd. -194.000,00 €
<b>Vorläufiger Wert des belasteten Grundstücks</b>	<b>rd. 145.000,00 €</b>
Marktanpassung	0,9
<b>Verkehrswert des mit einem Nießbrauch, einem Wohnungs- recht und Reallasten belasteten Grundstücks</b>	<b>rd. 130.500,00 €</b>

Tab. 3: Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Merkmal	Gewicht	Punkte von 0 – 1	Hoch Gering	
			1-----0	0-----1
Lebenserwartung	50	0,2	1-----0	0-----1
Wirtschaftliche Wertminderung / unbelasteten Verkehrswert	30	0,3	1-----0	0-----1
Immobilienangebot	20	0,5	1-----0	0-----1
	100			

Tab. 4: Schema von Kröll / Hausmann zur Quantifizierung der Marktanpassung

1) Vgl. Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, Werner Verlag; S. 123 ff.  
2) Vgl. Kröll/Hausmann; Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, Werner Verlag; S. 124 ff.  
3) Die Marktanpassung wurde auf maximal 33 % des unbelasteten Verkehrswerts begrenzt (durch die maximalmögliche Summe von 100 im Zähler und der Zahl 300 im Nenner).