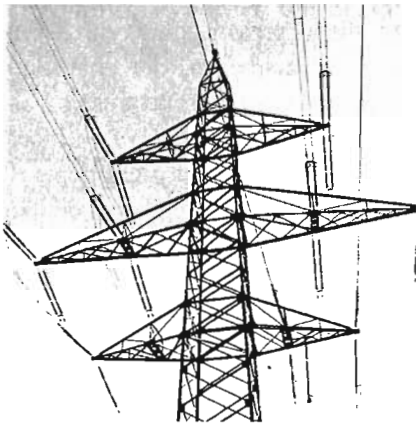


■ Rolf Schubert

Bewertung unter Hochspannung

Gutachten zu einem Einfamilienhaus mit Belastungen

Auftrag des Gutachtens war die Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute 3.739 m² große Grundstück jeweils ohne und mit Berücksichtigung der geplanten Hochspannungsleitung. Qualitätsstichtag für die Wertermittlung ohne die Berücksichtigung der Belastung war der 25.03.2012 als der Zeitpunkt vor der Bekanntgabe der neuen Planung. Qualitätsstichtag der Bewertung mit Belastung war der 10.09.2012. Wertermittlungsstichtag war für beide Fälle der 10.09.2012. Die Immobilie ist nicht vermietet, sondern wird von den Eigentümern selbst genutzt.



Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Makrolage

Das Grundstück befindet sich in einer westdeutschen Großstadt mit vielfältigen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Die Erwerbstätigen sind überwiegend in Handel, Gastgewerbe, Verkehr und sonstige Dienstleistungen beschäftigt. Die Kaufkraft liegt um 3 %, das Mietniveau um rd. 10 % über dem Bundesdurchschnitt. Das Freizeitangebot der Musterstadt ist ausgesprochen groß, das kulturelle Angebot sowie die Sehenswürdigkeiten vielfältig. Die Bevölkerung wird nach Prognosen des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2030 leicht abnehmen, was allerdings durch die steigende Anzahl der Haushalte ausgeglichen wird.

Es handelt sich demografisch gesehen um eine stabile Großstadt mit geringem Familienanteil. Die Alterungsprozesse verlaufen im Vergleich zum Durchschnitt aller Großstädte leicht verzögert. Neben einer relativ hohen Arbeitsplatzzentralität zählen vor allem ihre Attraktivität für Berufseinsteiger und als Ausbildungs- und Hochschulstandort zu ihren Stärken. Dadurch wandern in hohem Maße insbesondere die 18- bis 24-Jährigen zu.

Der Musterstadtbezirk, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt inmitten von Grünflächen und gewachsenen dörflichen Strukturen ca. 8 km vom Zentrum der Musterstadt entfernt und wird durch leistungsfähige Erschließungsstraßen von überregionaler Bedeutung gut an die Stadt und das Fernstraßennetz angebunden. Mehrere Buslinien verbinden das Stadtbezirks-Zentrum mit den angrenzenden Ortsteilen. Das Einkaufszentrum des Musterstadtbezirks ist ein Einzelhandelszentrum von überörtlicher Bedeutung.

Mikrolage

Der Musterortsteil ist von Westen und Osten eingesäumt von großen Industrie- und Gewerbeflächen. Insgesamt zeigt der Ortsteil viele Straßen, die durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen eine ruhigere

Lage gewonnen haben. Eine Stadtbahn- und eine Buslinie binden den Musterortsteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Im alten Ortskern und im Einkaufs-Center gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Im Umkreis von 2–3 km gibt es Schulen, Kindergärten, kulturelle Einrichtungen, medizinische Versorgungseinrichtungen, Bank bzw. Sparkasse, Postfiliale, Gastronomie, Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Behörden. Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Kreisstraße. Das Objekt befindet sich auf der östlichen Straßenseite. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen. Parkmöglichkeiten für die Anwohner befinden sich auf der Straße. Es handelt sich bei der Nachbarschaft und Umgebungsbebauung um eine Splittersiedlung und landwirtschaftliche Flächen mit den Merkmalen „Wohnen im Außenbereich“. Das Bewertungsobjekt fügt sich harmonisch in diese Umgebung ein. Die Nachbarschaftsbebauung wirkt sich attraktiv auf das Objekt aus.

Umwelteinflüsse

Wertbeeinträchtigende Immissionen sind dem Gutachter nicht bekannt. Zum Besichtigungstermin sind keine Umstände ersichtlich, die die beabsichtigte Nutzung beeinträchtigen könnten. Allerdings

liegt die Lärmbelastung bei mehr als 65 dB. Durch Betonstützmauern ist der Musterstadtteil bis zu einem 200-jährigen Hochwasserereignis geschützt. Gemäß § 6 (4) ImmoWertV sind neben den Lagemerkmalen von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Nach Auskunft des Geologischen Dienstes befindet sich das Bewertungsobjekt in der Erdbebenzone 1–3. Für den Schutz der Bevölkerung und die erdbebensichere Auslegung von Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden sind innerhalb der Erdbebenzonen 1–3 die Regelungen der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ sowie die vom Geologischen Dienst ausgewiesenen geologischen Untergrundklassen zu berücksichtigen. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich. Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, hinreichend tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Zustand des Wertermittlungsobjektes

Es handelt sich um ein niveaugleiches, rechteckiges Grundstück mit ca. 29 m Straßenfront und ca. 28,68 m Grundstücksbreite sowie 130,35 m Grundstückstiefe. Das Grundstück ist übertief.

Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Aus dem Liegenschaftsbuch gehen folgende Buchungen hervor: Gebäude- und Freifläche (3.739 m²). Es sind keine separat nutzbaren Teilflächen vorhanden. Teilfläche 1: Gebäude- und Freifläche Wohnen (916 m²), Teilfläche 2: Grünanlage, Garten (2.823 m²). Diese Auf-

teilung hat ihre Bedeutung für die steuerliche Bewertung der Grundstücke. Aus wirtschaftlichen Betrachtungen würde ein üblicher Marktteilnehmer die hauszugehörige Grundstücksfläche von der Straße bis zu einer Tiefe von 35 m definieren. Bei einer Grundstücksbreite von 28,68 m und einer Grundstückstiefe von 35,00 m sind der Bebauung des Teilgrundstücks Nr. 1 rd. 1.004 m² zuzurechnen. Die daran anschließende Grundstücksteilfläche ab 35 m Grundstückstiefe bis 75 m Grundstückstiefe, wird als hausnahe Gartenfläche mit parkartiger Gestaltung definiert. Bei einer Grundstücksbreite von 28,68 m und einer Grundstückstiefe von 40,00 m sind dem Teilgrundstück Nr. 2 rd. 1.150 m² zuzurechnen. Daran schließt sich bis zur rückwärtigen Grenze die Teilfläche 3 an. Sie hat eine Tiefe von 55,25 m. Die letzten 1,25 m des Grundstücks wurden im Rahmen der Deichertüchtigung von der Musterstadt in Anspruch genommen. Diese Teilfläche 3 wird als Privatwald genutzt. Bei einer Grundstücksbreite von 28,68 m und einer Grundstückstiefe von 55,25 m sind dem Teilgrundstück Nr. 3 rd. 1.585 m² zuzurechnen. Zusammen sind neben dem Bauland noch Garten und Grünland in einer Größe von 2.735 m² zu bewerten.

In Abt. II des Grundbuchs sind die folgenden Eintragungen zum Wertermittlungsstichtag vorhanden:

II/1: Ein Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchs-Beschränkung sowie ein Betretungsrecht für das Energieunternehmen.

Planungs- und baurechtliche Situation

Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist im Flächennutzungsplan als L = Fläche für Land- und Forstwirtschaft (Grünfläche (mit teilweiser landwirtschaftlicher Nut-

zung)) dargestellt. Die Liegenschaft befindet sich im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Grundstück befindet sich außerhalb einer geschlossenen Ortschaft.

Erschließungszustand

Das Grundstück ist an Elektrizität und Frischwasser sowie einen Abwasserkanal angeschlossen. Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein freistehendes Gebäude. Gemäß Auskunft des Tiefbauplanungsamts liegt das Bewertungsobjekt an einer historischen Straße und ist ortsüblich erschlossen. Es stehen keine Beiträge nach den §§ 127 ff. BauGB für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen aus. Weitere Ausbauarbeiten, die eine Beitragspflicht zu Straßenausbaubeiträgen nach KAG (NRW) auslösen würden, sind zurzeit nicht geplant. Das Baulastenverzeichnis enthält ebenso wie das Altlasten-Verdachtsregister und das Denkmaltbuch keine Eintragungen. Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet. Die Grundstücksentwässerungsanlagen (GEA) kommen zwischenzeitlich in ein Alter, bei dem mit Schäden zu rechnen ist. Die erwartete Lebensdauer von GEA beträgt 40 bis 80 Jahre. Untersuchungen in Pilotstädten haben ergeben, dass bei bereits 50 Jahre alten GEA Undichtigkeiten oder Schäden an 50 % aller untersuchten GEA aufgetreten sind. Bei 80 Jahre alten Leitungen sind Schäden bei 92 % aller Anlagen festgestellt worden. Bei den Städten und Gemeinden ist man für diese Situation sensibilisiert und es werden bereits erste Untersuchungen auf der Grundlage des Landeswassergesetzes (LWG) § 61 vorgenommen. Es ist damit zu rechnen, dass insbesondere in Wasserschutz-zonen in Zukunft regelmäßige visuelle Untersuchungen der GEA vorgenommen werden und die Grundstückseigentümer bei festge-

stellten Schäden zur Sanierung aufgefordert werden. Für das Bewertungsgrundstück ist eine Bescheinigung zur Dichtheitsprüfung der Kanalanschlüsse bis zum 31.12.2014 einzureichen. Dieses Risiko wird beim Ansatz des Zeitwerts der Außenanlagen gebührend berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III B. Wasserschutzgebiete werden zum Schutz der Trinkwasserversorgung festgesetzt. Die Wasserschutzzonen sind in drei Klassen (I, II und III) eingeteilt. Mit zunehmender Entfernung vom Brunnen werden die Schutzvorschriften schwächer. Prinzipiell wird heute das gesamte Einzugsgebiet eines Wasserwerkes als Wasserschutzzone ausgewiesen. Innerhalb eines Wasserschutzgebietes können Handlungen und Nutzungen eingeschränkt oder verboten werden und Eigentümer oder Nutzer von Grundstücken zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden. Wenn der Abstand von der Brunnenanlage bis zum Rand der Wasserschutzzone III größer ist als zwei Kilometer, unterteilt man die Schutzzone III noch in die Unterklassen A und B.

Die Zone III schützt die Trinkwassergewinnungsanlage vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen. Versickerungsanlagen für Abwasser sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. So sind hier Tunnelbauten und Friedhöfe, aber auch Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen zulässig. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zulässig, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Konkret wirkt sich das auf die Fristen für die Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen aus.

Ertragsmerkmale des Grundstücks

Das Einfamilienhaus ist selbst genutzt. Es kann von einem Erwerber ohne Zeitverzug in Besitz genommen werden. Wohnungs- und Mietbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz sind nach den vorgelegten Unterlagen nicht vorhanden. Im Grundbuch sind keine öffentlichen Gläubiger eingetragen.

Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Gemäß der Definition in § 5 (4) ImmoWertV werden Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, als baureifes Land bezeichnet. Die Qualitätsstufe „Baureifes Land“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand unter Beachtung der Festsetzungen im B-Plan zusteht. Diese Qualität hatte das Grundstück in seinem vorderen Bereich bis Inkrafttreten des gültigen Bebauungsplans. Nun verfügt das Grundstück aufgrund seiner nachgewiesenen historischen Legalität nur noch bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer über Bestandschutz. Nach Ablauf der Restnutzungsdauer fällt es gemäß der Definition in § 5 (1) ImmoWertV zurück in den Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“. So werden entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen bezeichnet, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Einer neuen Baugenehmigung stehen die Festsetzungen des B-Plans entgegen. Auch Aus-

und Umbauten sind nicht mehr genehmigungsfähig. Das Grundstück ist deshalb zeitlich befristet bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes nutzbar als ortsüblich erschlossenes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabenfreies, bebautes Wohnbauland im Außenbereich; danach land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Die tatsächliche bauliche Ausnutzung umfasst eine GRZ 0,1 und eine GFZ von 0,1. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die vorhandene Nutzung entspricht nicht der planungsadäquaten Nutzbarkeit. Die derzeitige Nutzung genießt allerdings Bestandsschutz. Anderweitige bauliche Nutzungen sind nicht möglich. Als Folgenutzung kommen aufgrund der Grundstücksgröße, der Nähe zur Stadt und der in der Höhe eines möglichen Aufwuchses Nutzungen in Frage, die gegenüber der reinen landwirtschaftlichen Nutzung ein erhöhtes Ertragspotenzial aufweisen, so z.B. Pferdekoppel, Weihnachtsbaum-Schonung, Erdbeer-, Gemüse oder Blumenfeld, Energiepflanzen-Anbaufläche oder Ähnliches. Die kommunalen Stellplatzpflichten sind erfüllt.

Gebäudebeschreibung

Einfamilienhaus

Freistehendes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Satteldach; mittlerer Standard. Ausschließlich wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude. Massivbau, Kellerboden Beton mit Verbundestrich, Kellerdecke Beton, Decke zum OG Holzbalkendecke. Baujahr 1962. Der Grundriss ist zweckmäßig. Satteldach, voll ausgebaut. Garage und Haus unter einem Dach. Betondachpfannen. Öl-Zentralheizung mit WW-Aufbereitung, Baujahr 1990; 5.000 Liter kellergeschweißter Stahl-Tank, Baujahr 1963. Übliche Elektroinstallation. Der Wär-

me- und Schallschutz entspricht den Vorschriften im Baujahr soweit dies ohne zerstörende Untersuchungen feststellbar ist. Das Bewertungsobjekt ist gut gepflegt. Baumängel sind nicht feststellbar. Ein nach den Vorschriften der EnEV ausgestellter Ausweis wurde nicht vorgelegt. Die warmwasserführenden Leitungen in unbeheizten Räumen sind gemäß EnEV gedämmt. Die Heizungsanlage wurde nach 1978 eingebaut. Eine Zwischensparren-Dämmung des Dachbodens über beheizten Räumen ist vorhanden.

Garagen

Bei der 1962 gebauten Garage am Wohnhaus handelt es sich um eine massiv errichtete Garage mit Schwingtor, die unter dem Schleppdach des Wohnhauses steht. Sie ist selbstgenutzt. Bei der Garage im Bauwich nördlich des Wohnhauses handelt es sich um eine massiv gebaute Garage mit Schwingtor und Wellasbestdecke. Das Baujahr ist nicht bekannt. Hinter der Garage schließt sich eine in Holzbauweise errichtete Werkstatt mit Gartengeräteschuppen an. Sie ist selbstgenutzt.

Außenanlagen für das Einfamilienhaus

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss des Gebäudes bis ins öffentliche Netz: Kanal; Haushaltsstrom, Frischwasser und Telefon. Befestigte Flächen vor, neben und hinter dem Gebäude: Betonplatten, Stellplatz und Terrasse. Der Garten ist mit Rasen und Sträuchern und einer Teichanlage parkartig ausgestattet; Es gibt sieben hohe Walnussbäume, zwei Sauerkirschen, einen Apfelbaum und zwei Pflaumenbäume. Außerdem mehrere Lebensbäume sowie viele Fichten und Tannen im rückwärtigen Privatwald. Das Grundstück ist mit Drahtzäunen eingefriedet. Es gibt einen Pavillon, einen Garten-

teich mit Brücke, mehrere Kunstobjekte, eine Baumschaukel sowie im rückwärtigen Teil der an der nördlichen Grenze errichteten Garage Werkstattschuppen und Gartengerätehäuser.

Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

Bebaute Fläche

Mit aufstehenden Gebäuden bebaute Fläche	125 m ²
Bebaute Fläche der Garage am Haus	24 m ²
Bebaute Fläche der Garage an der Nordgrenze	54 m ²
Bebaute Fläche der Schuppen hinter dieser Garage	20 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,1
Geschossfläche (GF)	125 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,1
Wohnfläche des Einfamilienhauses	162 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) des Einfamilienhauses	374 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 J.
Bewertungsbaujahr	1962
Restnutzungsdauer	30 J.

Tab. 1: Bebaute Flächen

Daten- und Marktanalyse

Für die Musterstadt und den Musterstadtteil hat der zuständige Gutachterausschuss folgende Informationen mitgeteilt: Im Jahr 2011 wurden 1.825 Ein- und Zweifamilienhäuser in Musterstadt für 589.565.713,- € veräußert. Damit kostete 2011 ein Haus in Musterstadt durchschnittlich 323.050,- €. Im Jahr 2010 waren es 1.843 bebaute Hausgrundstücke für 562.247.996,- €. Im Ø waren es 305.072,- €. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich danach im letzten Jahr um 5,9 % erhöht. Davon entfielen auf den Musterstadtteil 225 Verkäufe für 53.763.222,- €. Der Ø Kaufpreis für ein Einfamilienhaus liegt damit im Jahr 2011 bei 238.948,- €. Damit erreichen die Preise im Musterstadtbezirk im Durchschnitt etwa 74 % des Niveaus im Durchschnitt der gesamten Stadt. Die Preise liegen etwa 26 % unter dem Niveau der Musterstadt. Diese Auswertungen geben allerdings keine unmittelbar brauchbaren Hinweise auf

die Marktsituation in der Lage des Bewertungsobjekts. Eine Bewertung im Vergleichsverfahren lässt sich mit diesen stichprobenartigen – nicht wirklich vergleichbaren – Daten nicht durchführen. Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht abgeleitet. Dafür werden für Einfamilienhäuser in offener Bauweise in einfachen bis mittleren Wohnlagen die in Abb. 1 (s. S. 7) wiedergegebenen Marktanpassungskurven geliefert. Diese sind jedoch nicht nach Bodenwertniveau differenziert.

Zusätzlich liefert der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte, Bodenindexreihen und Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksflächen.

Auswertung der eigenen Marktbeobachtung

Will ein Sachverständiger seine Bewertung belastbar durchführen, so bleibt ihm nur die eigene Auswertung der Kaufpreissammlung. Allerdings ist ihm der Zugang zu diesen Roh-Daten aus datenschutzrechtlichen Gründen bei Privataufträgen verwehrt, denn hier werden nur aggregierte Daten geliefert, die den Vorgaben des BGH an Vergleichswerte nicht entsprechen.

Marktdaten von ImmobilienScout24

Seit Januar 2005 nimmt das Immobilienportal ImmobilienScout24 regelmäßig aktuelle Auswertungen der Angebots- und Nachfrage-Situation, heruntergebrochen auf den PLZ-Bereich, vor. Diese Erfassungsmethode gibt allerdings keine absoluten Aussagen über tatsächlich erfolgte Transfer-Fälle her. Aber die Relationen, die man beim Vergleich von Angebot und Nachfrage für einen bestimmten PLZ-Bereich im Verhältnis zur Stadt oder dem Kreis und im Verhältnis zur gesamten Republik durch Analyse und Kennziffern ermitteln kann, sind höchst aufschlussreich. Damit ist es nun in der Regel mög-

9.6.2 Offene Bauweise

Stadtgebiet:		Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: offene Bauweise		Bodenpreisanteil: <= 0,5

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
160.000 EUR	1,08
180.000 EUR	1,04
200.000 EUR	1,00
220.000 EUR	0,97
240.000 EUR	0,94
260.000 EUR	0,92
280.000 EUR	0,89
300.000 EUR	0,87
320.000 EUR	0,85
340.000 EUR	0,83
360.000 EUR	0,81
380.000 EUR	0,79
400.000 EUR	0,77
420.000 EUR	0,76
440.000 EUR	0,74
460.000 EUR	0,73
480.000 EUR	0,71
500.000 EUR	0,70
520.000 EUR	0,69
540.000 EUR	0,68
560.000 EUR	0,66
580.000 EUR	0,65
600.000 EUR	0,64
620.000 EUR	0,63

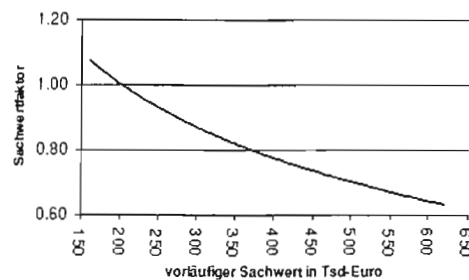


Abb. 1: Sachwertfaktoren und Marktanpassungskurve für Einfamilienhäuser in der Musterstadt

lich, die kleinräumige Verteilung von Angebot und Nachfrage, das Miet- und das Kaufpreisniveau sowie die Vermarktungsdauer zu ermitteln. Interessant sind auch die Unterschiede zwischen den Angebotsmieten und den Erwartungen der Nachfrager. Diese Auswertung erfasst nach meiner Einschätzung etwa 70 bis 80 % des jeweiligen Teilmarktes und zwar sowohl Privat- als auch Maklerangebote. Damit erhalten die relativen Einstufungen eine hohe Aussagequalität und erlauben eine deutlich sicherere Einschätzung der Vermarktungschancen. Mit einem Nachfrageindex von 138 liegt die Nachfrage nach Mietwohnungen und Häusern zur Miete im PLZ-Bezirk Musterstadtteil um 28,5 % unter der durchschnittlichen Nachfrage in der Musterstadt. Beim Angebot von

Häusern zur Miete mit Wohnflächen 121–160 m² zeigt der Vergleich der Mieten, dass das geforderte Mietniveau im PLZ-Bezirk Musterstadtteil mit einem durchschnittlichen Mietwert von 8,16 €/m² um 14 %; mit Wohnflächen > 160 m² mit einem durchschnittlichen Mietwert von 10,- €/m² um 1,0 % unter dem durchschnittlichen Mietniveau der gesamten Stadt liegt. Drei Objekte im Halbjahr sind statistisch nicht sehr aussagekräftig.

Bei den Nachfragern nach Häusern zur Miete mit Wohnflächen 121–160 m² zeigt der Vergleich der Mieten, dass das erwartete Mietniveau im PLZ-Bezirk Musterstadtteil mit einem durchschnittlichen Mietwert von 6,43 €/m² um 7,7 % unter dem durchschnittlich erwarteten Mietniveau der gesamten Stadt liegt. Die

Spanne zwischen Angebot und Vorstellungen der Nachfrager beträgt bei dieser Hausgröße 1,73 €/m² oder 21 %. Bei den Nachfragern nach Häusern zur Miete mit Wohnflächen > 160 m² zeigt der Vergleich der Mieten, dass das erwartete Mietniveau im PLZ-Bezirk Musterstadtteil mit einem durchschnittlichen Mietwert von 5,61 €/m² um 10 % unter dem durchschnittlichen Mietniveau der gesamten Stadt liegt. Die Spanne zwischen Angebot und Vorstellungen der Nachfrager beträgt bei dieser Hausgröße 4,39 €/m² oder 44 %. Unter Berücksichtigung des Nachfrageindex und der großen Spanne zwischen Angebot und Nachfrageschätze ich die marktüblich erzielbare Miete für das zu bewertende Einfamilienhaus auf 7,50 €/m². Der Mietspiegel für den frei finanzierten Wohnungsbau in Köln nennt hier für Wohnungen im MFH eine Miete zwischen 6,- und 8,- €/m². Da das Bewertungsgebäude hinsichtlich Grundstücksgröße und Lage im Außenbereich vom üblichen Angebot abweicht, verzichte ich auf die Darstellung des Käufermarktes. Die relativen Erkenntnisse aus dem aktuellen Marktgeschehen gehen jedoch in die Eingangsdaten der nachfolgenden Bewertungsverfahren ein. Die Auswertung bezieht sich nur auf die Marktsituation im angegebenen Halbjahreszeitraum.

Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute zu bewertende Grundstück zunächst ohne Berücksichtigung des Wertinflusses durch die geplante Höchstspannungsleitung zum Wertermittlungstichtag 10.09.2012 ermittelt. Im Anschluss an die Bewertung des unbelasteten Grundstücks werden die Wertauswirkungen der einzelnen Aspekte diskutiert und bewertet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Grundstück für den individuellen Wohnungs-

bau handelt, und der Gutachterausschuss Markt Anpassungsfaktoren für eine Bewertung im Sachwertverfahren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 21–23 ImmoWertV) ermittelt. Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; die dazu erforderlichen Eingangsdaten, wie z.B. das Mietniveau und der Liegenschaftszinssatz konnten unter Berücksichtigung weiterer Marktdaten aus externen Quellen und mithilfe eigener Untersuchungen ermittelt werden. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Allerdings kann nur mit diesem Verfahren bestätigt werden, dass die derzeit ausgeübte Nutzung die wirtschaftlichste ist – dies ist der Fall, wenn ein ausreichender Gebäudeertrag übrig bleibt.

Ermittlung des Bodenwerts

Das Grundstück ist kein Bauland. Im Flächennutzungsplan ist es als Grünland mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan vom 04.02.1974 als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen und ist Teil des Landschaftsplans und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Wohnhaus wurde jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplans mit Baugenehmigung Nr. XY legal errichtet und genießt insoweit Bestandsschutz. Eine Erweiterung ist jedoch nicht genehmigungsfähig und es besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer neuen Baugenehmigung, falls das Gebäude zufällig (z.B. durch einen Brandschaden) untergeht. Schließlich liegt das Grundstück weiter als 50 m vom nächsten Innenbereich entfernt. Die angrenzenden Grundstücke stellen eine Splittersiedlung

dar, die im unbeplanten Außenbereich liegt und damit keine Bebaubarkeit für das Bewertungsgrundstück nach § 34 begründen kann. Derartige Grundstücke werden nach den Regeln für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich bewertet. Wegen dem fehlenden Anspruch auf die erneute Erteilung einer Baugenehmigung handelt es sich gegenüber der „planungsrechtlich zulässigen Nutzung“ (BW_p) um ein zeitlich befristet „überausgenutztes Grundstück“ (BW_ü). Man benötigt zur Bewertung zunächst den nutzungsentsprechenden Bodenwert für „Wohnen im Außenbereich“ (W-ASB) sowie den Bodenwert der zukünftigen planungsadäquaten Nutzung (BW_p) und addiert zum „nutzungsentsprechenden Bodenwert“ (BW_n) die über die Restnutzungsdauer auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Differenz zwischen dem nutzungsentsprechenden und dem planungsadäquaten Bodenwert.

Die Formel lautet:

$$BW_{ü} = BW_n + (BW_p - BW_n) \times 1/q^n$$

Bodenwert Gemarkung Musterstadtteil

Das Grundstück ist mit seiner Fläche von 3.739 m² übergrößer. Es ist auch nur in seinem vorne liegenden Teil als Bauland genutzt. Bodenbewertungen sollen grundsätzlich im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen von unbebauten Baugrundstücken abgeleitet werden. Die Besonderheit der Bodenqualität W-ASB liegt in dem regelmäßig fehlenden Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Deshalb kann es keine unbebauten Wohnbaugrundstücke im Außenbereich geben. Der Verkehrswert bebauter Grundstücke im Außenbereich setzt sich der Bewertungstheorie zufolge aus der Summe von Bodenwert und Gebäudesachwert zusammen und wird mit einem Markt Anpassungsfaktor korrigiert. Die Ableitung von Bodenwerten

kann dabei nicht durch einfachen Abzug des Sachwerts vom Gesamtkaufpreis erfolgen, weil bei dieser Vorgehensweise eine Markt Anpassung unberücksichtigt bliebe und der Bodenwert um diesen Markt Anpassungsbetrag verfälscht würde. Um Markt Anpassungsfaktoren ableiten zu können müsste man zunächst Bodenrichtwerte von unbebauten Baugrundstücken im Außenbereich haben. Diese kann es aber gar nicht geben, weil der Außenbereich aufgrund gesetzlicher Bestimmungen von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Dr. Drees (ö.b.u.v. SV und Mitglied in mehreren Gutachterausschüssen) hat im Jahr 2011 für den Regierungsbezirk Münster eine empirische Untersuchung der Kaufpreise für die Bodenqualität W-ASB, d.h. Wohnbauland im Außenbereich durchgeführt. Er kam zu folgendem vorläufigen Ergebnis: Der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich liegt bei rund 50 % des Bodenrichtwertes im nächstgelegenen zusammenhängend bebauten Wohngebiet. Im Stadtbereich Münster waren die hauszugehörigen Grundstücksflächen (HGF) ca. 800 m² groß und in den anderen vier untersuchten Landkreisen 1.000 m² groß. Seine Untersuchung wird in Fachkreisen nicht unwidersprochen geteilt. Es gibt aber keine andere Untersuchung. Da diese Untersuchung aktueller ist als die Untersuchung des AGVGA und einen einfachen Bezug zu abgeleiteten Bodenrichtwerten bietet, verwende ich dieses Untersuchungsergebnis für die weitere Bodenbewertung.

Bodenwertermittlung der bebauten Teilfläche I

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss in der Musterstadt jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich

ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 16 ImmoWertV anhand des Bodenrichtwerts aus dem angrenzenden im Zusammenhang bebauten Gebiet.

Vom Gutachterausschuss in der Musterstadt wurde für Grundstücke in der Nähe des Bewertungsobjekts der Bodenrichtwert von 350,- €/m² zum 01.01.2012 mit folgender Definition abgeleitet: „Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen und einer üblichen Grundstücksfläche von 300 m², erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG“.

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks hinreichend genau überein. Die Flächenangabe muss ignoriert werden, weil sie für die Untersuchung der Abhängigkeit der Bodenwerte im Außenbereich keine erkennbare signifikante Bedeutung hatte. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den der Nutzung entsprechend abgeleiteten Wert von 350,- €/m² × 50 % = 175,- €/m². Damit steht der erste Ausgangswert der restnutzungsdauerabhängigen Bodenbewertung fest.

Die privatrechtlichen Belastungen des Grundstücks sowie die sonstigen Beeinträchtigungen, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt. Da sich die Bodenwerte zurzeit mit 1 % kaum verändern, ist eine Anpassung des Richtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse nicht erforderlich. Auf der Grundlage des abgeleiteten relativen Bodenwerts wird der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Boden-

wert zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 mit rd. 175.700,- € (1.004 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 175,- €/m²) ermittelt.

Gemäß Bebauungsplan kann das Grundstück nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als planungsrechtlich zulässige Folgenutzungen werden aufgrund der Grundstücksgröße, der Nähe zur Stadt und der in der Höhe eines möglichen Aufwuchses beschränkten Nutzung aufgezählt, die gegenüber der reinen landwirtschaftlichen Nutzung ein erhöhtes Ertragspotenzial aufweisen, so z.B. Pferdekoppel, Weihnachtsbaum-Schonung, Erdbeer-, Gemüse- oder Blumenfeld, Energiepflanzen-Anbaufläche oder Ähnliches. Derartige in der früheren WertV als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bezeichnete Grundstücksflächen erzielen einen Bodenwert, der deutlich höher ist, als der reine landwirtschaftliche Wert in der Lage des Bewertungsgrundstücks. Entsprechend der möglichen höherwertigen Nutzungsoptionen des Bewertungsgrundstücks als „Besondere Flächen der L+F“ werden solche Grundstücke mit dem Faktor 400 bis 500 angepasst. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den der planungsadäquaten Nutzung (BW_p) entsprechend abgeleiteten Wert von 20,- €/m². Auf der Grundlage des zuvor abgeleiteten relativen Bodenwerts wird der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 mit 20.100,- € (1.004 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 20,- €/m² = planungsadäquater Bodenwert). Damit steht der zweite Ausgangswert der restnutzungsdauerabhängigen Bodenbewertung fest.

Restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert BWr der bebauten Teilfläche 1

Gemäß der Formel für den restnutzungsdauerabhängigen Bodenwert (BW_r)

$$BW_{ri} = BW_n + (BW_p - BW_n) \times 1/q^n$$

wird der relative restnutzungsabhängige Bodenwert der Teilfläche 1 des Bewertungsgrundstücks berechnet. Dazu benötigen wir noch den Abzinsungszinssatz. Die Abzinsung der Differenz erfolgt mit einem geschätzten dynamischen Zinssatz von 2,0 %. Der Abzinsungszeitraum bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, das sind hier 30 Jahre.

$$BW_r = 175,- \text{ €/m}^2 + (20,- \text{ €/m}^2 - 175,- \text{ €/m}^2) \times 1 / 1,0230 = 89,43 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des zuvor abgeleiteten relativen Bodenwerts wird der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche 1.004 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 89,43 €/m² = restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert (BWr) rd. 89.800,- €

Dieser anteilige Grundstückswert wird innerhalb der Wertermittlung der Bebauung bzw. den Erträgen zugeordnet und ist dementsprechend in der Sachwertermittlung der Marktanpassung zu unterwerfen. Damit wird jeder m² der 162 m² Wohnfläche durchschnittlich mit 554 €/m² durch den Bodenwert belastet.

Bodenwertermittlung der unbebauten Teilfläche 2

Bei dieser Fläche handelt es sich um 1.150 m² hausnahes Gartenland mit parkartig gepflegtem Aufwuchs (Hinterland 1). Auch bei der Bewertung dieser Fläche muss der restnutzungsdauerabhängige Bodenwert abgeleitet werden, denn hausnahes Gartenland macht ohne die Bebauung der Vorderlandfläche keinen Sinn.

Die Bewertung derartiger Flächen wurde z.B. durch den Gutachterausschuss der an die Musterstadt angrenzenden Stadt untersucht. Ausgangspunkt ist hier der angrenzende nutzungsentsprechende Baulandwert, und zwar der für die Teilfläche 1 festgestellte Bodenwert von 175,- €/m². Gemäß vorstehender Untersuchung rechne ich für die Teilfläche 2 wegen der parkartigen Nutzung mit einem Durchschnittspreis von 30 % des Vorderlandwerts. Das ergibt einen relativen nutzungsentsprechenden Bodenwert (BW_n) für die Teilfläche 2 von 52,50 €/m².

Gemäß Bebauungsplan kann das Grundstück nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Entsprechend der möglichen höherwertigen Nutzungsoptionen des Bewertungsgrundstücks wurde der Bodenwert angepasst. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende ich den für die planungsadäquate Nutzung (BW_p) entsprechend abgeleiteten Wert von 20,- €/m². Damit steht der zweite Ausgangswert der restnutzungsdauerabhängigen Bodenbewertung fest.

Gemäß der Formel für den restnutzungsabhängigen Bodenwert

$$BW_u = BW_n + (BW_p - BW_n) \times 1/q^n$$

wird der relative Bodenwert der unbebauten Teilfläche 2 des Bewertungsgrundstücks berechnet. Dazu benötigen wir noch den Abzinsungszinssatz von 2,0 %. Der Abzinsungszeitraum bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, das sind 30 Jahre.

$$52,50 \text{ €/m}^2 + (20,- \text{ €/m}^2 - 52,50 \text{ €/m}^2) \times 1 / 1,0230 = 35,- \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des zuvor abgeleiteten relativen Bodenwerts wird der auf die unbebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 mit rd. 40.300,- €/m² (Grundstücks-

fläche 1.150 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 35,- €/m²) ermittelt.

Bodenwertermittlung der unbebauten Teilfläche 3

Bei dieser Fläche handelt es sich um 1.585 m² Privatwald (Hinterland 2). Auch bei der Bewertung dieser Fläche muss der restnutzungsdauerabhängige Bodenwert abgeleitet werden, denn hausnahes Gartenland macht ohne die Bebauung der Vorderlandfläche keinen Sinn. Auch die Bewertung derartiger Flächen wurde durch den Gutachterausschuss der angrenzenden Stadt untersucht.

Danach werden derartige Flächen zu Kaufpreisen gehandelt, die etwa 9 % ± 5 % des angrenzenden Baulandwerts erreichen. Im vorliegenden Fall schätze ich den Bodenwert auf etwa 11,5 % der angrenzenden nutzungsentsprechenden Vorderlandfläche, das sind rd. 20,- €/m². Diese 3. Teilfläche hat damit einen Bodenwert, der auch dem planungsadäquaten Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer entspricht.

Auf der Grundlage des zuvor abgeleiteten relativen Bodenwerts wird der auf die unbebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 mit rd. 31.700,- € ermittelt (Grundstücksfläche 1.585 m² × abgeleiteter relativer Bodenwert 20,- €/m²).

Die Bodenwerte der beiden unbebauten Teilflächen 2 + 3 ergeben eine Summe von 72.000,- €. Das entspricht einem Mischpreis von 26,33 €/m². Zusammen mit Teilfläche 1 ergibt sich als gesamter Bodenwert des Bewertungsgrundstücks ein Gesamtbodenwert von 161.800,- €.

Eingangswerte für das Sachwertverfahren 1. Teilfläche

Baupreisindex

Im Basisjahr des Baupreisindizes 2000 lag das Preisniveau des Musterbundeslandes etwa 2 % unter

dem Niveau von Deutschland gesamt. Seitdem haben sich die Baupreisindizes in Deutschland gesamt und im Musterbundesland unterschiedlich stark entwickelt. Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 wird auf der Grundlage der letzten vier vor dem Wertermittlungsstichtag vom Landesamt für Daten und Statistik veröffentlichten Indizes für die flächenbasierte Berechnung auf die umgerechnete Basis 2000 = 100 abgeleitet.

Dabei bildet man die Differenzen aus den letzten vier Indizes und addiert dann den gewichteten Durchschnitt dieser Differenzen zum letzten Index. Dieser umbasierte Baupreisindex fließt in die Schätzung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag ein. Der hochgerechnete umbasierte Baupreisindex 2000 zum Stichtag 10.09.2012 beträgt 121,80, die BGF 374 m², der Bruttorauminhalt 842 m³.

Differenzierte ausstattungsabhängige Schätzung der NHK

Verwendung finden die NHK 2000 (7.10.1) für Ein- und Zweifamilienhäuser Typ 1.01 (s. Tab. 2-5, S. 11)

Garagen

Die beiden Garagen (nur die jeweiligen Gebäude ohne Bodenwertanteil) werden als unselbstständige Nebengebäude pauschal in Anlehnung an eigene Untersuchungen zum Stichtag 10.09.2012 bewertet mit einem Zeitwert von je 5.000,- € = 10.000,- €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlungsliteratur je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard mit einer Spanne von 10 % bis 20 % des Gebäudewertes angegeben. Entsprechend sind die BNK für das Einfamilienhaus anzusetzen mit 16 %.

Gebäudetyp	1.01	NHK Grundwert	Wägungsanteil	Gewichtetes Mittel
Ausstattungsstandard einfach		580,- €/m ²	25 %	142,10 €
Ausstattungsstandard mittel		660,- €/m ²	47 %	306,90 €
Ausstattungsstandard gehoben		760,- €/m ²	29 %	220,40 €
Ausstattungsstandard stark gehoben		1.040,- €/m ²	0 %	–
Ausstattungsgewichtete NHK				669,40 €
Baujahrfaktor	1962		x	0,83
Abschlag wegen fehlendem Drepfels			x	0,95
Kein Zuschlag wegen ausgebautem Spitzboden			x	1,00
Wohnflächen-Anpassung			x	0,93
Anbaufaktor	Freistehendes EFH		x	1,00
Regionalfaktor	Musterlandand, Musterstadt		x	1,12
Baupreisindex	2000 = 100 Am Stichtag		x	1,22
Ausstattungsgewichtete regionalisierte NHK 2000				669,63 €/m²
Am Stichtag 10.09.2012				rd. 670,- €/m ²

Tab. 2: Ermittlung der ausstattungsgewichteten regionalisierten NHK 2000 zum Stichtag

Alterswertminderung (AWM), Rest- und Gesamtnutzungsdauer

In der Fachliteratur wird die mittlere Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart mit 40 bis 100 Jahren angesetzt. Dabei wird von einer mittleren, durchschnittlichen Bauunterhaltung ausgegangen. Im Zusammenhang mit dem benutzten Begriff „Restnutzungsdauer“ ist darauf hinzuweisen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Die AWM wird nach der Formel von Ross vorgenommen, weil der Gutachterausschuss die Marktanpassung in diesem Modell abgeleitet hat. Unter Berücksichtigung der Bauausführungen und der Ausstattung wird die durchschnittliche Restnutzungsdauer wie folgt angesetzt:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Alter (ggf. verjüngt)	50 Jahre
Alterswertminderung	50,78 %

Tab. 6: Faktoren der Alterswertminderung

Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle gemäß 7.10.3		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz beim Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	3	
Verbesserung der Fenster	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme	2	
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	
Wärmedämmung der Außenwände	2	
Modernisierung von Bädern	2	2
Einbau von Bädern	3	1
Modernisierung des Innenausbaus	3	1
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	3	
Summe		4

Tab. 3: Modernisierungselemente mit Punktraster

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden

0 – 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	=	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 – 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Tab. 4: Ermittlung des Modernisierungsgrades

Besondere Bauteile

Das Einfamilienhaus verfügt als „besonderen Bauteile“ über eine Markise und eine Kelleraußentreppe. Sie gehen pauschal mit ihrem Zeitwert von 850,- € einschließlich anteiliger Baunebenkosten in die Bewertung ein.

Besondere Einrichtungen

Das Einfamilienhaus verfügt über einen Kachelofen. Hiermit lassen sich in der Übergangszeit Heizkosten sparen. Das wird, zumal Holz reichlich vorhanden ist, vom Markt mit einem Zeitwert in Höhe von 3.000,- € honoriert.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden in Anlehnung an das Sachwertmodell des Oberen Gutachterausschusses Musterland					
GDN 80 Jahre Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0 – 1 Punkt	2 – 5 Punkte	6 – 10 Punkte	11 – 15 Punkte	16 – 20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
>= 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

Tab. 5: Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschaliert bewertet. In der einschlägigen Literatur werden je nach Gestaltung und Zustand Prozentsätze zwischen 3 % und 8 % vom Gebäudewert empfohlen. Die folgenden Außenanlagen der als Bauland genutzten Teilfläche – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z.B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen), namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs – werden mit einem Zeitwert von 10.000,- € bei der Ermittlung des Sachwertes berücksichtigt. Das entspricht etwa 6,40 % des Gebäudezeitwertes.

Marktanpassung

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird.

Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, sodass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwertes mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Ich schätze den zutreffenden Marktanpassungsfaktor unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage, der Nachfrage und des durchschnittlichen Preisniveaus zum Stichtag 10.09.2012 in Anlehnung an die Auswertung des Gutachterausschusses mit 0,930.

Objekt-, Ausstattungs- und stichtagsbezogene NHK	=	670,- €/m ²
Brutto-Grundfläche	x	374,- m ²
Herstellungskosten des Gebäudes	=	250.580,- €
Baunebenkosten 16 %	+	40.093,- €
Herstellkosten der baulichen Anlagen	=	290.673,- €
Alterswertminderung nach „Ross“ – 50,78 %	-	147.604,- €
Zeitwert der baulichen Anlagen	=	143.069,- €
Zeitwert der besonderen Bauteile	+	850,- €
Zeitwert der besonderen Einrichtungen	+	3.000,- €
2 Garagen als unselbstständige Nebengebäude (je 5.000 € pauschal)	+	10.000,- €
Zeitwert der Außenanlagen der Teilfläche I	+	10.000,- €
Restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert (BWr) der Teilfläche I	+	89.800,- €
Zwischenwert: Noch nicht angepasster Sachwert	=	256.719,- €
Marktanpassungsfaktor 0,930	-	17.970,- €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert der Teilfläche I	=	238.749,- €
	rd.	239.000,- €

Tab. 7: Sachwertberechnung von Teilfläche 1

Eingangsparameter	Eingangswerte	Ungenauigkeitsspannen	Anteil des einzelnen Parameters an der Gesamtgenauigkeit
NHK-regional	670 €/m ²	50 €/m ²	4,050 %
Bruttogrundfläche	374 €/m ²	10 €/m ²	0,520 %
Baupreisindex Bund	1,143 %	0,500 %	0,010 %
Alter	50 Jahre	5 Jahre	14,840 %
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	0 Jahre	Modellkonstante
Bes. Bauteile, Bes. Einrichtungen, Außenanlagen	23.850 €	35.000 €	44,840 %
Baunebenkosten	1,16 %	3,000 %	0,670 %
Bodenwert BWr	89.800 €	30.000 €	24,480 %
Marktanpassungsfaktor	0,930	5,000 %	10,580 %

Tab. 8: Sensitivitätsanalyse

Teilflächen 2 + 3

Diese Teilflächen werden als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale außerhalb der Wertermittlungs-Verfahren berücksichtigt.

Sachwert Teilfläche 1

Die Sachwertberechnung für Teilfläche 1 zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 zeigt Tab. 7. Der Bodenwertanteil am nicht marktangepassten Sachwert beträgt 34,98 %. Er liegt damit im üblichen Bereich.

Sensitivitätsanalyse

Je genauer die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens vorliegen, desto sicherer ist das Ergebnis. Die erwartete Genauigkeit soll nach einem Urteil des BGH innerhalb von ± 20 % liegen. Die mittlere, mit fehlerfortpflanzungs-theoretischen

Methoden berechnete Genauigkeit des hier ermittelten marktangepassten Sachwertes (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt bei ± 16,68 %. In Tab. 8 werden zu jedem Eingangsparameter und Eingangswert die geschätzten Spannen der jeweiligen Unsicherheit beziffert und in der letzten Spalte die daraus berechenbaren prozentualen Anteile, die sich aus diesen Teilungenauigkeiten für die Gesamtgenauigkeit des Verfahrensergebnisses ergeben.

Eingangswerte für das Ertragswertverfahren 1. Teilfläche

Das Eigentum ist selbstgenutzt. Die Ertragswertermittlung stellt auf die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen ab. Insbesondere die Auswertung der Angebots- und

Nachfragesituation im hier interessierenden Teilmarkt im letzten Halbjahr, die in diesem Gutachten in der „Marktanalyse“ ausführlich behandelt wurde, belegt die von mir geschätzten marktüblich erzielbaren Mietwerte. Für die Beurteilung der Marktüblichkeit sind neben den aktuellen Marktdaten auch die Einstufungen des Mietspiegels für freifinanzierten Wohnraum in Stadtgebiet Musterstadt vom 01.11.2010 von Bedeutung, weil die dort angegebenen Höchstgrenzen bei einer Anpassung der Bestandsmieten nicht ohne weitere Begründung überschritten werden können. Die Eingangswerte sind in Tab. 9 aufgeführt. Als marktüblicher Gesamt-Rohrertrag wird jährlich rd. 15.780,- € angenommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden differenziert angesetzt, weil die einzelnen Bestandteile dieser Position sich auf unterschiedliche Grundlagen beziehen und ein allgemeiner Prozentsatz nicht abgeleitet werden kann. Einzelheiten können Tab. 10 entnommen werden. Das entspricht 18,7 % des Rohertrags oder 18,21 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes liegt zum Stichtag 10.09.2012 bei 30 Jahren.

Der Sachverständige hat in umfangreichen Untersuchungen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser in Musterstadt abgeleitet. Unter Bezugnahme auf diese Untersuchungen schätze ich den auf die Verhältnisse dieses Bewertungsobjekts anwendbaren Liegenschaftszinssatz auf 3,75 %.

Mieteinheit	Mietfläche	Miete €/m ²	Miete €/Mo	Miete € p.a.
Wohnung EFH	162 m ²	7,50	1.215,-	14.580,-
Garage			100,-	1.200,-
Summen bzw. Mittelwerte		8,50	1.315,-	15.780,-
Marktüblicher, Gesamt-Rohrertrag, jährlich, rd.				15.780,-

Tab. 9: Eingangswerte für das Ertragswertverfahren 1. Teilfläche

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis	Kosten/Einheit	Gesamtaufwand p.a.
ISHK Wohnen	Wohnfläche	162 m ²	x 13,22 €/m ² = 2.141,64 €
ISHK Garagen	Einheiten	2	x 78,15 €/EH = 156,30 €
MAW Alle	Rohrertrag	15.780,- €	x 2,00 % = 315,60 €
VWK Wohnen	WE-EH	1 EH	x 264,31 €/EH = 264,31 €
VWK Garagen	GA-EH	2 EH	x 34,47 €/EH = 68,94 €
Summe Bewirtschaftungskosten			= 2.946,79 €
insgesamt rd.			2.950,- €.

Tab. 10: Bewirtschaftungskosten

(ISHK = Instandhaltungskosten, MAW = Mietausfallwagnis, VWK = Verwaltungskosten).

Rohrertrag		
Marktüblich erzielbare Nettokalmiete	=	15.780,- €
Bewirtschaftungskosten	-	2.950,- €
Jährlicher Reinertrag	=	12.830,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger bei 3,75 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren RND)	x	17,829
Ertragsanteil im vereinfachten Verfahren	=	228.746,- €
Abgezinster Bodenwert (BW _p 1 + LZ ^{RND})	+	6.661,- €
vorläufiger Ertragswert der Teilfläche 1	=	235.407,- €
	rd.	235.000,- €

Tab. 11: Ertragswertberechnung 1. Teilfläche

Bodenwert

Der restnutzungsdauerabhängige Bodenwert wurde zuvor mit 89.800,- € ermittelt. Die nachfolgende Ertragswertberechnung basiert auf dem vereinfachten Ertragswertverfahren nach ImmoWertV. Dieses Verfahren bildet die unterschiedlichen Bodenwertansätze am besten ab. Während des Zeitraums bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer (RND) ist der Boden nach den Regeln für die Bodenqualität Wohnen im Außenbereich nutzungsentsprechend zu bewerten, nach Ablauf der RND handelt es sich planungsrechtlich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Dieser Bodenwert wird im vereinfachten Verfahren auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Ertragswertberechnung 1. Teilfläche

Der Ertragswert von Teilfläche 1 zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 kann Tab. 11 entnommen werden.

Konsolidierung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft

Zunächst wird gemäß ImmoWertV § 8 der Wert der fiktiv unbelasteten, d.h. der marktgängigen Teilfläche 1 dokumentiert. Dies dient der Vergleichbarmachung des Ergebnisses, denn sowohl die Liegenschaftszinssätze des Ertragswertverfahrens als auch die Marktanpassungsfaktoren des Sachwertverfahrens werden abgeleitet von mängel- und schadensfreien, sofort nutzbaren Objekten ohne Berücksichtigung von wertsteigernden oder wertmindernden Besonderheiten. Die Kaufpreise für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks bilden sich überwiegend aus subjektiven Beweggründen, d.h. sie orientieren sich vorrangig am Sachwert.

Der vorrangig ermittelte vorläufige marktangepasste Sachwert liegt zum Wertermittlungsstichtag bei

239.000,- €. Der zusätzlich ermittelte vorläufige Ertragswert liegt zum Wertermittlungsstichtag bei 235.000,- €.

Der vorläufige Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer. Der vorläufige Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 geschätzt auf 239.000,- €.

Durch die Anwendung zweier voneinander unabhängiger Verfahren konnte die Schätzgenauigkeit erheblich verbessert werden. Sie beträgt $\pm 10,59\%$ und bezieht sich auf den Mittelwert der durchgerechneten Verfahren. Das bedeutet, der (unbelastete) Verkehrswert wird innerhalb einer Spanne von 213.700,- und 264.300,- € liegen.

Das entspricht bei 162 m² Wohn- und Nutzfläche einem Wert von 1.475,- €/m² oder dem 15,15-fachen Jahresrohertrag – Werte, die für das zu bewertende Grundstück unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, Größe, Alter und Ausstattung als marktgerecht erachtet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenwert (ohne Aufwuchs und Außenanlagen) der Grundstücksfläche des hausnahen Gartenlands (Teilfläche 2) wurde für 1.150 m² als restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert geschätzt auf 40.300,- €. Der Bodenwert (ohne Aufwuchs und Außenanlagen) der Grundstücksfläche des Privatwalds (Teilfläche 3) wurde als restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert geschätzt auf 31.700,- €. In der Summe sind unbebaute separat zu bewertende Teilgrundstücke vorhanden im Wert von 72.000,- €.

Bei diesen Grundstücken sind Bodenbefestigungen sowie Einfrie-

dungen vorhanden, außerdem stehen auf dem Grundstück rd. 60 fast ausgewachsene Bäume, davon je sieben Walnussbäume und andere Obstbäume. Nach WaldR werden hochgewachsene Bäume beispielhaft mit $\text{Ø } 2.800,- \text{ €}$ je Baum bewertet. Dieser Wert ist nicht auf jeden Baum des Grundstücks anwendbar. Die ImmoWertV geht davon aus, dass der übliche Bewuchs eines Reihenhausgartens bereits im Bodenwert enthalten ist. Hier handelt es sich jedoch um nutzbare Bestände, die z.B. als Feuerholz veräußert werden könnten und die Ernte der Obstbäume und Nussbäume übersteigt ebenfalls den Eigenbedarf der Bewohner. Es gibt auf diesen beiden Teilflächen zusätzlich noch einen schönen Gartenteich mit Brücke, einen Pavillon und mehrere Kunstwerke. Außerdem ist das gesamte Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Ich schätze den Zeitwert dieser Außenanlagen auf rd. 40.000,- €.

Der Wert der Teilfläche 1 ergibt zusammen mit dem Bodenwert und Außenanlagen der Teilflächen 2 und 3 einen unbelasteten Zwischenwert des Grundstücks von 351.000,- €.

Wertminderung durch die bestehende Grundbucheintragung

Für die Wertermittlung des aktuellen Wertes des Grundstücks ohne Berücksichtigung der geplanten Höchstspannungsleitung ist auf den Qualitätsstichtag vor erstmaligem Bekanntwerden der Planungsabsicht, d.h. auf den 25.03.2012 abzustellen. Zu diesem Zeitpunkt ist das Grundstück bereits mit der im Grundbuch Abt. II Nr. 1 eingetragenen Belastung, dem Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchs-Beschränkung sowie ein Betretungsrecht für einen Energieversorger belastet. Diese Leitung wurde im Jahr 1998 abgebaut.

Damals wurde die Grundbuch-Belastung jedoch nicht gelöscht. Sie könnte jederzeit wieder durch Errichtung einer neuen Leitung reaktiviert werden. Durch den Eigentümer wurde mir die historische Flurkarte ohne Datum übergeben, der man den Verlauf der historischen Leitungstrasse als gestrichelte Linie entnehmen kann. Beidseitig der Trassenmittellinie ist ein Schutzstreifen von 14,75 m zu beachten. Zum Verlauf der historischen Leitungstrasse habe ich von der Bezirksregierung MusterReg-Bez. eine historische Grundkarte aus dem Jahr 1986 mit Fortführungsstand 1997 besorgt, die von mir aus den belegten Quellen (Bauplanungsamt) um die Breite des Schutzstreifens ergänzt wurde. Danach war das gesamte Grundstück leicht schräg durch den Schutzstreifen belastet. An der Straße wurde die nördliche Grundstücksfläche mit 5 m, in einer Tiefe von 35 m mit 9 m und an der hintersten (östlichen) Grenze mit 21 m belastet. Daraus ergibt sich für das baute Hausgrundstück (Vorderland) eine belastete Fläche von $(5 \text{ m} + 9 \text{ m}) / 2 \times 35 \text{ m} = 245 \text{ m}^2$ und für das hausnahe Gartenland | die Privatwaldfläche $(9 \text{ m} + 21 \text{ m}) / 2 \times 95,35 \text{ m} = 1.450 \text{ m}^2$.

Diese Flächenberechnung wurde grafisch der kalibrierten Flurkarte entnommen. Sie ist nicht durch örtliche Vermessung belegt. Die übliche Entschädigung für die Eintragung einer solchen Belastung beträgt 20 % des Bodenwerts der Fläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Da die Grunddienbarkeit nicht mehr aktiv genutzt wird und lediglich die Eintragung im Grundbuch existiert, halte ich einen Ansatz von 10 % des betroffenen Bodenwertes als Ausgleich für diese Grundbuchbelastung für ausreichend. Der relative Bodenwert der vorderen Teilfläche 1, die mit 245 m² durch den Schutzstreifen betroffen ist, wurde

als restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert (BWr) ermittelt mit 89,43 €/m². Der durch den Schutzstreifen belastete Bodenwert liegt damit bei 21.910,- €.

Der relative durchschnittliche Bodenwert (BWr) der beiden hinteren Teilflächen 2 + 3, die hier mit 1.450 m² betroffen sind, wurden bewertet mit durchschnittlich 26,33 €/m². Der durch den Schutzstreifen belastete Bodenwert liegt damit bei rd. 38.180,- €.

Der Werteinfluss aus dieser Grundbucheintragung beträgt demnach:

$$60.090,- € \times 10 \% = 6.009,- €$$

Da die Leitung im Jahr 1998 abgebaut wurde, entfällt die optische Beeinträchtigung, die im Immobilienverkehr eine abschreckende Wirkung erzeugt.

Deich-Inanspruchnahme

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze hat die Musterstadt im Zuge der Ertüchtigung des Rheindeichs eine Teilfläche von 36 m² beansprucht und die Einfriedung zurückverlegt. Gemäß dem als Anlage 20 ff. beiliegenden Schreibens der Musterstadt, ist die Stadt bereit, gegen Erstattung von 15 % des betroffenen Bodenwertes diese Grundstücksnutzung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Der Bodenwert der hinteren Teilfläche 3, die hier alleine betroffen ist, wurde mit 20,- €/m² bewertet. Die Wertminderung durch die Inanspruchnahme dieser Teilfläche des Grundstücks berechnet sich wie folgt:

$$36 \text{ m}^2 \times 20,- €/\text{m}^2 \times 15 \% = 108,- €$$

Lage an einer lauten Straße

Das Grundstück liegt an einer Kreisstraße, außerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Hier fahren die Fahrzeuge bis zu 100 km/h schnell und erzeugen einen für ein Wohngrundstück nicht üblichen Lärm. Normalerweise werden großflächig auftretende Lärmbelastungen im Bodenwert (Bodenrichtwert) berücksichtigt. Der für die Bewertung herangezogene Bodenrichtwert stammt aus dem Musterortsteil aus einem Gebiet mit Verkehrsberuhigung und 30er Zone. Insofern ist der am Bewertungsobjekt gemäß Lärmkarte des Umweltamts NRW – siehe Anlage 19 – auftretende Lärm von > 65 dB nicht im Bodenwert berücksichtigt. Diese Lärmbelastung wirkt sich gemäß den in der Literatur zu Schienen-, Straßen- und Fluglärm erhobenen und veröffentlichten Daten hier mit 3 % des objektbezogenen Bodenwertes aus. Betroffen ist hier die Teilfläche 1 mit einem nutzungsentsprechenden Bodenwert von 175.700,- €.

Die Wertminderung aus dieser Belastung beträgt 3 % \times 175.700,- € = 5.271,- €

Die Wertminderung aus dieser Belastung beträgt 3 % \times 175.700,- € = 5.271,- €

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Leitung

Der Verkehrswert (Marktwert) für das zu bewertende Grundstück wird zum Qualitätsstichtag 25.03.2012, d.h. dem Datum vor Bekanntgabe der Planungen für eine neue Höchstspannungsleitung – ohne Berücksichtigung der dadurch verursachten Werteinflüsse, zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 auf 340.000,- € geschätzt.

Ansätze zur Berücksichtigung der geplanten Hochspannungsleitung

Vorgehensweise nach Kröll

Als Ausgangsgröße ist zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung sind Vorteile zu berücksichtigen, die sich z.B. aufgrund einer Entschädigungszahlung ergeben können. Zwischenzeitlich wurde das Planfeststellungsverfahren bei der Bezirksregierung MusterReg-Bez für eine neu zu errichtende 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung zwischen dem Übergang

bepunkt X und Musterstadt-Y eingeleitet. Diese Leitung wird im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Kraftwerk der Musterstadt notwendig. Geplant ist, dass die unteren Leiterseile für eine Spannung von 110 kV und die oberen Leiterseile für eine Spannung von 380 kV ausgelegt werden. Die geplante Freileitung soll das 2.735 m² große Hinterland des Bewertungsgrundstücks schräg der Länge nach überspannen. Die beiden anliegenden Strommasten stehen außerhalb des Bewertungsgrundstücks. Durch die Freileitung ist ein 51 m breiter Schutzstreifen erforderlich, der das 1.004 m² große bebaute Vorderland des Grundstücks, welches bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m gerechnet wird, in einer Fläche von 686 m² überdeckt. Das 2.735 m² große Hinterland wird durch den Schutzstreifen auf einer Fläche von 2.454 m² überdeckt. Das äußere Leiterseil verläuft längs über das gesamte Grundstück.

Der Netzbetreiber beabsichtigt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts in Abt. II des Grundbuchs eintragen zu lassen:

„Der XY-Energieversorger ist berechtigt, auf dem Grundstück in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen), der 51 m breit ist (zu beiden Seiten der in der Örtlichkeit feststellbaren Leitungssachse im Abstand von je 29 + 22 m), Hochspannungsleitungen nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabel auf einem Gestänge zu führen, die dafür erforderlichen Masten nebst Zubehör aufzustellen und das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen, zu betreten und zu befahren. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die durch ihren Wuchs den Bestand oder Be-

trieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Bäume und Sträucher dürfen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifenbereich hineinragen, von der Rechtsinhaberin entfernt oder niedrig gehalten werden, wenn durch deren Wuchs der Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird. Leitungsgefährdende Stoffe dürfen im Schutzstreifen nicht gelagert werden. Geländeänderungen im Schutzstreifen sind verboten. Auch sonstige Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden können, sind untersagt. Die Ausübung des Rechtes kann einem Dritten überlassen werden.“

Durch diese Eintragung wird die zukünftige Nutzung des Grundstücks erheblich eingeschränkt. Da im Schutzstreifen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden dürfen und der Aufwuchs nur bis zu einer begrenzten Höhe wachsen darf, auf Rückfrage wurde dem Sachverständigen eine maximale Wuchshöhe von 8,00 m genannt, muss fast der komplette vorhandene Aufwuchs gekappt werden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die bisher im Grundbuch eingetragene Belastung gelöscht wird.

Belastungspotenzial der geplanten Leitung

Hochspannungsleitungen erzeugen elektrische und magnetische Felder, für die die Menschen kein Sinnesorgan haben, weshalb diese Felder nicht sichtbar oder spürbar sind. Das „unfassbare“ dieser Strahlung kann unbegründete Ängste in der Bevölkerung auslösen. Seit Beginn der Nutzung elektrischer Energie, d.h. seit etwa knapp 200 Jahren sind alle Menschen ständig elektromagnetischen Feldern ausgesetzt. Die Ursache von elektrischen Feldern ist die

Spannung Volt (V), die elektrische Feldstärke wird gemessen in V/m. Die Ursache von magnetischen Feldern ist der fließende Strom, die Flussdichte, gemessen in Tesla (T). Die magnetische Feldstärke wird gemessen in Ampère pro Meter A/m.

Der in Deutschland übliche Wechselstrom schwingt in einer Frequenz von 50 Hertz. Die Schwingungsfrequenz wird in Hertz (Hz) gemessen. Man unterscheidet dabei folgende Bereiche, die unterschiedliche Wirkungen auf den Organismus ausüben.

Frequenzbereich	Frequenz
Niederfrequenz	1 bis 10 ⁴
Hochfrequenz	10 ⁶ bis 10 ¹⁶
Licht	10 ¹² bis 10 ¹⁴
Ionisierende Strahlung	10 ¹⁶ bis 10 ²²

Tab. 12: Schwingungsfrequenzen

Je nach Frequenz eines Feldes muss seine potenzielle Wirkung auf einen Organismus sehr unterschiedlich bewertet werden. In der Mitte eines Spannungsfeldes, wo die Hochspannungsfreileitungen dem Boden am nächsten sind, erreichen elektrische wie magnetische Felder ihren Höchstwert. Zu den Masten hin und, noch rascher, nach außen fallen die Feldstärken schnell ab, hier im Prinzip dargestellt am Querprofil der magnetischen Flussdichte. Unten ist je ein charakteristisches Querprofil elektrischer und magnetischer Felder im Nahbereich von Freileitungen abgebildet. Generell gilt, dass die Intensität der Felder mit der Entfernung von den Leiterseilen sehr schnell und deutlich abnimmt. Im Allgemeinen werden die Feldstärken am Boden gemessen. In der Praxis treten die höchsten messbaren Feldstärken in der Mitte zwischen zwei Masten auf. In der 26. BImSch und in den damit übereinstimmenden europäischen Ratsempfehlungen sind Grenzwerte für die Unbedenklichkeit von messbaren elektrischen Feldstärken und die magnetische Flussdichte verabschiedet worden.

Danach sind elektrische Feldstärken bis 5 kV/m und magnetische Flussdichten bis 100 µT auch bei dauerndem Aufenthalt gesundheitlich unbedenklich. In Abb. 2 sind die üblichen Ausdehnungen der beiden Felder unter Hochspannungsleitern in Abhängigkeit von der Spannung dargestellt:

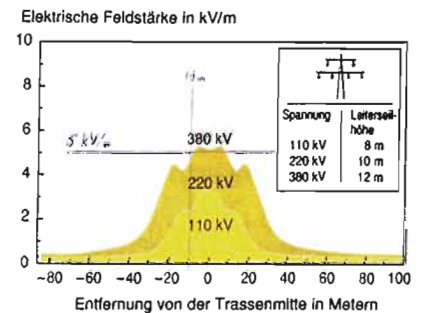


Abb. 2: Elektrische Feldstärken

Danach ist unter einem Leiterseil mit 380 kV, welches an der niedrigsten Stelle 12 m durchhängt, in Bodennähe bis zu einer Entfernung von 10 m der Grenzwert geringfügig überschritten. Die zulässige elektrische Feldstärke von 5 kV/m wird bei Leiterseilen mit 110 kV, die nur 8 m über Grund verlaufen, nirgendwo überschritten. Im konkreten Bewertungsfall sollen die unteren Leiterseile nur mit 110 kV betrieben werden. Die 380 kV-Leitungen werden deshalb in der Mitte zwischen zwei Masten eine Mindesthöhe von etwa 15 m über Grund haben. Damit liegen auch die elektrischen Feldstärken bei diesen Leitungen überall auf dem Grundstück unterhalb der vom Staat vorgegebenen Grenzwerte. Bei 380 kV-Leitungen werden im Abstand von 12 m vom Leiterseil magnetische Flussdichten erreicht, die weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen (s. Abb. 3, S.17).

Zusammenfassend kann man im vorliegenden Fall sagen, dass gesundheitliche Beeinträchtigungen von dieser geplanten Höchstspannungsleitung voraussichtlich nicht

zu erwarten sind. Es bleiben allerdings die optischen Beeinträchtigungen sowie die praktischen Auswirkungen, wenn der gesamte Aufwuchs auf dem Grundstück auf 8 m gekappt wird.

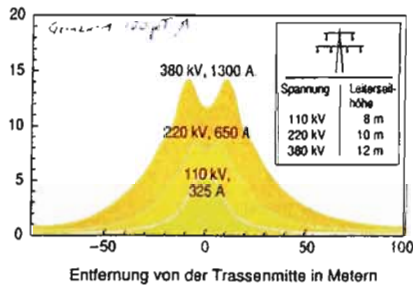


Abb. 3: Flussdichte

Werteinfluss von Hochspannungsleitungen auf Wohnbau- und Ackerland

Für die Wertbeeinflussung sind mehrere Aspekte zu beachten. Zunächst ist die Zustimmung zur Eintragung einer persönlichen beschränkten Grunddienstbarkeit ein Rechtsverlust, der handelbar ist und unstrittig durch eine entsprechende Vergütung abgekauft werden kann. Die tatsächliche Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Errichtung der geplanten Höchstspannungsleitung ist eine Belastung des Grundstückseigentümers, die ebenfalls zu entschädigen ist. In der Bewertungspraxis werden diese beiden Rechtsverluste gemeinsam betrachtet und mit einem Prozentsatz vom Bodenwert entschädigt.

Für diese Art eines Leitungsrechts werden üblicherweise einmalige Abfindungen gezahlt. Dies ist auch vom BGH so bestätigt worden. Daneben sind Entschädigungen für Telekommunikationsleitungen und Aufwandspauschalen zu gewähren. Zur Wertminderung des belasteten Grundstücks haben Kleiber und Kröll entsprechende Tabellen entwickelt. Ich habe diese entsprechend den Regeln für Entschädigungen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ergänzt. In der Literatur wird die Höhe der Entschädigung häufig an der Ein-

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke	Agrarland
Keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten	10 – 30 %	10 – 20 %	20 %
Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten	30 – 70 %	20 – 55 %	50 %
Starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten	70 – 80 %	55 – 80 %	80 %

Tab. 13: Wertminderung bei Grundstücksbelastungen

schränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks festgemacht.

Im vorliegenden Fall ist Bestandteil der geplanten Grunddienstbarkeit, dass im Schutzstreifen keine baulichen oder anderweitigen Anlagen errichtet werden dürfen. Es wird jedoch in dem geplanten Text nichts darüber gesagt, was mit dem bereits bestehenden Einfamilienhaus geschehen soll. Ich möchte hier nicht darüber spekulieren, ob die Untersagung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen auch den Abriss des bestehenden Hauses einschließt.

Das ist auch eine Rechtsfrage, die ein Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nicht beantworten darf. Für diese Bewertung gehe ich zunächst davon aus, dass das bestehende Gebäude weiterhin Bestandsschutz genießt, obwohl es zum größten Teil in dem geplanten neuen Schutzstreifen liegt.

Aufgrund des aktuell gültigen Bebauungsplans ist eine Erweiterung bereits planungsrechtlich ausgeschlossen und im unbelasteten Verkehrswert entsprechend über den angesetzten Bodenwert berücksichtigt. Insofern wird der Grundstückseigentümer durch die Baubeschränkung nicht stärker beeinträchtigt, als er es durch den seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan heute schon ist.

Vergleichswerte aus regionalen Quellen

Gemäß ImmoWertV § 8 (1) sollen zur Wertermittlung zunächst das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwert-

verfahren oder mehrerer dieser Verfahren herangezogen werden. Ich habe deshalb die Netzbetreiber-gesellschaft gebeten, mir Informationen zu den bereits vertraglich abgeschlossenen Fällen zu geben, damit ich aus diesen Vergleichsfällen einen empirischen Wertminderungsansatz ableiten kann. Folgende Fälle wurden mir bekanntgegeben.

Aus Gründen der vereinbarten Vertraulichkeit kann ich hier die konkreten Flurbezeichnungen nicht mitteilen. Man kann aus ihnen schließen, dass in den Fällen, wo Flächen der Land- und Forstwirtschaft betroffen waren, der Entschädigungssatz mit 20 % des Bodenrichtwerts vereinbart wurde, und dass in den Fällen, wo Gewerbe, Wohnen oder ähnliche Flächen mit entsprechend hohen Bodenwerten betroffen waren, der Entschädigungssatz mit 10 % des Bodenrichtwertes vereinbart wurden. In allen Fällen wurden die laufenden Meter Telekommunikationsleitung und eine Aufwandspauschale in die Entschädigung eingerechnet.

Entschädigung für die Eintragungsbewilligung der Grunddienstbarkeit

Da es sich planungsrechtlich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft handelt, wird hier der Entschädigungsprozentsatz in Höhe von 20 % angesetzt. Für die Eintragung als Grunddienstbarkeit und die Inanspruchnahme dieser Fläche des Schutzstreifens im Vorderland wird für 686 m² mit einem restnutzungsdauerabhängigen Bodenwert BWR von 89,43 €/m² eine Entschädigung geschätzt in Höhe von:

$$686 \text{ m}^2 \times 89,43 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 12.270,-\text{€}$$

Ich unterstelle, dass die bereits vorhandene Grunddienstbarkeit ersatzlos gelöscht wird. Für die Eintragung als Grunddienstbarkeit und die Inanspruchnahme dieser Fläche des Schutzstreifens im Hinterland wird für 2.454 m² mit einem restnutzungsdauerabhängigen Bodenwert BWr von 26,33 €/m² eine Entschädigung geschätzt in Höhe von:

$$2.454 \text{ m}^2 \times 26,33 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 12.923,- \text{ €}$$

Für die Inanspruchnahme eines Streifens von 86,00 m als Telekommunikationslinie wird eine Entschädigung von 1,50 €/m gewährt = 129,- €.

Als pauschaler Aufwand werden 50,-€ pro Miteigentümer gewährt = 100,- €.

Die leitungsbezogene Entschädigung wird insgesamt auf 25.422,- € ermittelt.

Zusätzliche Beeinträchtigung des Aufwuchses unter dem Schutzstreifen

Mit der Grunddienstbarkeit wird die Kappung sämtlicher Bäume auf dem Grundstück auf eine Höhe von 8 m verpflichtend. Die rd. 60 Bäume auf dem Grundstück wurden pauschal mit 40.000,- € bewertet. Es handelt sich dabei um eine teilweise Einschränkung der Nutzbarkeit mit einer Entschädigung, die nach Kröll und Kleiber zwischen 30 % bis 70 % anzusetzen ist.

Der Wertminderungsbetrag beläuft sich in sachverständiger Abwägung auf 50 %, also auf 20.000,- €. Es handelt sich hierbei um eine grobe Schätzung, nicht aber um das Ergebnis einer einzelfallbezogenen Ausschreibung für die einzelnen Gewerke. Das würde den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.

Minderwert des Gesamtgrundstücks wegen der optischen Beeinträchtigung

Kröll weist deutlich darauf hin, dass im Anschluss an die Berücksichtigung der Wertminderung zusätzlich eine Anpassung an die

Marktverhältnisse zu erfolgen hat. Dies ist auch deutlich in der ImmoWertV so vorgesehen. Die zukünftig längs über das Grundstück verlaufende Höchstspannungsleitung stellt ein klassisches Verkaufshindernis dar. Die Mehrheit der üblichen Marktteilnehmer schreckt vor dem Erwerb von Einfamilienhäusern zurück, wenn diese unmittelbar unter einer Hochspannungsleitung stehen, insbesondere dann, wenn das Angebot alternativer Kaufmöglichkeiten ohne diese optische Beeinträchtigung größer ist, als die Nachfrage.

Da die Nachfrage zukünftig wegen der demografischen Entwicklung absehbar sinken wird, ist bereits heute erkennbar, dass das Faktum der geplanten Leitungen, die längs über das gesamte Grundstück verlaufen, sich als zusätzliches Verkaufshindernis auswirken wird. Dieses Marktverhalten kann nicht objektiviert werden. Es ist irrational, denn die elektromagnetische Feldstärkenbelastung der Leitung bewegt sich im Rahmen der zulässigen, gesundheitlich unerheblichen Belastung. Trotzdem muss die absehbare mangelhafte Wiederverkäuflichkeit sachverständig gewürdigt werden.

Ich schätze die notwendige Marktanpassung aufgrund der optischen Beeinträchtigung durch die längs über das Grundstück verlaufenden Höchstspannungsleiterseile in sachverständiger Abwägung auf eine Höhe von 25 % des unbelasteten Verkehrswertes. Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück wird unter Berücksichtigung der durch die geplante neue Höchstspannungsleitung verursachten Werteinflüsse, zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2012 auf 214.000,- € geschätzt.

Rolf Schubert ist ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und in der Rolf Schubert & Partner, Sach-

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungszweige



von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von IIS-Zert GmbH, Köln, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Schwerpunkt Verkehr-/Marktwertermittlung einsch. Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke

Baptiststraße 27 • D-50769 Köln
Tel. + 49 (0) 221 740 - 94 64
Fax + 49 (0) 221 740 - 94 71

immobilienwert@koeln.de
www.immoWert-RS.com

Verlag: Bundesanzeiger Verlag GmbH

Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Geschäftsführung:

Dr. Matthias Schulenberg, Fred Schuld
Leitung Service/Vertrieb: Birgit Drehsen
Telefon: 0221/9 76 68-121

Abo-Service

Ralf Heitmann
Telefon: 0221/9 76 68-306
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: ralf.heitmann@bundesanzeiger.de

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.
Cover: © Gabriele Bobka

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung

Hans Stender, hans.stender@bundesanzeiger.de
Bundesanzeiger Verlag GmbH
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Telefon: 0221/9 76 68-343
Telefax: 0221/9 76 68-288

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 8 vom 01.01.2013

Herstellung

Günter Fabritius, Telefon: 0221/9 76 68-182

Satz

Gabriele Bobka, Staufen

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

ISSN: 1862-0930