

Baudenkmal auf Gartenland

Christian Büschlen,
Berlin

Über die Verkehrswertermittlung von Baudenkmalern finden sich zahlreiche Abhandlungen in der Fachliteratur. Wie aber steht es, wenn das Gebäude nicht auf Bauland steht und seine Nutzung lediglich aufgrund des Bestandsschutzes zulässig ist? Von einem solchen Fall wird berichtet und die erheblichen Auswirkungen des Denkmalschutzes auf den Bodenwert werden aufgezeigt.

1 Historie

Das zu bewertende Gebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts als bäuerliches Wohnhaus errichtet.

Es lag zu dieser Zeit vor den Toren der Stadt in landwirtschaftlich geprägter Umgebung. Im Zuge der raumgreifenden Stadtentwicklung nach dem 2. Weltkrieg verlor die im Umfeld vorherrschende Landwirtschaft immer weiter an Bedeutung. Es entstand ein allgemeines Wohngebiet.

Das betreffende Grundstück wurde nach einem Bebauungsplan mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebaut und das in die Jahre gekommene Bauernhaus sollte den städtebaulichen Vorstellungen folgend abgerissen werden. Die Grundstücksteilfläche auf der das Bauernhaus stand, wurde planungsrechtlich als nicht überbaubare Fläche mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Eine gesonderte Vereinbarung, die den Grundstückseigentümer zum Abriss des Hauses verpflichtete wurde nicht getroffen.

Im Zuge des Grundstücksverkaufs an den Bauträger der Mehrfamilienhäuser wurde ein Wohnrecht zugunsten des Verkäufers und seiner Kinder kaufvertraglich vereinbart.

Tatsächlich wurde die Wohnnutzung des Bauernhauses nie aufgegeben, so dass sich die Zulässigkeit der Nutzung zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag aus dem Bestandsschutz ergibt.

2 Wertermittlung

Geeignete Vergleichspreise wurden aufgrund der besonderen rechtlichen Gegebenheiten nicht aufgefunden, sodass das Ertrags- bzw. Sachwertverfahren nach WertV angewandt wurde.

Auf Details bei Anwendung der Verfahren soll hier verzichtet werden.

Die Existenz des Denkmalschutzes für einen Moment einmal bei Seite gelassen, stellt sich die Sache wertermittlungstechnisch wie folgt dar:

Wert der baulichen Anlagen als Zeitwert:

Nach dem klassischen Ertrags- bzw. Sachwertverfahren, unter Berücksichtigung der vorhandenen Restnutzungsdauer des Gebäudes

Bodenwert:

Null, bzw. im Verhältnis zum Wert der baulichen Anlagen zu vernachlässigen; eine planungsrechtlich zulässige und zugleich wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung nach Abgang des Bauernhauses als Gartenland, z.B. als Mietergarten war zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

Ergebnis:

Ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes entspricht der Verkehrswert dem Zeitwert der baulichen Anlagen.

3 Denkmalschutz

Jahre nach Festsetzung des Bebauungsplans wurde das Gebäude in die städtische Denkmalliste aufgenommen, was eine sprunghafte Werterhöhung bewirkt.

Wert der baulichen Anlagen als Zeitwert:

Unverändert nach dem klassischen Ertrags- bzw. Sachwertverfahren.

Bodenwert:

Richtwerte für als Bauland genutzte Nichtbauland-Flächen wurden nicht aufgefunden. Demnach ist der Wert des Bodens allgemein entsprechend seiner zulässigen Nutzbarkeit bzw. der realisierten Nutzung abzuleiten. Gemäß § 5, Abs. 1 WertV bestimmen sich Art und Maß der Wertermittlung zugrunde zu legenden baulichen Nutzung auch nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier des Denkmalschutzes.¹

Die Vorgaben des Denkmalschutzes zielen auf eine auf Dauer zu erhaltende bauliche Anlage ab, mit einer – zumindest theoretisch – gegen unendlich strebenden Restnutzungsdauer.

Insofern ist bei der Bodenwertermittlung im vorliegenden Fall nicht auf das städtebaulich zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abzustellen.

¹ Siehe auch Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl., 2007, S. 1262 ff und 1747 ff.

Bei dem auf Dauer zu erhaltenden, denkmalgeschützten Wohnhaus ist vom bewertungstechnischen Grundsatz her, auch von einem auf Dauer geltenden Bestandsschutz der Wohnnutzung auszugehen.

Hieraus folgt, dass der Wert des Bodens nach Bauland-Qualität abzuleiten ist.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist jedoch mit einem gewissen Abschlag zu rechnen, da ein informierter und umsichtig handelnder Käufer nicht den vollen Bauland-Wert bezahlen wird.

Dies erscheint insbesondere deshalb vernünftig, da sich der Fall, dass das Gebäude plötzlich, z.B. infolge eines Brandes untergeht, nicht ausschließen lässt.

Das Heranziehen von statistischen Eintrittswahrscheinlichkeiten etwa für Elementarschäden, wie Erdsenkungen, Erdbeben oder Überschwemmungen und Ähnliches zur Bestimmung des Wertabschlages allein, erscheint hier wenig hilfreich. Vielmehr gilt es einzuschätzen, welchen Abschlag vom vollen Baulandwert Kaufinteressenten erwarten, um im Gegenzug entsprechende Risiken zu tragen. Eine Einschätzung ist aufgrund der im Einzelfall liegenden Verhältnisse und in Abwägung der Interessen der Käufer- und Verkäuferseite sachverständig zu treffen.

Generell zu berücksichtigen ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im betreffenden Teilmarkt und die Bereitschaft der Baubehörde einem Wiederaufbau des Gebäudes im Schadensfall zuzustimmen. Das Vorliegen einer verbindlichen Zusicherung im Sinne einer Ausnahme gemäß § 31 BauGB wirkt sich dämpfend auf den vorzunehmenden Wertabschlag aus.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes leitet sich der Verkehrswert wie folgt ab:

- | Zeitwert der baulichen Anlagen
- | + Bodenwert für Bauland
- | - Wertabschlag auf den Bodenwert (Minderqualität)
- | Verkehrswert

Folgende Teilabschläge zur Berücksichtigung der Minderqualität, bezogen auf den vollen Baulandwert werden als Orientierung vorgeschlagen:

Minderwert	Wiederaufbau des Gebäudes im Schadensfall durch Baubehörde	
	verbindlich zugesichert	nicht verbindlich zugesichert
Kriterium »Markt«		
Verkäufermarkt mit großer Nachfrage an vergleichbaren Gebäuden	-5 %	-10 %
Käufermarkt mit großem Angebot an vergleichbaren Gebäuden	-15 %	-25 %
Kriterium »Schadenswahrscheinlichkeit«		
Grundstückslage mit großer Schadeneintrittswahrscheinlichkeit, z.B. Überschwemmungsgebiet, Erdfälle, Bergsenkungs- oder Lawinengebiete	-5 %	-15 %
Grundstückslage mit geringer Schadeneintrittswahrscheinlichkeit	0 %	-5 %

Dipl.-Ing. Christian Büschlen
 Klosterheider Weg 32, 13467 Berlin
 E-Mail: c.b@ingburg.de