

Gutachten zur
Ermittlung der Verkehrswerterhöhung,
Ermittlung der Entschädigung
für das Grundstück
An der Straße, Siedlung Nr.: 11
99999 Beispielshausen
Rechtsstreit
Erbengemeinschaft

Auftraggeber : Amtsgericht
Frau
Richterin am Amtsgericht
Schlossplatz 4
88888

Aktenzeichen : 20 C 311/08

Beschlussdatum : 05.05.2009

Ortsbesichtigung : 16.06.2009

Wertermittlungstichtag : 08.11.2007 lt. Beweisbeschluss

Bearbeitungszeitraum : 05.05.2009 bis 08.07.2009

Gutachter : Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

Brieselang, den : 08.07.2009

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Gutachten Nr.: 013 / 2009

1	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse.....	7
2	Allgemeine Angaben	9
2.1	Zur Aufgabenstellung, Zweck des Gutachtens	9
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	10
3	Beschreibung der Lage des Grundstückes.....	13
4	Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen.....	14
4.1	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.2	Planungsrecht.....	15
4.3	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit, Erschließungszustand ..	16
4.4	Zur Bebauung, zur bisherigen und künftigen Nutzung.....	16
5	Zur Wahl der Bewertungsverfahren.....	17
5.1	Zur Bedeutung des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages	17
5.2	Inhalt des Verkehrswertes	19
5.3	Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung des Wertes für Grund und Boden ...	20
5.4	Bodenwert des unbebauten Waldgrundstückes Qualitätszustand 1	21
5.5.1	Zur Bewertung des Überbaus	27
5.5.2	Bodenwert des belasteten Grundstückes	30
5.6	Zur Sachwertermittlung.....	32
5.7	Bestandsschutz und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36
6	Ableitung der Verkehrswerterhöhung	39
7	Ermittlung der Entschädigung gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz - Qualitätszustand 3.....	41
7.1	Ermittlung des Verkehrswertes für die Gebäude und baulichen Anlagen	42
7.2	Entschädigung für Vermögensnachteile	43
7.3	Entschädigung für Anpflanzungen	43
7.4	Zusammenstellung der Höhe der Entschädigung gemäß SchuldRAnpG	45
8.	Beantwortung des Beweisbeschlusses.....	46
9.	Bemerkungen zur Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05	46
10	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	49
10.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien.....	49
10.2	Verwendete Literatur	50
11	Erklärung	50
Teil II	Anlagen	52

1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Objekt : Ermittlung der Verkehrswerterhöhung,
 Ermittlung der Entschädigung
 : An der Straße, Siedlung Nr.: 11
 99999 Beispielshausen

Auftraggeber : Amtsgericht
 Frau
 Richterin am Amtsgericht
 Schlossplatz 4
 88888

Aktenzeichen : 20 C 311/08

Wertermittlung zum Stichtag	08.11.2007
------------------------------------	-------------------

I.	Ermittlung der Erhöhung des Verkehrswertes
-----------	---

Verkehrswert des unbebauten, unbelasteten Grundstückes		
Qualitätszustand 1 - Wald -		
Grundstücksgröße	:	1.000 m ²
Art der Nutzung	:	Wald
Erschließungszustand	:	nicht erschlossen
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert		0,92 €/m ²
Verkehrswert des Waldgrundstückes		900 €

Verkehrswert des bebauten, mit der Überbauung belasteten Grundstückes		
Qualitätszustand 2 - Erholungsgrundstück -		
Grundstücksgröße	:	1.000 m ²
Art der Nutzung	:	Erholungsgrundstück
Erschließungszustand	:	Lichtstrom
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert		11,60 €/m ²
Freilegungskosten		700 €
Bodenwert des bebauten Grundstückes		10.900 €

Wert der Überbauung	2.400,0 €	(-)
Größe der überbauten Fläche :	160 m ²	
Restlaufzeit des Nutzungsrechtes :	7 Jahre	
Liegenschaftszins :	5,00 %	
Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen		
	8.200 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	7 Jahre	
Marktanpassungsabschlag :	25,0 %	
Instandhaltungsrückstau :	509 €	
Verkehrswert des Erholungsgrundstückes	16.700 €	

Erhöhung des Verkehrswertes		
Verkehrswert des Erholungsgrundstückes	16.700 €	
Verkehrswert des Waldgrundstückes	900 €	(-)
Erhöhung des Verkehrswertes insgesamt, gerundet :	15.800 €	

II.	Ermittlung der Entschädigung nach SchuldRAnpG
------------	--

Qualitätszustand 3 - Erholungsgrundstück - Entschädigung nach SchuldRAnpG
--

§ 12 Entschädigung für das Bauwerk

8.200 €

§ 14 Entschädigung für Vermögensnachteile

0 €

§ 27 Entschädigung für Anpflanzungen

1.070 €

Entschädigung nach SchuldRAnpG insgesamt, gerundet :	9.300 €
---	----------------

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Aufgabenstellung, Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes ist vom Auftragnehmer zur

**Ermittlung der Verkehrswerterhöhung,
Ermittlung der Entschädigung
An der Straße, Siedlung Nr.: 11
99999 Beispielshausen**

ein schriftliches Gutachten zu erstatten.

Mit Datum vom 05.05.2009 wurde **der Beweisbeschluss** vom 25.11.2008 wie folgt neu gefasst:

I. Es soll Beweis erhoben werden über die Behauptung der Kläger, dass sich der Verkehrswert des von ihnen gemäß Nutzungsvertrag vom 13.03.1990 genutzten, 1000 m² großen Grundstückes in 15741 Bestensee, Flur 7, Flurstück 463 und teilweise 470 (entsprechend der blau schraffierten Fläche auf dem Lageplan, der dem Schreiben des Sachverständigen Dr. Sattler vom 12.02.2009 anliegt) durch die von den Klägern vorgenommenen Bebauungen und Anpflanzungen zum Stichtag **08.11.2007** erhöht habe, durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

Der Sachverständige soll gegebenenfalls auch die Höhe der zu leistenden Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Beachtung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05 - ermitteln.

II. Zum Sachverständigen wird bestimmt:

Dipl.-Ing. Dr. Herbert Sattler,
Meisenweg 08,
14656 Brieselang.

Die Erhöhung des Verkehrswertes wird nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung gemäß BauGB § 194, entsprechend den Bestimmungen der Wertermittlungsverordnung und unter Beachtung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05 nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Die Ermittlung der Entschädigung für die ehemaligen Nutzer erfolgt nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Beachtung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008.

Damit erfolgt die Wertermittlung bezogen auf den durch Beweisbeschluss vorgegebenen Stichtag, den 08.11.2007.

Zweck des Gutachtens ist die Klärung eines Rechtsstreites hinsichtlich der Entschädigung für die ehemaligen Nutzer des Grundstückes.

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Zum Ortstermin

Anlässlich der Bewertung erfolgte am **16.06.2009** durch den Sachverständigen eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Zustandes des Grundstückes, der Gebäude und baulichen Anlagen, der Anpflanzungen und des Umfeldes.

Die verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwälte wurden rechtzeitig vom Ortstermin unterrichtet.

Beginn des Ortstermins: 10.00 Uhr

Zum Ortstermin waren anwesend:

Als Kläger

Frau.....und Tochter,
Herr RA.....,

als Beklagte

Frau,
Herr

Herr Rechtsanwalt, als Vertreter der Beklagten, war nicht zum Ortstermin erschienen.

Zu Beginn des Ortstermins wurde den Anwesenden der Beweisbeschluss vorgelesen.

Es wurde erläutert, dass auf Grund des Beweisbeschlusses die Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstückes und die Entschädigung entsprechend den Bestimmungen des SchuldRAnpG zu ermitteln ist.

Es wurde nochmals auf den, entsprechend der tatsächlichen Nutzung der Flurstücke 470 und 463 aktualisierten Lageplan verwiesen. Fragen hierzu ergaben sich nicht.

Die ehemaligen Nutzer wurden befragt, ob bis zur Aufgabe der Nutzung maßgebliche, die Lebensdauer verlängernde Baumaßnahmen durchgeführt worden sind. Das wurde verneint.

Die Eigentümer wurden befragt, ob durch sie seit der Aufgabe der Nutzung maßgebliche die Lebensdauer verlängernde Baumaßnahmen durchgeführt worden sind.

Auch das wurde verneint.

Hinsichtlich der Anpflanzungen wiesen die ehemaligen Nutzer auf die Auflistung im Gutachten des SV Dr. Lehmann hin. Veränderungen hierzu wurden nicht geltend gemacht.

Damit entspricht der zum Ortstermin vorgefundene Zustand des Grundstückes, bis auf die Verwilderungen, dem Zustand zum Wertermittlungstichtag 08.11.2007.

Die Maße der Gebäude und baulichen Anlagen wurden überprüft. Relevante Abweichungen zu den Feststellungen im Gutachten des SV DR. Lehmann wurden nicht festgestellt.

Zum Zwecke der Ermittlung des Umfanges der Überbauung erfolgte eine Handvermessung des Grundstückes.

Die Sachfeststellungen wurden vernehmlich auf Band diktiert.

Eine Kommentierung der Rechtsauffassung der Parteien zum Streitgegenstand durch den Sachverständigen erfolgte nicht.

Am Ende des Ortstermines wurden die Vertreter der Parteien befragt, ob es Beanstandungen hinsichtlich der Durchführung des Ortstermines gibt.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Ortstermines wurde von allen Parteien bestätigt.

Ende des Ortstermins: 11.10 Uhr

Ausgewählte Informationsquellen:

Vom Auftraggeber wurde die vollständige Prozessakte mit den Grundbuchauszügen und dem kompletten Schriftverkehr übergeben (20 C 311/08). Das in dieser Akte enthaltene Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Lehmann vom 30.11.2007 wurde zur Rekonstruktion des Zustandes des Grundstückes zum Wertermittlungstichtag **08.11.2007** ausgewertet.

Anlässlich des Ortstermines am **16.06.2009** waren an den Gebäuden und baulichen Anlagen gegenüber dem festgelegten Wertermittlungstichtag **08.11.2007** unter Zuhilfenahme der Bilddokumentation im Gutachten des SV Dr. Lehmann keine wertrelevanten Veränderungen festzustellen.

Das Grundstück war zum Ortstermin nicht verpachtet.

Zum Zwecke der Wertermittlung wurden vom Sachverständigen weitere Unterlagen herangezogen:

- Normalherstellungskosten für Außenanlagen, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen, Preisbasis 2005, aus Kleiber Fachinformationen 2007,
- Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke,
- Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (Anlage 4 der WertR 2002 und WertR 2006),
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte vom 26.02.2009,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Dahme-Spreewald zu Kaufpreisen von Erholungsgrundstücken,
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2007 des Gutachterausschusses Dahme- Spreewald,
- Grundstücksmarktberichte 2007 und 2008 des Gutachterausschusses Dahme- Spreewald,
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bestensee,
- Information der e.dis Aktiengesellschaft, Fürstenwalde / Spree über die Herstellungskosten für Elektro – Hausanschlüsse
- Informationen des Landkreises Dahme – Spreewald, rechtliche Bauaufsicht, vom 27.01.2009 und 22.06.2009 zum Bestandsschutz von Erholungsgrundstücken im Außenbereich

3 Beschreibung der Lage des Grundstückes

Lage des Ortes

Land / Stadt
	im Landkreis Dahme - Spreewald im Land Brandenburg
Einwohnerzahl	ca. 6.500
Die Entfernung zu nächst größeren Städten beträgt	ca. 50 km nach Berlin ca. 60 km nach Potsdam ca. 90 km nach Brandenburg

Verkehrstechnische Erschließung des Ortes

Autobahn	A 13, Autobahn Anschlussstelle..... ca. 8 km
Bundesstraße	B 246 durchquert den Ort in Richtung West - Ost B 179 durchquert den Ort in Richtung Nord - Süd gut erschlossen
Landstraße	
Deutsche Bahn AG	Bahnhofin der Ortsmitte, ca. 2,0km vom zu bewertenden Grundstück entfernt
Flughafen	Flughafen Berlin Schönefeld ca. 25 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt

Lage des Grundstückes

	das Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrand in einem Waldgebiet
Stadtbezirk/Stadtteil Süd
Entfernung zum Ortszentrum	ca. 1.000m
Buslinie	Haltepunkt auf der Straße
S - Bahn ca.	Bahnhof ca. 10km entfernt
eigene Grundstückszufahrt	ist vorhanden
Stellplätze/Garagen	vorhanden
Störende oder feuergefährliche Betriebe in der Nachbarschaft	sind nicht vorhanden
Einkaufs- u. schulische Möglichkeiten	sind im weiteren Umfeld vorhanden
Lageeinstufung des Grundstückes	Erholungsgrundstück im Außenbereich der Stadt ohne öffentliche Erschließung

Die Lage des Objektes ist aus Anlage 1 ersichtlich.

Bebauung im Umfeld

	Wald / Erholungsgrundstücke
Belastungen mit Ablagerungen	visuell keine feststellbar, nach Art der Nutzung auch nicht zu erwarten, Altlastengutachten lag nicht vor
Beeinträchtigungen	keine
Denkmalschutz	besteht nicht
Naturschutz / Umweltschutz	Die Gemeinde..... liegt im Schutzgebiet des Naturparks.....
Immissionen	keine wertbeeinflussenden Immissionen feststellbar

4 Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen

4.1 Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht/Grundbuchamt
Grundbuch von

Blatt Nr. 3049 Flur 7 Flurstück 463

Grundbuchangaben lfd. Nr. **Teilfläche Größe (m²) 840**
Eigentümer **1 Franz Abromeit**

Blatt Nr. 3049 Flur 7 Flurstück 470

Grundbuchangaben lfd. Nr. **Teilfläche Größe (m²) 160**
Eigentümer **1 Gemeinde Bestensee**
Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee

weitere Grundbuchangaben standen nicht zur Verfügung

Sanierungsgebiet nein
städtebaulicher Entwicklungsbereich kein Entwicklungsgebiet

weitere wertbeeinflussende Rechte und Belastungen keine

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
oder Sanierungsverfahren nein

Belastungen aus dem Mietvertrag zum Wertermittlungsstichtag und zum Ortstermin
war das Grundstück nicht vermietet oder
verpachtet

Grenzverhältnisse geregelt nein, eine amtliche Teilungsvermessung hat bisher
nicht stattgefunden

Die Inanspruchnahme der Flurstücke durch das Erholungsgrundstück ist aus den
Anlagen 1.2 bis 1.5 ersichtlich.

Der Ausschnitt aus der Flurkarte, der Auszug aus dem Eigentüternachweis und die
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind dem Gutachten als
Anlagen 2.1 bis 2.3 beigelegt.

4.2 Planungsrecht

lt. Flächennutzungsplan	Waldfläche <u>Anlage 3.1</u>
Festsetzungen des Bebauungsplanes	Bebauungsplan wurde für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Bauvorhaben	Bebauung ist nach § 35 BauGB , Bauen im Außenbereich, zu beurteilen "(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es" Eine Neubebauung ist nicht genehmigungsfähig. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstückes ist von einem allgemeinen Bauverbot auszugehen. Eine Umnutzung ist ausgeschlossen, da damit der Bestandsschutz sofort entfällt.
Entwicklungszustand ImmoWertV § 5	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland oder Bauland zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
städtebaulicher Entwicklungsbereich	nein
andere Nutzung von Flächen absehbar?	nein
Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können :	nein
Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen :	nein
Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung : Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind :	nein
Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotop befinden :	nein

4.3 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit, Erschließungszustand

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Straßenfront	ca. 25 m
mittlere Tiefe	ca. 40 m
Oberfläche	eben
Aufwuchs	Hochwaldbewuchs, Laub- und Nadelgehölz, Ziergehölz und Wildwuchs, zum Ortstermin stark verwildert,

bezogen auf den Verkehrswert sind Freilegungskosten zu berücksichtigen.

Grundwasserverhältnisse	nicht bekannt
besondere Gründungskosten	keine
Gefahr von Bergbau- oder Hochwasserschäden	besteht nicht

Erschließung

Straßenart	Zuwegung ist nur über unbefestigte, nicht öffentliche und nicht als Verkehrsflächen gewidmete private Grün- und Waldfläche möglich. Geh- Fahr- oder Leitungsrechte sind dinglich nicht gesichert.
Entfernung zu den nächsten fertigen Straßenzügen	ca. 150 m

abgabenrechtlicher Zustand

die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben besteht nach Angaben der Gemeinde nicht

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung

Wasserversorgung	durch eigene Brunnen
Abwasserentsorgung	abflussloser Sammler
Gasleitung	ohne
Elektroversorgung	Lichtstrom

4.4 Zur Bebauung, zur bisherigen und künftigen Nutzung

Das Grundstück war am **08.11.2007** mit einem Wochenendhaus, Baujahr ca. 1968 (Objekt 1), einer Garage mit Sanitärtrakt, Baujahr ca. 1970 (Objekt 2), einem Geräte- und Pumpenhaus, Baujahr ca. 1970 (Objekt 3) und mit zwei kleinen Finnhütten, Baujahr ca. 1973, (Objekte 4 und 5) bebaut.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein Elektro Grundstücks- und Hausanschluss, eine Hauswasserversorgungsanlage einschließlich Brunnen, eine Schmutzwassersammelgrube, die Grundstückseinfriedung und eine Sichtschutzwand.

Die annähernde Lage der Gebäude und baulichen Anlagen ist aus den Lageplänen (Anlagen 1.3 bis 1.5) ersichtlich.

Da sich anlässlich der Ortsbegehung keine signifikanten Differenzen zu den Feststellungen im Gutachten des SV Dr. Lehmann ergeben haben, wurden der Lageplan der Gebäude und die Nummerierung der Gebäude zum Zwecke der Vergleichbarkeit übernommen (Anlage 1.5).

Bei den Baubeschreibungen haben sich ebenfalls keine nennenswerten Unterschiede ergeben, so dass auf die Wiederholung der Feststellungen des SV Dr. Lehmann verzichtet werden kann.

Durch Kontrollmessungen wurde auch die Richtigkeit der Angaben in den Maßskizzen des SV. Dr. bestätigt. Demzufolge können auch die Maßangaben übernommen werden (Anlage 3.3).

5 Zur Wahl der Bewertungsverfahren

5.1 Zur Bedeutung des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages

Durch den Beweisbeschluss ist

1. zu ermitteln, ob sich der Verkehrswert durch die von den Klägern vorgenommenen Bebauungen und Anpflanzungen zum Stichtag **08.11.2007** erhöht habe und

2. die Höhe der zu leistenden Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG mithilfe des Sachwertverfahrens unter Beachtung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05 – zu ermitteln.

Dem Beweisbeschluss folgend sind bezogen auf den Wertermittlungsstichtag

3 unterschiedliche Qualitätszustände

zu bewerten.

Nach § 4 der ImmoWertV Qualitätsstichtag und Grundstückszustand ist bestimmt:

„ (1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.“

Der Qualitätszustand 1

Wald

Das ist der Qualitätszustand des unbebauten, mit der nach dem Planungsrecht zulässigen Nutzung als Wald.

Der Qualitätszustand 2

bebautes Grundstück des Eigentümers

Das ist der Qualitätszustand, bei dem infolge der Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäß § 11 SchuldRAnpG das Eigentum an Baulichkeiten auf den Grundstückseigentümer übergegangen ist.

„§ 11 Eigentumserwerb an Baulichkeiten

(1) Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses geht das nach dem Recht der Deutschen Demokratischen Republik begründete, fortbestehende Eigentum an Baulichkeiten auf den Grundstückseigentümer über. Eine mit dem Grund und Boden nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck fest verbundene Baulichkeit wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Rechte Dritter an der Baulichkeit erlöschen. Sicherungsrechte setzen sich an der Entschädigung nach § 12 fort. Im Übrigen kann der Dritte Wertersatz aus der Entschädigung nach § 12 verlangen.“

Nur für diesen Zustand ist überhaupt eine Verkehrswertermittlung möglich, weil Grund und Boden, Gebäude und bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen zusammengehörige Bestandteile des Grundstückes geworden sind.

Infolge der Zusammenführung des Eigentums von Grund und Boden und des Eigentums an den Gebäuden ist der Grundstückseigentümer über das Grundstück allein Verfügungsberechtigt. Er unterliegt mit allen wirtschaftlichen Möglichkeiten und Risiken den Bedingungen des Grundstücksmarktes.

Um den aktiven Bestandsschutz der Gebäude zu betreiben, muss der Eigentümer bei Beibehaltung der Nutzung als Erholungsgrundstück die laufende Instandhaltung und die Renovierung durchführen, damit die Identität des Objektes erhalten bleibt.

Er trägt die dazu erforderlichen Kosten und zieht, wenn das Grundstück als Erholungsgrundstück weiterhin genutzt wird auch den Ertrag in Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes.

Der Qualitätszustand 3 Grundstück nach Nutzungsvertrag

Für die Ermittlung der Höhe der Entschädigung des Nutzers nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRanpG) ist zu berücksichtigen, dass getrenntes Eigentum an Grund und Boden und an Gebäuden vorliegt.

„(1) Nicht zu den Bestandteilen eines Grundstückes gehören Gebäude, Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen oder Einrichtungen, die gemäß dem am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts geltenden Recht vom Grundstückseigentümer unabhängiges Eigentum sind.....“

(2) Das Nutzungsrecht an dem Grundstück und die erwähnten Anlagen, Anpflanzungen oder Einrichtungen gelten als wesentlichen Bestandteile des Gebäudes.¹

In Analogie zum § 148a des Erbbaurechtsgesetzes ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens, der Gebäudewert dem Eigentümer des Gebäudes, hier dem ehemaligen Nutzer, zuzurechnen.

Da der Wertermittlungsstichtag nicht mit dem Ortstermin zur Besichtigung des Objektes übereinstimmt, war es notwendig, die Bedeutung des Wertermittlungsstichtages und des Qualitätsstichtages gemäß Wertermittlungsverordnung zu klären.

Da die Eigentümer keine baulichen Veränderungen vorgenommen haben, stimmt der in der Bilddokumentation (Anlage 4) gezeigte Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen annähernd mit dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag überein, der Zustand des Grundstückes (Zunahme der Überwucherungen) hingegen nicht.

5.2 Inhalt des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB ist definiert:

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

Der Verkehrswert wird maßgeblich durch die künftig - potenziell - mögliche Nutzung beeinflusst. Bei der Prüfung, inwieweit sich eine "Erhöhung des Verkehrswertes" eingestellt hat, ist deshalb auf den regionalen Grundstücksmarkt abzustellen.

Gegenüber den Vorjahren zeigt sich der Grundstücksmarkt auf dem Erholungssektor stark rückläufig².

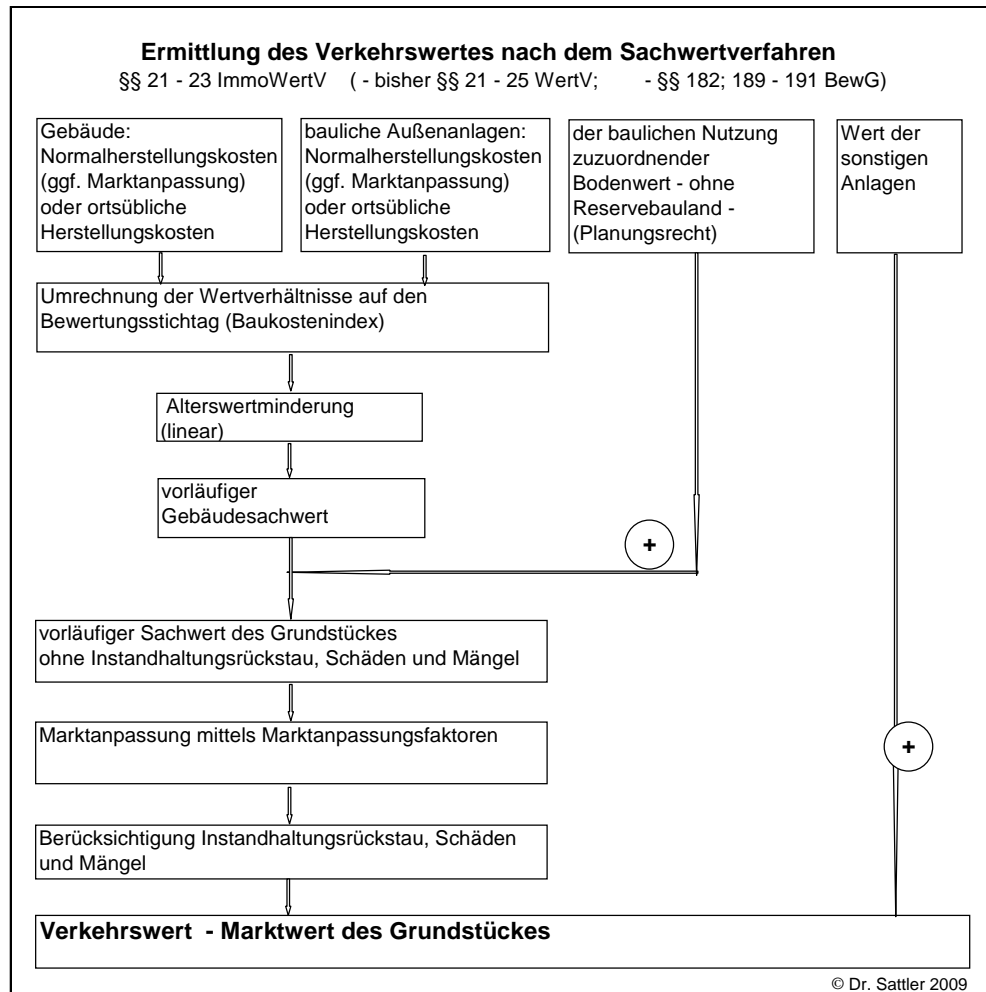
Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der Differenz des Verkehrswertes für den Qualitätszustand nach erfolgter Bebauung und dem Anfangswertzustand des unbebauten Grundstückes.

Der zum Ortstermin 16.06.2009 festgestellte Zustand des Grundstückes unterscheidet sich, bis auf die Zunahme der Überwucherungen, nicht von dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag.

¹ Art. 231 § 5 EGBGB

² Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Dahme – Spreewald, Seite 36

Die Werterhöhung des Grundstückes durch die Gebäude und baulichen Anlagen wird in Übereinstimmung mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05 – nach dem Sachwertverfahren bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ermittelt.



5.3 Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung des Wertes für Grund und Boden

Der Bodenwert ist im Regelfall gemäß **§§ 15 und 16 der ImmoWertV** im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

§ 15 der ImmoWertV

„(1).Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.....“

§ 16 der ImmoWertV

„(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der

Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, **wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.**“

5.4 Bodenwert des unbebauten Waldgrundstückes Qualitätszustand 1

Für die Ermittlung der Verkehrswerterhöhung ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für den Zustand der Aufgabe der Nutzung als unbebautes Grundstück ergeben würde.

Dabei ist vom geltenden Planungsrecht auszugehen. Das Grundstück würde damit als Forstfläche zu bewerten sein.

Gemäß § 5 der ImmoWertV gilt dafür folgender Entwicklungszustand:

„(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland oder Bauland zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

Das Marktgeschehen für Forstflächen konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte weist für den Raum um Bestensee einen Richtwert für Forsten von 0,2€/m² aus (Anlage 2.3).

Unter Beachtung der bevorzugten Lage in unmittelbarem Ortsbereich kann das Grundstück in Anlehnung an die Untersuchungen des Gutachterausschusses mit dem 4,6 fachen des Richtwertes bezogen auf den Wertermittlungsstichtag bewertet werden.

Tabelle 6-5

Begünstigtes Agrarland

Jahr	Anzahl	Preisspanne €/m ²	Durchschnitt €/m ²	Faktor BRW	durchschnittlicher Faktor
2006	23	0,20 - 1,50	0,95	1,1 - 7,5	3,1
2007	45	0,35 - 2,36	0,64	1,3 - 8,6	4,6
2008	22	0,33 - 1,37	0,80	1,4 - 7,2	4,0

BRW = Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

Der Bodenwert des unbebauten Grundstückes beträgt damit

900€

Die detaillierten Wertansätze für das unbebaute Grundstück sind aus der folgenden Wertermittlung ersichtlich.

Ermittlung des Wertes von Grund und Boden für das unbebaute Grundstück

Grundbuchangaben

Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.:	Nutzart lt. Grundb.	Fläche (m ²):
.....		7	463	Wald	840
.....		7	470	Wald	160
Grundstücksgröße zusammen :					1.000 m²

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:
Grundstück liegt im Außenbereich

BODENWERT

Bodenrichtwerte :

Gutachterausschuss:	Stand vom:		
Gebiet / Ort / Straße	Nutzung:	€/m²	Jahr
.....			
Waldfläche		0,20	

Ausgangswert für das betreffende Gebiet für :
orientiert sich zunächst am Bodenrichtwert für Forsten

Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag

Bodenpreisindex	:	1,00	0,20	
Umrechnungsfaktor begünstigtes Agrarland	:		4,600	
Ausgangswert nach Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren	:		0,92	€/m²

Unterschiede in der Lage		keine		
Zuschlag/Abschlag	:	0	% =	0,00 €/m ²

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit		keine		
Zuschlag/Abschlag	:	0	% =	0,00 €/m ²

Unterschiede in der Erschließung		keine		
Zuschlag/Abschlag	:	0	% =	0,00 €/m ²

spezifischer Bodenwert Forsten : 0,92 €/m²

Bodenwert des Grundstückes		(nach Bodenarten und insgesamt)			
	Flurstück		m²		€
Grundstücksfläche gesamt :			1.000		
davon:					
Forsten / Holzungen	463	in €	840	0,92	773
	470		160	0,92	147
Bodenwert, gesamt			1.000		920
Freilegungskosten					0
Bodenwert des unbebauten Grundstückes , gesamt			900		€

5.5 Bodenwert des unbelasteten bebauten Grundstückes Qualitätszustand 2

Laut Bodenrichtwertkarte wurde mit Stand vom 01.01.2008 ein Bodenrichtwert für das Sondergebiet Erholung im Ortsteil Hintersee von

30€/m²

bezogen auf eine Grundstücksgröße von 800m² festgesetzt.

Das zu bewertende Grundstück liegt im **Außenbereich**. Für diese Lage wurde kein Bodenrichtwert ermittelt.

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag wurden 7 Kaufpreise für Erholungsgrundstücke in Bestensee als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschussesrecherchiert (Anlage 2.6).

Bei 3 Vergleichskaufpreisen handelt es sich um bebaute Grundstücke, bei denen der Gesamtpreis, einschließlich Bebauung, ausgewiesen wurde. Diese Kaufpreise werden zur Plausibilitätsprüfung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen (Ziffer 6 der Gliederung).

Bei 4 Vergleichskaufpreisen handelt es sich um **Zukäufe des Grund und Bodens** durch die Eigentümer der Gebäude auf dem Erholungsgrundstück. Dadurch besteht eine **besondere Interessenlage**.

Die Grundstücke liegen im Innenbereich. Sie sind nach § 34 des BauGB weiterhin zeitlich unbegrenzt nutzbar.

Gemäß § 9 der ImmoWertV sind „Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.“

Für die Herstellung der Vergleichbarkeit der Bodenpreise ist die spezifische Marktlage in Rechnung zu stellen.

Gegenüber den Vorjahren zeigt sich der Grundstücksmarkt auf dem Erholungssektor stark rückläufig.

Die Spanne der Bodenpreise für Erholungsgrundstücke beträgt lt.

Grundstücksmarktbericht 2007 **20% bis 111%** und lt.
Grundstücksmarktbericht 2008 **29% bis 138 %**

im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland.

Zuverlässigere Angaben des Wertverhältnisses von Erholungsgrundstücken im Außenbereich von Bestensee liegen nicht vor.

Ausgehend von den recherchierten Kaufpreisen im Innenbereich und von der besonderen Interessenlage bei Zukäufen wird mit einem Wertverhältnis Außenbereich zu Innenbereich von

50%

gerechnet.

Der Mittelwert des Bodenpreises der recherchierten Zukaufpreise im Zeitraum von 05/2006 bis 11/2009 für Erholungsgrundstücke in Bestensee beträgt

25,45€/m²,

bei einer Wertspanne von 14,15€/m² bis 36,86€/m².

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Vergleichsobjekte beträgt

769m².

Nach den Angaben des Nutzungsvertrages und nach der durchgeführten Handvermessung beträgt die Grundstücksgröße **1.000m².**

Vom Gutachterausschuss..... wurde eine Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße ermittelt (Anlage 2.5).

Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Größe der Vergleichsgrundstücke zur Größe des zu bewertenden Grundstückes ergibt sich ein Größenumrechnungsfaktor von

0,912.

Gegenüber den recherchierten Kaufpreisen wurde ein Nachgeben der Bodenpreise nicht festgestellt werden.

Das wird durch den Bodenpreisindex von **1,00** bezogen auf den Wertermittlungstichtag gegenüber dem Ausgangswert berücksichtigt.

Bei den weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen (§ 6 der ImmoWertV) wurden hinsichtlich der Lage, der Ausnutzbarkeit und der Erschließung keine weiteren Wertzu- oder Wertabschläge vorgenommen. Diese sind bereits durch den Abschlag Außenbereich zu Innenbereich abgegolten.

Für die Wertermittlung wurde dadurch ein spezifischer Bodenwert von

11,60€/m²

in die Bodenwertermittlung eingestellt.

Infolge der Überwucherungen wurden, bezogen auf den Wertermittlungstichtag, für die Herstellung einer Bepflanzung, die dem Erholungscharakter des Grundstückes entsprechen würde, Freilegungskosten in Höhe von

700€

geschätzt.

Da Vergleichskaufpreise für Erholungsgrundstücke herangezogen wurden, die bepflanzt waren, ist eine zusätzliche Werterhöhung durch die Gartengestaltung³ nicht zu berücksichtigen.

Der Bodenwert für das unbelastete bebaute Erholungsgrundstück beträgt damit insgesamt

10.900€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Bodenwertermittlung ersichtlich.

³ Das OLG Zweibrücken hat im Urt. vom 25.1.2005 (8 U 105704) hierzu festgestellt, dass die Methode Koch zu irrelevanten Bewertungen führt. Der BGH geht in einem Beschluss vom 30.11.2006 (V ZB 44/06) davon aus, dass auch im Sachwertverfahren Herstellungskosten einer Sache nicht mit dem Wert identisch sind und dass der Aufwuchs durch den Bodenwert hinreichend erfasst ist. Analoge Urteile wurden auch durch das LG Berlin vom 11.08.1998 (29 O 371797), das OLG Frankfurt / Main vom 14.03.1983 (1U6/81) u.a gesprochen.

Ermittlung des Wertes von Grund und Boden für das bebaute Grundstück

Grundbuchangaben

Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.:	Nutzart lt. Grundb.	Fläche (m ²):
	Bestensee	7	463	Wald	840
	Bestensee	7	470	Wald	160
Grundstücksgröße zusammen :					1.000 m²

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:
Grundstück liegt im Außenbereich

BODENWERT

Kaufpreise für Erholungsgrundstücke Grundstücke: (§ 13 Abs.1 der WertV)

Ort / Straße :	Nutzung	Fläche	€/m ²	Jahr	
Bestensee	Zukauf Grund und Boden				
	Grundstücke liegen im Innenbereich				
Am Horst	ortsüblich erschlossen	Erholung	899	36,86	11/2006
Strandweg	ortsüblich erschlossen	Erholung	457	28,60	08/2006
Sonnenweg	ortsüblich erschlossen	Erholung	898	22,18	08/2006
Am Hintersee	ortsüblich erschlossen	Erholung	822	14,15	05/2006
Mittelwert der Grundstücksgröße:		769			
		Mittelwert der Kaufpreise:	25,45		

Bodenrichtwerte :

Gutachterausschuss: Dahme -Spreewald Stand vom: 01.01.2008

Gebiet / Ort / Straße	Nutzung:	€/m ²	Jahr
Bestensee			
Sondergebiet Erholung Hintersiedlung		30	

Ausgangswert für das betreffende Gebiet für :

orientiert sich zunächst an den Kaufpreisen, die Zukaufpreise im Innenbereich darstellen.

GFZ: 25,45 €/m²

Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen

Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag

Bodenpreisindex : 1,00 25,45

Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße

Umrechnungskoeff. für das zu bewertende Grundstück	:			0,930
Umrechnungskoeffizient für die Vergleichsgrundstücke	:			1,020
Größenumrechnungsfaktor	:			0,912

Ausgangswert nach Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren: 23,20 €/m²**Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den Ausgangswert****Wertverhältnis Außenbereich zu Innenbereich**Zuschlag/Abschlag : -50 % = -11,60 €/m²

Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

Wert der Überbauung wird gesondert ermitteltZuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²**Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Ausgangswert (§ 6 der ImmoWertV)****Unterschiede in der Lage**

keine

Zuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²**Unterschiede in der Ausnutzbarkeit**

keine

Zuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²**Unterschiede in der Erschließung**

keine

Zuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²**durchschnittlicher, spezifischer Bodenwert : 11,60 €/m²****Bodenwert des Grundstückes (nach Bodenarten und insgesamt)**

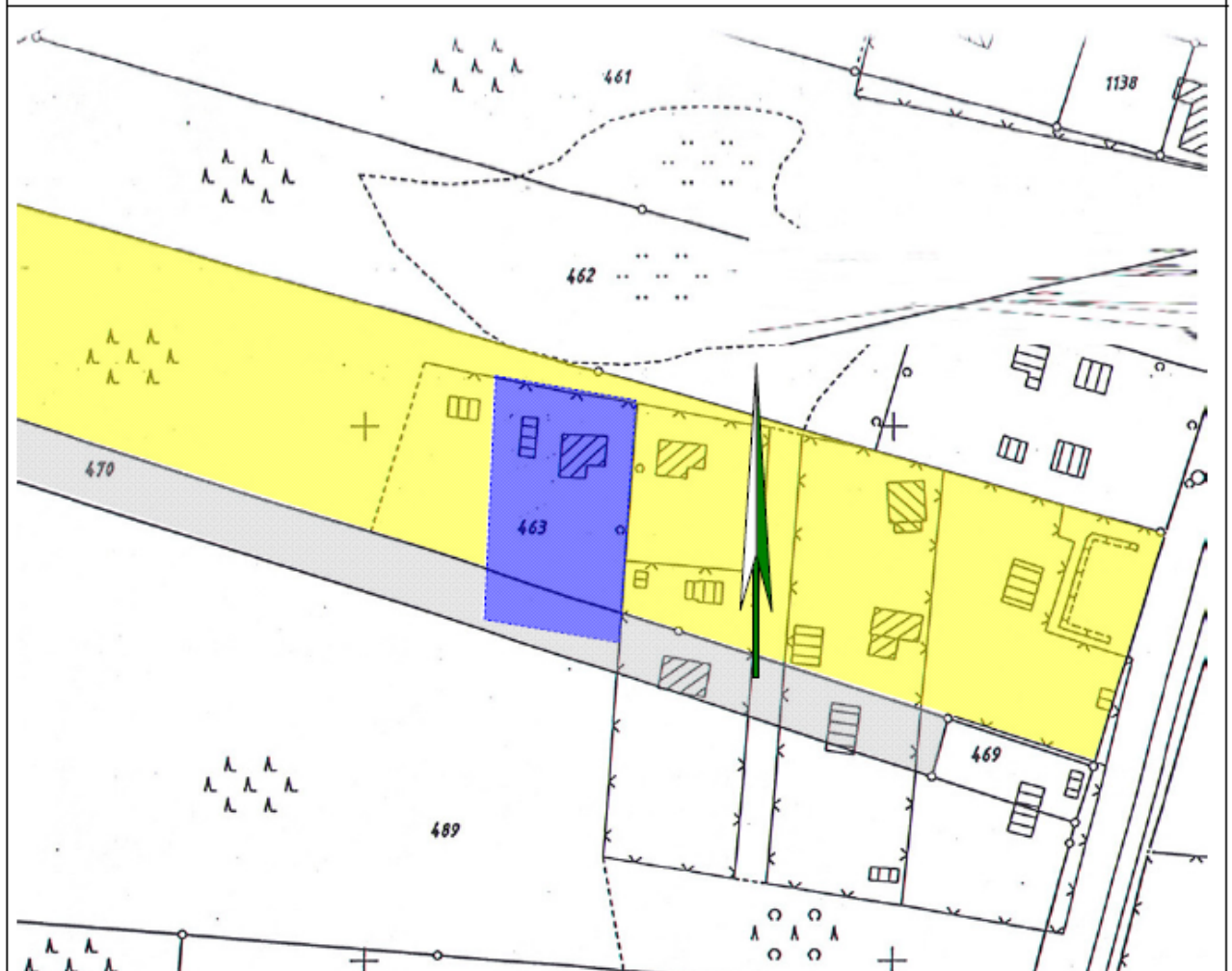
	Flurstück	m ²	in €	€
Grundstücksfläche gesamt		1.000		
davon:	463	840	11,60	9.745
	470	160	11,60	1.856
Bodenwert, gesamt		1.000		11.601
Freilegungskosten				700

Bodenwert des unbelasteten bebauten Grundstückes, gerundet 10.900 €**5.5.1 Zur Bewertung des Überbaus**

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt für das Grundstück gemäß dem abgeschlossenen Nutzungsvertrag.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf den Flurstücken **463** und **470**, die unterschiedlichen Eigentümern gehören.

Lage des Grundstückes



Dieser Umstand ist durch die Berechnung der Belastung des Grundstückes durch die Überbauung zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes für die „Wirtschaftliche Einheit“ ist nach § 2 des Bewertungsgesetzes ausgeschlossen, weil die Teilgrundstücke nicht einem Eigentümer gehören.

In der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR 2006) sind zur Berücksichtigung des Überbaues folgende Grundsätze definiert:

„Der Eigentümer eines Grundstückes, welches zwar rechtswidrig, aber nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich überbaut worden ist, hat den Überbau zu dulden, sofern er dem nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB).“

Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstückes durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaues den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Da in der Regel **nicht** davon auszugehen ist, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstückes den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, in absehbarer Zeit aufgeben wird, ist im Falle einer Verrentung von einer Zeitrente auszugehen.

Die Dauer der Wirkung des Überbaues ist die Dauer der Nutzung der Überbauung, meist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude und baulichen Anlagen oder die Dauer eines Nutzungsvertrages.

Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Die üblicherweise jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen“.

Überbauten, die vor dem 03.10.1990 auf dem Gebiet der ehemaligen DDR errichtet wurden, sind nach § 233 Abs. 2 des EGBGB zu beurteilen. Erst mit dem Wirksamwerden des Beitritts finden für die Wertermittlung die Vorschriften des BGB Anwendung.

Der Überbau aus 1968 ist damit unbeachtlich.

Ein solcher Überbau muss regelmäßig als entschuldigt im Sinne des § 912 Abs.1 des BGB angesehen werden⁴.

Seit der Schuldrechtmodernisierung, in Kraft seit dem 02.01.2002, beträgt die **regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre** (§195 BGB). Diese Frist gilt auch für ausstehende Überbaurenten.

Für diesen Bewertungsfall entspricht die ortsübliche und angemessene Nutzungsentschädigung der Höhe der Überbaurente.

Für die Bemessung der Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen

Der Verzinsung des Bodenwertes ist generell der entsprechende, für vergleichbare Objekte in der Region übliche Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen.

Nach Angaben des Gutachterausschusses ist mit einem Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser von

4,1%

zu rechnen.

Für Erholungsgrundstücke wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

⁴ Urteil des BVerwG vom 29.07.1999 – 7 C 31/95

Für die Bemessung des Liegenschaftszinssatzes gilt folgende Regel:

hohes Verwertungsrisiko = hoher Liegenschaftszinssatz
niedriges Verwertungsrisiko = niedriger Liegenschaftszinssatz.

Nach der vorgefundenen Situation und aus den analysierten Marktdaten lässt sich ableiten, dass für das **Erholungsgrundstück ein hohes Vermarktungsrisiko** besteht. Für die Bodenwertverzinsung halte ich deshalb einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von

5,00%

für angemessen.

Die jährliche, ortsübliche und angemessene Nutzungsentschädigung beträgt damit:

92,81€a

Ausstehende Überbaurente

Erfolgt der Ausgleich der ausstehenden Überbaurente können dafür 3 Rentenraten gefordert werden.

Damit ist der Barwert der ausstehenden Rente an den Grundstückseigentümer zu entrichten.

Der Barwert der Zahlung berechnet sich aus der jährlichen, ortsüblichen und angemessenen **Nutzungsentschädigung kapitalisiert über 3 Jahre** (gemäß Schuldrechtmodernisierung) mit dem angesetzten Liegenschaftszinssatz.

Der **Vervielfältiger** wurde gemäß ImmoWertV / WertR berechnet.

Der Barwert der ausstehenden jährlichen, ortsüblichen und angemessenen Nutzungsentschädigung für den Zeitraum von 3 Jahren beträgt:

252,74€

5.5.2 Bodenwert des belasteten Grundstückes

Der Eigentümer des überbauten Grundstückes kann vom Verursacher des Überbaues den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Der Kaufpreis ermittelt sich hierfür auf der Grundlage des unbelasteten Bodenwertes zuzüglich des Barwertes der jährlichen, ortsüblichen und angemessenen Nutzungsentschädigung über die voraussichtliche Dauer der Überbauung. Als voraussichtliche Dauer der Überbauung wird hier bezogen auf den Wertermittlungsstichtag von der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** der Überbauung ausgegangen. Sie wird in diesem Fall auf

7Jahre

geschätzt.

Der Bodenwert des belasteten Grundstückes beträgt danach gerundet:

2.400€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Wertermittlung für das überbaute Grundstück ersichtlich.

Flurstück : 470

Ermittlung der Überbaurente

überbaute Grundstücksfläche : 160 m²
 spezifischer Bodenwert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus 11,60 €/m²

Bodenwert der überbauten Fläche 1.856 €
 Dauer der Überbauung 7 Jahre
 Liegenschaftszinssatz 5,0 %

jährliche Überbaurente 92,81 €/a

weise. Ohne Marktanpassung wird das Sachwertverfahren zu einem reinen Abschreibungsmodell der Herstellungskosten degradiert. Marktwerte sind damit nicht zu ermitteln⁵.

Normalherstellungskosten sind nach § 22 Abs. 2 die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2000 sind Bestandteil der WertR 2006.

Normalherstellungskosten 2005 sind Bestandteil des Abschlussberichtes zur Novellierung der Wertermittlungsverordnung.

In beiden Richtlinien sind keine Normalherstellungskosten für Wochenendhäuser und Lauben enthalten.

Für die Wertermittlung wurde deshalb die Verwendbarkeit der Normalherstellungskosten 2000 für Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss untersucht.

Der Ausstattungsstandard wurde als einfach eingestuft. Der Wertermittlung würden Normalherstellungskosten 2000 gemäß Typ - Blatt 1.22 in Höhe von 435€/m² zugrunde zu legen sein.

Dieser Wert entspricht der Baujahresklasse 1960 bis 1969.

Dieser Wert gilt für eine Geschosshöhe von 2,70m. Die für das Wochenendhaus vergleichbare Geschosshöhe beträgt 2,50m.

Zusätzlich zu dieser Anpassung der NHK wurden die in [6, Seite 68] veröffentlichten Normalherstellungskosten zur Plausibilitätsprüfung herangezogen.

Für Wochenendhäuser in Holzständerbauweise gemäß Typ L8 liegen danach die Normalherstellungskosten bezogen auf die Bruttogrundfläche zwischen 280€/m² und 380€/m².

Da die Ausstattungsmerkmale nach NHK - Typ 1.22 eine massive Bauweise ausweisen, werden die Normalherstellungskosten für Wochenendhäuser Typ L8 für die Wertermittlung verwendet. Der Wertermittlung wurden Normalherstellungskosten für das

Wochenendhaus in Höhe von 350€/m²

zugrunde gelegt.

Dieser Wert liegt 20% unter dem Wert für massive Einfamilienhäuser nach NHK 2000 Typ 1.22. Er entspricht damit auch dem geringeren Ausstattungsstandard.

Zur Nachvollziehbarkeit der Wertansätze wurden die Typ-Blätter der Normalherstellungskosten dem Gutachten als Anlage 3.2 beigefügt.

⁵ Dr. Sattler. GuG 05/98, Verkehrswertermittlung von Erholungsgrundstücken und Ermittlung von Entschädigungen

Die Normalherstellungskosten wurden auch durch den Vergleich mit Anschaffungskosten für gleichartige Lauben oder Blockbohlenhäuser bestimmt.

Die Normalherstellungskosten 2000 enthalten keine Angaben zu den Normalherstellungskosten von Terrassen mit Unterbau. Aus diesen Gründen wurde auf die Angaben zu den Normalherstellungskosten für Außenanlagen nach [2, Seite 1793 ff] und nach [5] zurückgegriffen.

Danach betragen die Normalherstellungskosten für die

Terrasse inklusive Überdachung in Höhe von 70€/m².

Für die Lebensdauer und Alterswertminderung wurden die gleichen Wertansätze getroffen wie für das Wochenendhaus.

Die Normalherstellungskosten für die Garage wurden den Normalherstellungskosten 2000 entnommen.

Für die zu bewertenden Objekte wurden folgende Normalherstellungskosten gewählt:

Obj.-Nr.	Gebäude/Bauwerk/Objekt	Baujahr	Dimension	Normalherstellungskosten 2000
			ME	€/ME
1	Wochenendhaus	1968	m ²	350,00
	Gartenterrasse	1968	m ²	70,00
2	Garage / Bad	1970	m ²	240,00
3	Pumpenhaus / Gerätehaus	1970	m ²	50,00
	Keller	1970	m ³	150,00
4	Finnhütte	1979	m ²	250,00
5	Finnhütte	1979	m ²	250,00
	Hauswasserversorgung	1970	Stück	1.500,00
	Einfriedung straßenseitig	1985	m	35,00
	Einfriedung Grenzzaun	1968	m	30,00
	Stromleitung	1970	Stück	1.600,00
	Kleinkläranlage	1970	Stück	2.000,00

Die Angaben zu den Nutzungsdauern entsprechen den durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern in Anlehnung an die Anlage 4 der Wertermittlungsrichtlinie.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters erfolgt **nach § 23 der ImmoWertV** unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Ge-

samtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen **Außenanlagen** und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die **Baupreientwicklung gegenüber den normativen Angaben der Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2000** wurden entsprechend den Angaben des statistischen Bundesamtes zur Baupreientwicklung durch den **Baupreisdex bezogen auf den Wertermittlungsstichtag** berücksichtigt.

Er beträgt zum Stand III / 2007

112,3%.

Zum Nachweis der Baupreientwicklung wurde die Anlage 3.3 diesem Gutachten beigelegt.

Nach § 6 (6) der ImmoWertV ist

„die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.....“

Der GBH geht in seinem Urteil zur Ermittlung der Entschädigung nach dem SchuldRAnpG vom Bestandsschutz⁶ für die Gebäude und von der Möglichkeit der „ewigen“ Nutzung des Grund und Bodens aus, ohne dabei die Sachverhalte

- Bestandsschutz für Erholungsgrundstücke im Außenbereich nach § 35 des BauGB,
- Marktsituation in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet und
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer der aufstehenden Bebauung

zu klären.

„Die Ermittlung der Erhöhung des Verkehrswertes der bebauten Wochenendparzelle erfolgt auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG. Hierbei ist von Bedeutung, dass das Nutzungsverhältnis durch die Kündigung der Nutzungsberechtigten endete! In derartigen Fällen, richtet sich die Höhe der Entschädigung danach, inwieweit sich durch die Baulichkeiten und ggf. auch durch Anpflanzungen der Nutzer eine Erhöhung des Verkehrswertes der Parzelle eingestellt hat. Entscheidend ist in diesen

⁶ Urteil des BGH vom 12.03.2008, XII ZR 156/05, Randnummer 10 und 11.

Fällen, in welchem Maße nach dem Rationalprinzip eine "Weiterverwendbarkeit" der Entschädigungsobjekte zu unterstellen ist.
Eine vom Nutzer herbeigeführte Werterhöhung kann grundsätzlich nur insoweit Entschädigungspflichten nach sich ziehen, als dem Grundstückseigentümer nach der Vertragsbeendigung tatsächlich noch ein für ihn realisierbarer Wert zufließt."⁷

Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Urteil vom 14.07.1999 im Verfahren über Verfassungsbeschwerden die Änderung des ursprünglichen Schuldrechtsanpassungsgesetzes gerade dahingehend veranlasst, dass der Schutz des Eigentums nach Art. 14 des GG gewahrt bleibt.

5.7 Bestandsschutz und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Zum Bestandsschutz gibt es keine eindeutigen gesetzlichen Regelungen. In der Rechtsprechung bestehen divergierende Auffassungen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bestandsschutz vornehmlich durch die Weiterführung der Nutzung beeinflusst.

Das Grundstück ist nicht amtlich vermessen.

Es liegt auf zwei Flurstücken, die jeweils anderen Eigentümern gehören.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück nicht genutzt.

Nach Aktenlage wurde die Nutzung seit dem 10.06.2007 aufgegeben.⁸

In der Information des Bundesministeriums der Justiz „Das Schuldrechtsanpassungsgesetz, ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer“ vom 01.07.2008 wird zum Bestandsschutz der Standpunkt vertreten, dass bei nicht Nutzung des Grundstückes über den Zeitraum eines Jahres der Bestandsschutz erlischt⁹.

Nach Informationen des Landkreises Dahme – Spreewald, rechtliche Bauaufsicht, vom 27.01.2009 und 22.06.2009 zum Bestandsschutz von Erholungsgrundstücken im Außenbereich, wird streng darauf geachtet, dass bei Nutzungsunterbrechung der Bestandsschutz erlischt und dass keine Umnutzung der Erholungsgrundstücke zugelassen wird.

Bei der Überprüfung der Erhaltung des Bestandsschutzes wird nach Auskunft der rechtlichen Bauaufsicht des Landkreises von dem vom Bundesverwaltungs-

⁷ Begründung der Entscheidung des BVerfG vom 14. Juli 1999 zur notwendigen Änderung des SchuldRAnpG, Erklärung der Pressestelle des Bundesverfassungsgerichtes vom 17.11.1999

⁸ Seite 93 der Prozessakte

⁹ Information des Bundesministerium der Justiz „Das Schuldrechtsanpassungsgesetz, ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer“, Seite 23

gericht in Anlehnung an § 35 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB entwickelten Zeitmodell verfahren¹⁰.

Danach kommt es darauf an, ob nach der Verkehrsauffassung damit gerechnet werden kann, ob und wann die Nutzung wieder aufgenommen werden wird:

Nutzungsunterbrechung von

- **bis zu einem Jahr** ist unbeachtlich, Verkehrsauffassung rechnet mit Wiederaufnahme, keine Einzelfallprüfung

- **bis zu 2 Jahren**: regelmäßig unbeachtlich, Regelfall kann aber im Einzelfall widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte vorhanden

- **nach 2 Jahren**: Verkehrsauffassung schließt Wiederaufnahme der Nutzung aus, Bestandsschutz erlischt.

Im Einzelfall kann diese Regel widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte für eine baldige Wiederaufnahme der unterbrochenen Nutzung vorliegen.

Duldung schafft grundsätzlich keinen Bestandsschutz.

Trotz mehrfacher schriftlicher, fernmündlicher Erinnerung und persönlicher Vorgesprache hat die Gemeinde sich nicht zu einer amtlichen Auskunft zum Planungsrecht und zu Ihrer Entscheidungspraxis hinsichtlich des Überbaues des gemeindeeigenen Grundstückes geäußert.

Da keine anderen verbindlichen Entscheidungen genannt worden sind, wird für die Bewertung der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen **von einem Bestandsschutz von 7 Jahren** ausgegangen¹¹.

Dieser Ansatz erfolgt als wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch dann, wenn die technische Nutzungsdauer der einzelnen Gebäude überschritten ist, aber der technische Zustand der Gebäude eine weitere Nutzung durchaus ermöglichen würde.

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ersichtlich.

¹⁰ Bundesverwaltungsgericht, BVerwG 4 B 20.07 vom 05.07.2007

¹¹ BauGB § 35 (4) 1 c und d

Verkehrswertermittlung

im

Sachwertverfahren

Ermittlung der Entschädigung An der Straße, Siedlung Nr.: 11 99999 Beispielshausen			Wertermittlungsstichtag: 08.11.2007					
Obj.- Nr.	Gebäude/Bauwerk/ Objekt	Bau- jahr	wirtschaftliche Nutzungs- dauer in Jahren		rechnerische Restnutzungs- dauer	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer	Bruttogrundfläche Länge Umb. Raum Anzahl	Di- men- sion
			GND	Baualter				
			a	a	a	a		ME
1	Wochenendhaus	1968	40	39	1	7	49,13	m ²
	Gartenterrasse	1968	40	39	1	7	18,5	m ²
2	Garage / Bad	1970	40	37	3	7	21,75	m ²
3	Pumpenhaus / Gerätehaus	1970	20	37	0	7	4,72	m ²
	Keller	1970	40	37	3	7	7,54	m ³
4	Finnhütte	1979	35	28	7	7	7,20	m ²
5	Finnhütte	1979	35	28	7	7	7,68	m ²
	Hauswasserversorgung	1970	20	37	0	0	1	Stück
	Einfriedung straßenseitig	1985	35	22	13	10	25,00	m
	Einfriedung Grenzzaun	1968	40	39	1	0	65,00	m
	Stromleitung	1970	50	37	13	10	1	Stück
	Kleinkläranlage	1970	40	37	3	7	1	Stück
Gesamt							117	

Verkehrswertermittlung

im

Sachwertverfahren

Ermittlung der Entschädigung An der Straße, Siedlung Nr.: 11 99999 Beispielshausen									
Obj.- Nr.	Gebäude/Bauwerk/ Objekt	Bau- jahr	Di- men- sion	Normalher- stellungs- kosten 2000	Bau- preis- index %	Baune- benko- sten	Gebäude- wiederher- stell.wert	Wertmindg wegen Alters	Wiederherst- wert einschl. Außenanlagen
			ME	€/ME	-	%	€	%	€
1	Wochenendhaus	1968	m ²	350,00	112,30	16	22.401,15	75	22.401,15
	Gartenterrasse	1968	m ²	70,00	112,30	16	1.686,97	75	1.686,97
2	Garage / Bad	1970	m ²	240,00	112,30	16	6.799,99	75	6.799,99
3	Pumpenhaus / Gerätehaus	1970	m ²	50,00	112,30	5	277,98	54	277,98
	Keller	1970	m ³	150,00	112,30	5	1.334,33	75	1.334,33
4	Finnhütte	1979	m ²	250,00	112,30	5	2.122,47	72	2.122,47
5	Finnhütte	1979	m ²	250,00	112,30	5	2.263,97	72	2.263,97
	Hauswasserversorgung	1970	Stück	1.500,00	112,30	0	1.684,50	100	1.684,50
	Einfriedung straßenseitig	1985	m	35,00	112,30	0	982,63	61	982,63
	Einfriedung Grenzzaun	1968	m	30,00	112,30	0	2.189,85	100	2.189,85
	Stromleitung	1970	Stück	1.600,00	112,30	0	1.796,80	72	1.796,80
	Kleinkläranlage	1970	Stück	2.000,00	112,30	0	2.246,00	75	2.246,00

Ermittlung der Entschädigung An der Straße, Siedlung Nr.: 11 99999 Beispielshausen									
Obj.- Nr.	Gebäude/Bauwerk/ Objekt	Wertminderung wegen Instandhaltungsrückstau bezogen auf Neuw.		Sachwert der Gebäude €	zusätzlicher Wertabschlag als Marktanpassung um %	Sachwert nach Markt- anpassung €	zugeordneter Bodenwert gesamt: €	Verkehrswert des Grundstückes €	
		%	€						
1	Wochenendhaus	0,00	0	5.537,28	25	4.152,96	0	4.152,96	
	Gartenterrasse	10,00	169	248,30	25	186,23	0	186,23	
2	Garage / Bad	5,00	340	1.340,87	25	1.005,65	0	1.005,65	
3	Pumpenhaus / Gerätehaus	0,00	0	128,92	0	128,92	0	128,92	
	Keller	0,00	0	329,83	0	329,83	0	329,83	
4	Finnhütte	0,00	0	594,29	25	445,72	0	445,72	
5	Finnhütte	0,00	0	633,91	25	475,43	0	475,43	
	Hauswasserversorgung	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	Einfriedung straßenseitig	0,00	0	381,02	0	381,02	0	381,02	
	Einfriedung Grenzzaun	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	Stromleitung	0,00	0	503,10	0	503,10	0	503,10	
	Kleinkläranlage			555,18	0	555,18		555,18	
		Bodenwert des Erholungsgrundstückes						10.900	10.900,00
		Belsastung des Grundstückes durch den Überbau						2.390	-2.390,00
Gesamt			509	10.252,709		8.164		16.674	

6 Ableitung der Verkehrswerterhöhung

Die auf dem Grundstück errichteten Gebäude und baulichen Anlagen dienen ausschließlich dem persönlichen Gebrauch. Erträge sollten damit nicht erzielt werden. Es handelt sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung demzufolge um Sachwertobjekte.

Bestandteil des Sachwertverfahrens ist der Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird.

Die Eigennutzung ist infolge der besonderen und persönlichen Verhältnisse ausgeschlossen, da mehrere gleichartige Grundstücke durch eine Erbengemeinschaft ererbt worden sind.

Zweck für die Eigentümer ist die Verpachtung der Grundstücke.

Für einen möglichen Verkauf (Verkehrswert) kommen jedoch nur Marktteilnehmer infrage, die dieses Grundstück wiederum für den persönlichen Gebrauch erwerben würden.

Damit ist auch für diesen Fall der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

Infolge der erheblichen Risiken am Grundstück und der regionalen Marktsituation wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ein **Markt-**

passungsabschlag¹² von 25% bezogen auf den Sachwert der Gebäude und baulichen Anlagen gewählt. Unterstützt wurde diese Annahme durch die Auswertung von Kaufpreisen von mit Bungalows bebauten Grundstücken.

Marktanpassungsfaktoren gemäß § 193 BauGB hat der Gutachterausschuss für vergleichbare Erholungsgrundstücke im Außenbereich (§ 35 des BauGB) nicht ermittelt.

Den Verkehrswert für das bebaute Erholungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag schätze ich auf

16.700€

Der Verkehrswert für das unbebaute Waldgrundstück zum Wertermittlungstichtag beträgt

900€

Im Ergebnis der Wertermittlung schätze ich unter Zugrundlegung des Beweisbeschlusses und unter Beachtung der mir bekannt gewordenen Sachverhalte die **Verkehrswerterhöhung für das Grundstück** bezogen auf den **Wertermittlungstichtag auf gerundet**

15.800€
(Fünfzehntausendachthundert Euro).

Plausibilitätsprüfung

Vom Gutachterausschuss konnten aus dem Jahr 2007 zwei Verkäufe und ein Verkauf aus dem Jahre 2006 von mit einem Bungalow bebauten Grundstücken genannt werden (Anlage 2.6).

Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen. Sie liegen nicht im Außenbereich.

Bei dem Kaufpreis aus 2006 liegt allein der Bodenwert bei 47 €/m², das entspricht nahezu dem Bodenrichtwert für Bauland. Damit musste dieser Wert als Vergleichswert ausgeschlossen werden.

Die 2 Kaufpreise aus der Auskunft des Gutachterausschusses betragen

20.000€ und
21.300€

¹² Sachwertfaktoren, § 14 Absatz 2 Nummer 1 der ImmowertV

Aus einem Versteigerungsgutachten konnte ein weiteres Erholungsgrundstück in Bestensee, Am Seeblick 35, ortsüblich erschlossen, recherchiert werden. Der Grundstückswert wurde einschließlich Bebauung mit

27.300€

angegeben.

Bei zwei vergleichbaren Erholungsgrundstücken in Klausdorf am Mellensee, nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Wohnfläche, wurden als Auktionslimit Preise in Höhe von jeweils

12.000€

angegeben.

Weitere Vergleichskaufpreise standen nicht zur Verfügung.

Die Kaufpreise für nicht belastete Grundstücke liegen naturgemäß über den Kaufpreisen belasteter Grundstücke.

Unter Beachtung der Auswirkungen der 2 Flurstücke, der Lage im Außenbereich, der nicht erfolgten amtlichen Vermessung, der nicht ortsüblichen Erschließung und der Wirkung der Überbauung ist der für das zu bewertende Grundstück ermittelte Verkehrswert plausibel.

Die ausgewiesene Wertdifferenz zwischen dem zu bewertenden Grundstück und den Vergleichspreisen ist auch ein Beleg für die **Angemessenheit des gewählten Marktanpassungsabschlages**.

7 Ermittlung der Entschädigung gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz - Qualitätszustand 3

Die nachgewiesene Erhöhung des Verkehrswertes ist eine notwendige Voraussetzung für die Ermittlung der Entschädigung des ehemaligen Nutzers nach dem SchuldRAnpG.

Für die Ermittlung der Entschädigung für die ehemaligen Nutzer sind die Festlegungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) maßgeblich.

„§ 12 Entschädigung für das Bauwerk

(1) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine **Entschädigung** für ein entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtetes Bauwerk nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu leisten. Das Recht des Nutzers, für ein rechtswidrig errichtetes Bauwerk Ersatz nach Maßgabe der Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zu verlangen, bleibt unberührt.

(2) Endet das Vertragsverhältnis durch Kündigung des Grundstückseigentümers, ist **die Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks** im

Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks zu bemessen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der Nutzer durch sein Verhalten Anlass zu einer Kündigung aus wichtigem Grund gegeben hat oder das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt endet, in dem die Frist, in der der Grundstückseigentümer nur unter den in diesem Gesetz genannten besonderen Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt ist (Kündigungsschutzfrist), seit mindestens sieben Jahren verstrichen ist.

(3) In anderen als den in Absatz 2 genannten Fällen kann der Nutzer **eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.**

(4) Der Nutzer ist zur Wegnahme des Bauwerks berechtigt. Er kann das Bauwerk vom Grundstück abtrennen und sich aneignen.

§ 14 Entschädigung für Vermögensnachteile

Endet das Vertragsverhältnis durch Kündigung des Grundstückseigentümers vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist, kann der Nutzer neben der Entschädigung für das Bauwerk nach § 12 eine Entschädigung für die Vermögensnachteile verlangen, die ihm durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entstanden sind.

§ 27 Entschädigung für Anpflanzungen

Nach Beendigung des Vertrages hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer neben der Entschädigung für das Bauwerk auch eine Entschädigung für die Anpflanzungen zu leisten.

§ 12 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.“

Trotz des Abschlusses von Nutzungsverträgen zu Erholungsgrundstücken bestand getrenntes Eigentum von Grund- und Boden, Bebauung und Anpflanzungen.¹³

Vermögensnachteile entstehen dem Nutzer nach dem SchuldRAnpG lediglich durch den Wert der Gebäude und baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag und durch die Wiederbeschaffungskosten für die Anpflanzungen.

7.1 Ermittlung des Verkehrswertes für die Gebäude und baulichen Anlagen

Der Verkehrswert für die Gebäude und baulichen Anlagen wurde bereits unter Ziffer 5.6 nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Er beträgt

8.200€

¹³ Art. 231 § 5 EGBGB

Dieser Wert basiert auf der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von

7 Jahren.

Das ist für das Wochenendhaus gegenüber der technischen Restnutzungsdauer eine Verlängerung um 6 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können¹⁴.

Auf Grund des vorgefundenen Bauzustandes ist das wirtschaftlich vertretbar. Das Risiko der Verpachtung oder des Verkaufes trägt der Eigentümer.

Die Bewirtschaftungskosten trägt der jeweilige Eigentümer der Gebäude auch für den Fall, dass eine Verpachtung erfolgt.

7.2 Entschädigung für Vermögensnachteile

Nach § 14 SchuldRanpG

„kann der Nutzer neben der Entschädigung für das Bauwerk nach § 12 eine Entschädigung für die Vermögensnachteile verlangen, die ihm durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entstanden sind“

Als Vermögensnachteil für den Nutzer könnte lediglich die über die Nutzungsdauer kapitalisierte Differenz zwischen dem ortsüblichen und dem zu zahlenden Nutzungsentgelt geltend gemacht werden.

Da der Nutzer den Nutzungsvertrag selbst aus freien Stücken gekündigt hat, entfällt ein solcher Anspruch.

7.3 Entschädigung für Anpflanzungen

§ 27 SchuldRanpG Entschädigung für Anpflanzungen

„Nach Beendigung des Vertrages hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer neben der Entschädigung für das Bauwerk auch eine Entschädigung für die Anpflanzungen zu leisten.

§ 12 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden“

Der Wertanteil der Anpflanzungen ist Bestandteil des Verkehrswertes des Grundstückes.

¹⁴ ImmowertV § 6 Absatz 6

Einen gesonderten Verkehrswert für Anpflanzungen gibt es nicht, weil die einzelnen Stücke der Anpflanzungen nicht oder nur mit erheblichen Kosten verkauft werden können^{15, 16}.

Bei der Entschädigung für Anpflanzungen ist davon auszugehen, dass der Nutzer bei Aufhebung des Nutzungsvertrages vermögensrechtlich nicht besser gestellt sein sollte als bei Weiterführung des Vertrages.

Das bedeutet, dass als Entschädigung die durchschnittlichen Anschaffungskosten für eine vergleichbare Anpflanzung zu ermitteln sind. Diese Anschaffungskosten wurden aus [6 und 7] abgeleitet.

Somit sind durchschnittliche Wiederbeschaffungswerte eine zumutbare Größenordnung für den Entschädigungsanspruch da jeder Nutzer oder Eigentümer Anpflanzungen auf dem Grundstück vornehmen würde.

Mit der Gehölzschutzsatzung des Landes Brandenburg werden für Ersatzpflanzungen analoge Maßstäbe gesetzt.

Bei der Auswahl der Preise für Neubepflanzung wird von Ballenware, und wenn zutreffend, von einem Stammumfang von 16cm ausgegangen.

Zur Ortsbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, inwieweit die vorhandenen Anpflanzungen zum Wertermittlungsstichtag noch erhaltungswürdig und damit entschädigungsfähig waren.

Für die Ermittlung der Höhe der Entschädigung für die Anpflanzungen wird deshalb von der Anpflanzungsliste, Seite 63 der Gerichtsakte, ausgegangen.

Der gegenwärtige Bewuchs des Grundstückes führt zur Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit.

Der Zustand des Bewuchses wurde bereits im Gutachten des SV kritisch bewertet.

Deshalb wurden bezogen auf den Wertermittlungsstichtag Freilegungskosten in Höhe von **700€** in die Wertermittlung eingestellt.

Die detaillierten Wertansätze für die Anpflanzungen sind aus der folgenden Auflistung ersichtlich.

¹⁵ OLG Zweibrücken, Urt. vom 25.1.2005; 8 U 105704

¹⁶ BGH Beschluss vom 30.11.2006; V ZB 44 / 06

lfd. Nr.:	Anpflanzung = Wiederbeschaffungspreis für Neuanpflanzung	Mengeneinheit	Größe / Menge in ME	Kosten €/ME	Wiederbeschaffungskosten in €
	Blau-Fichte	Stück	1	50	50,00
	Blautanne	Stück	2	30	60,00
	Coloradotanne	Stück	9	35	315,00
	Douglasie	Stück	2	26	52,00
	Eibe, breitwachsend	Stück	3	20	60,00
	Götterbaum	Stück	1	25	25,00
	Nestfichte	Stück	1	17	17,00
	Säuleneibe	Stück	1	20	20,00
	Säulenwachholder	Stück	7	18	126,00
	Scheinzypresse	Stück	2	25	50,00
	Schwarzkiefer	Stück	2	28	56,00
	Serbische Fichte	Stück	2	14	28,00
	Tränenkiefer	Stück	1	31	31,00
	Tuschunke(w)achholder- (Juniperus)	Stück	3	18	54,00
	Zuckerhutfichte	Stück	3	12	36,00
	Rhododendron	Stück	6	25	150,00
	Blauregen	Stück	2	10	20,00
	japanische Apfelrose	lfd m	7	12	84,00
	Thuja	lfd m	32	14	448,00
	Kriechwachholder	Stück	5	10	50,00
	Ilex (Golden King)	Stück	1	15	15,00
	Schneeheide	Stück	5	1,5	7,50
	Bambus, indischer, immergrün	Stück	1	17	17,00
	Freilegungskosten				-700,00
	Summe, gerundet				1.070

7.4 Zusammenstellung der Höhe der Entschädigung gemäß SchuldRAnpG

§ 12 Entschädigung für das Bauwerk 8.200€

§ 14 Entschädigung für Vermögensnachteile 0,0€

§ 27 Entschädigung für Anpflanzungen 1.070€

Entsprechend den Bestimmungen des SchuldRAnpG ist damit eine Entschädigung in Höhe von insgesamt gerundet

9.300€
Neuntausenddreihundert Euro

zu leisten.

8. Beantwortung des Beweisbeschlusses

Zu I.

Der Verkehrswert des gemäß Nutzungsvertrag vom 13.03.1990 genutzten, 1000m² großen Grundstückes in 15741 Bestensee, Flur 7, Flurstück 463 und teilweise 470 hat sich durch die von den Klägern vorgenommenen Bebauungen und Anpflanzungen zum Stichtag **08.11.2007** um

15.800€

erhöht.

Zu II.

Die Höhe der zu leistenden Entschädigung nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG mit Hilfe des Sachwertverfahrens einschließlich der Entschädigung für die Anpflanzungen § 27 SchuldRAnpG beträgt zum Wertermittlungsstichtag

9.300€

Die Wertermittlung wurde nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

9. Bemerkungen zur Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05

Mit Schreiben des Gerichtes vom 20.01.2009 und mit der Neufassung des Beweisbeschlusses vom 05.05.2009 wurde dem Sachverständigen aufgegeben, die Wertermittlung mithilfe des Sachwertverfahrens unter Beachtung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05 – zu erstellen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgte entsprechend dem o.g. Beschluss des BGH nach dem Sachwertverfahren.

Der Auffassung, die Verkehrswerterhöhung des Grund und Bodens als Entschädigung dem Nutzer zuzuordnen, kann ich nicht folgen.

Dazu bestehen folgende Gründe:

1. Auf Grund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 14.07.1999, bekannt gemacht mit den Pressemitteilungen 119/99 vom 16.11.1999 und 120/99 vom 17.11.1999, erfolgte die Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Damit sollte die Verfassungsmäßigkeit des SchuldRAnpG hergestellt werden.

Im Wortlaut des Gesetzes findet sich im § 12 Abs. 3 die Begründung, „dass der Nutzer eine Entschädigung verlangen kann, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist“.

Eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Grund und Bodens ist im Wortlaut des Gesetzes nicht zu finden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist nur eine notwendige Voraussetzung, um überhaupt über eine Entschädigung zu entscheiden.

Demzufolge ist der Verkehrswert selbst nicht Gegenstand der Entschädigung.

2. Mit § 5 Artikel 231 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch ist bestimmt:

„(1) Nicht zu den Bestandteilen eines Grundstückes gehören Gebäude, Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen oder Einrichtungen, die gemäß dem am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts geltenden Recht vom Grundstückseigentümer unabhängiges Eigentum sind.....

(2) Das Nutzungsrecht an dem Grundstück und die erwähnten Anlagen, Anpflanzungen oder Einrichtungen gelten als wesentlichen Bestandteile des Gebäudes.“

Wenn das Grundstück unabhängiges Eigentum des Grundstückseigentümers ist, ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens, der Gebäudewert dem Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen.¹⁷

Dementsprechend wird auch bei Nutzerwechsel bei Erholungsgrundstücken lediglich der Wert der Gebäude und baulichen Anlagen dem neuen Nutzer angerechnet, wenn dieser in den bestehenden Nutzungsvertrag eintritt.¹⁸

Würde der Auffassung des BGH entsprochen, müsste bei jedem Nutzerwechsel eine anteilige Bodenwerterhöhung vergütet werden.

3. Im Urteil, RN 10, wird ausgeführt:

„.....betrage der Bodenwert (des im Außenbereich gelegenen Grundstücks unter Berücksichtigung des für seine Bebauung bestehenden Bestandsschutzes) 29.800 €“.

Der Bestandsschutz ist vorrangig abhängig von der Weiterführung der Nutzung. Gesetzliche Regelungen zu Bestandsschutz bestehen nicht. Bestandsschutz ist damit auch eine marktabhängige Größe.

Der Bodenwertermittlung liegen für das im Urteil genannte Grundstück weder Vergleichspreise noch geeignete Richtwerte zugrunde.

Bei wirtschaftlicher Betrachtung ist festzustellen, dass mit der dem Urteil zugrunde liegenden Wertermittlung eine erhebliche Belastung des Eigentums des Grundstückseigentümers verbunden ist.

¹⁷ Eine entsprechende Regelung findet sich im § 148a des Erbaurechtsgesetzes.

¹⁸ Merkblatt des Bundesministeriums für Justiz vom 01.07.1996

Eine Entschädigung für den Nutzer ist aber nur dann vorzunehmen, wenn dem Eigentümer ein Wert zufließt.

4. Entgegen der in RN 23 geäußerten Auffassung des BGH geht es hier nicht mehr um die Bebauung des Grundstückes, sondern um die Kündigung des Nutzungsvertrages.

Wenn bei Kündigung des Nutzungsvertrages der ehemalige Nutzer einen Vermögensgewinn zu Lasten des Eigentümers erlangt, steht das mit der Beschlussbegründung des BVerfG zur Veränderung des SchuldRAnpG nicht im Einklang¹⁹.

5. Im Urteil, RN 25, wird ausgeführt

„Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (z.B. Urteil vom 11. März 1993 - III ZR 24/92 - Juris) liegt die Wahl der Ermittlungsmethode im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters. Die von ihm gewählte Wertermittlungsmethode muss **jedoch nach den Besonderheiten des konkreten Falles geeignet sein**, den vollen Verkehrswert für den zu bewertenden Gegenstand zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerren (BGH Urteil vom 12. Januar 2001 a.a.O.).“

Danach sind aber grundsätzlich durch den Tatrichter **die Besonderheiten des konkreten Falles** genau zu definieren.

Darüber hinaus sollte der Tatrichter in der Lage sein, eine entsprechend der Wertermittlungsverordnung sachgerechte Wertermittlung von einer Wertermittlung zu unterscheiden, die diese Bedingungen nicht erfüllt.

6. Im Urteil, RN 26, wird ausgeführt

„Unter Beachtung dieser Grundsätze und auch sonst ohne Ermessensfehler haben der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht den Verkehrswert unter Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt. Sie liegen damit auf einer Linie mit der Bundesregierung, die im Gesetzgebungsverfahren der Auffassung war (BT-Drucks. a.a.O. S. 47), dass bei Bauwerken, die Erholungszwecken dienen, sich die Bewertung in aller Regel am Sachwertverfahren orientieren muss.“

¹⁹ Beschluss BVerfG, Pressemitteilung von 17.11.1999

„Prüfungsmaßstab ist in erster Linie Art. 14 Abs. 1 GG.

Der Gesetzgeber hat bei Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrags sowohl der verfassungsrechtlich garantierten Rechtsstellung des Eigentümers als auch dem aus Art. 14 Abs. 2 GG folgenden Gebot einer sozial gerechten Eigentumsordnung Rechnung zu tragen. Er muss deshalb die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozial gebundenen Privateigentums nicht in Einklang.“

Gegen die Anwendung des Sachwertverfahrens bestehen keine Bedenken. Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist grundsätzlich die Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt zu berücksichtigen.

Das hat durch Verwendung von Vergleichspreisen, geeigneten Bodenrichtwerten und Marktanpassungsfaktoren zu erfolgen.

Da das in dem, dem Urteil des BGH zugrunde liegenden Gutachten, nicht erfolgt ist, liegen sowohl Verfahrens- als auch Ermessensfehler vor.

7. Im Beweisbeschluss zum Vorverfahren (Amtsgericht Potsdam vom 08.11.2002 – 28 C 124/01) wurde festgelegt, dass „der Zeitwert der Bauwerke unter Beachtung des Bodenwertes des Grundstückes“ zu ermitteln sei.

Grundsätzlich ist die Alterswertminderung der Bauwerke nicht vom Bodenwert abhängig. Der Bodenwert ist nicht abschreibungsfähig.

Ungeachtet der Verfahrens- und Ermessensfehler kann ich der Auffassung des BGH nicht folgen, die Verkehrswerterhöhung des Grundstückes als den Wert zu betrachten, der dem Nutzer zu entschädigen ist.

Wäre das so, hätte der Gesetzgeber die §§ 12, 14 und 27 in das SchuldRAnpG nicht aufnehmen müssen. Sie wären gegenstandslos.

10 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

10.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage der

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte(Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch 1998 (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); geändert durch das Gesetz zur Erleichterung der Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) und durch die Reform des Erbschaftssteuerrechtes, geändert am 24.12.2008, In der ab 1.7.2009 gültigen Fassung
- Normalherstellungskosten 2000 gemäß Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Bestandteil der WertR 2006).

10.2 Verwendete Literatur

Des Weiteren wurde insbesondere folgende Literatur verwendet:

- [1] - <http://www.Kleiber-digital>, Bundesanzeiger Verlag,
Stand April 2009,
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von
Grundstücken

- [2] - Kleiber, Simon, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Belei-
hungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berück-
sichtigung von WertV und BauGB
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)

- [3] - Kleiber
WertR 2006, Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)

- [4] - Beck – Texte in dtv
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)
(37. Auflage, 2005)

- [5] - Kleiber
Fachinformationen 2007
GuG – Kalender 2008, Seite 40ff

- [6] - Gunnar Schnabel, Dr. Herbert Sattler
Ermittlung der Nutzungsentgelte und Verkehrswerte von Erhö-
lungsgrundstücken, Grundeigentum Verlag, 1. Auflage 2000

- [7] - Dieter Lappen
Baumschulen Lappen, Hauptkatalog 2007

- [8] - Dr. Herbert Sattler,
Nutzungsentgelte für Datschen, Mit der Datschenpacht steigt auch
der Klärungsbedarf
Grundstücksmarkt und Grundstückswert 08 / 1998

11 Erklärung

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Ge-
wissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein
persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Wertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Teil II Anlagen

- Anlage 1.1 Lage des Objektes
- Anlage 1.2 Lage des Grundstückes
- Anlage 1.3 Lageplan
- Anlage 1.4 Lageplan gemäß Bauanzeige
- Anlage 1.5 Lage der Gebäude und baulichen Anlagen

- Anlage 2.1 Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 2.2 Auszug aus dem Eigentumsnachweis
- Anlage 2.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
Forsten, Grünland und Acker
- Anlage 2.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
für Bauland
- Anlage 2.5 Flächenumrechnungskoeffizienten
- Anlage 2.6 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Anlage 3.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3.2 Normalherstellungskosten
- Anlage 3.3 Baupreisindizes
- Anlage 3.4 Maßskizze
- Anlage 3.5 Ermittlung der Bruttogrundfläche

- Anlage 4 Bilddokumentation

letzte Seite Teil II

wegen der gebotenen Anonymität hier ohne Karten, Details und Bilddokumentation