

Zeitschrift: GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Autoren: Dr. oec., Dipl. -Ing. Herbert Sattler/Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer

Rubrik: Abhandlungen

Referenz: GuG 2009, 357 - 365 (Heft 6)

Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz

Dr. oec., Dipl. -Ing. Herbert Sattler, Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 357 >>

Durch den anstehenden Generationswechsel bei Nutzern und Eigentümern erhält das Thema der Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz außerordentliche Brisanz. Noch existieren etwa 500 000 Erholungsgrundstücke, vornehmlich im Außenbereich nach § 35 des BauGB.

Für diese Grundstücke besteht getrenntes Eigentum von Grund und Boden und Gebäuden¹. Das Urteil des BGH vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05-, GuG 2009, 53, billigt dem Nutzer trotz dessen Kündigung neben der durch das SchuldRAnpG geregelten Entschädigung eine Entschädigung in Höhe der Bodenwerterhöhung des Grundstückes zu. Ein Beweisbeschluss und eine fragwürdige Wertermittlung, die diesen Sachverhalt nicht berücksichtigen, liegen dem Urteil des BGH zugrunde. Eine Entscheidung zu Lasten der Eigentümer.

Im Folgenden werden Hinweise zur sachgerechten Wertermittlung auf der Grundlage des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und der ImmoWertV gegeben.

1 Betroffene Rechtsverhältnisse

Das Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz - SchuldRAnpG), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.5.2002 (BGBl. I S. 1580) betrifft **gemäß § 1 des Gesetzes folgende Rechtsverhältnisse:**

(1) Dieses Gesetz regelt Rechtsverhältnisse an Grundstücken in dem in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet (Beitrittsgebiet), die aufgrund

1. eines Vertrags zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung oder zur Errichtung von Garagen oder anderen persönlichen, jedoch nicht Wohnzwecken dienenden Bauwerken überlassen,

2. eines Überlassungsvertrags im Sinne des Art. 232 § 1a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken übergeben oder

3. eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrags von einem anderen als dem Grundstückseigentümer bis zum Ablauf des 2.10.1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienenden Bauwerk bebaut worden sind.

(2) Wurde das Grundstück einem anderen als dem unmittelbar Nutzungsberechtigten (Zwischenpächter) zum Zwecke der vertraglichen Überlassung an Dritte übergeben, sind die Bestimmungen dieses Gesetzes auch auf diesen Vertrag anzuwenden.

2 Zum Schuldrechtsanpassungsgesetz

Das BVerfG hat mit dem Urteil vom 14.7.1999² im Verfahren über Verfassungsbeschwerden die Änderung des ursprünglichen Schuldrechtsanpassungsgesetzes gerade dahingehend veranlasst, dass der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG gewahrt bleibt.

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

1
Art. 231 § 5 EGBGB.

2
BVerfG GuG-aktuell 2000, 30.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 358 << >>

hat. Entscheidend ist in diesen 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.³

Dem folgt die aktuelle Fassung des SchuldRAnpG:

Nach § 12 (3) SchuldRAnpG kann der Nutzer eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

Für die Ermittlung der **Erhöhung des Verkehrswertes** sind bezogen auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag **2 Qualitätszustände** zu unterscheiden:

Qualitätszustand 1

Das ist der Qualitätszustand des unbebauten Grundstückes mit der nach dem Planungsrecht zulässigen Nutzung.

Für diesen Zustand ist eine Verkehrswertermittlung möglich, weil das Grundstück unbebaut und der Wert nach der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist.

Bestandteile des Grundstückes sind Grund und Boden, Zubehör und gegebenenfalls vorhandene Rechte und Belastungen. Es besteht kein getrenntes Eigentum entsprechend Art. 231 § 5 EGBGB.

Qualitätszustand 2

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 des bebauten Grundstückes möglich, weil Grund und Boden, Gebäude und bauliche Anlagen, Rechte und Belastungen sowie Anpflanzungen zusammengehörige Bestandteile des Grundstückes geworden sind.

Auch für diesen Qualitätszustand besteht kein getrenntes Eigentum entsprechend Art. 231 § 5 EGBGB.

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.

Für die Ermittlung der Höhe der Entschädigung ist der folgende Qualitätszustand zu berücksichtigen:

Der Qualitätszustand 3

Für die Ermittlung der Höhe der Entschädigung des Nutzers nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) ist zu berücksichtigen, **dass gemäß Art. 231 § 5 EGBGB 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 wesentliche Bestandteile des Gebäudes⁴

Wenn das Grundstück unabhängiges Eigentum des Grundstückseigentümers ist, **ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens, der Gebäudewert dem Eigentümer des Gebäudes** zuzurechnen⁵.

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 eintritt⁶.

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

Diese Verfahrensweise entspricht den Bestimmungen der Wertermittlungsverordnung. **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.

3

Begründung der Entscheidung des BVerfG vom 14.7.1999 zur notwendigen Änderung des SchuldRAnpG, Erklärung der Pressestelle des BVerfG vom 17.11.1999.

4

Art. 231 § 5 EGBGB.

3

5

Eine entsprechende Regelung findet sich auch im § 148a ErbbauRG.

6

Merkblatt des Bundesministeriums für Justiz vom 1.7.1996.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 359 << >>

Eindeutig ist der Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG der Höhe nach nicht auf den Zeitwert des Gebäudes (§ 12 Abs. 3) beschränkt.

Was ist dann zu entschädigen?

§ 12 Entschädigung für das Bauwerk

§ 14 Entschädigung für Vermögensnachteile

§ 27 Entschädigung für Anpflanzungen

Der Vollständigkeit halber werden die zutreffenden Bestimmungen des SchuldRAnpG hier nochmals zitiert:

§ 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 Vertrags 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.

3 Zu den Leitsätzen Urteil des BGH vom 12.3.2008 - XII ZR 156/05 -

SchuldRAnpG § 12 Abs. 3, 4

a) Der Entschädigungsanspruch nach § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG ist der Höhe nach nicht auf den Zeitwert des Gebäudes (§ 12 Abs. 3) beschränkt.

b) Die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswerts i.S. von § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG ist bei Grundstücken, die der Erholung dienen, in der Regel nicht zu beanstanden.

Der BGH hat in der Begründung des Urteils erklärt, dass unbegrenzte Entschädigungsansprüche auch dann bestehen, wenn der Nutzer selbst aus freien Stücken kündigt.

Des Weiteren wird ohne Bezug auf Art. 231 § 5 EGBGB die Erhöhung des Bodenwertes als Entschädigung anerkannt, obwohl der Nutzer lediglich ein Nutzungsrecht am Grundstück, nie aber das Grundstückseigentum, besaß.

Die "Bodenwerterhöhung" für das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB wird ausschließlich an einem nicht genauer definierten Bestandsschutz festgemacht ohne die tatsächliche oder mögliche Weiternutzung des Objektes als Erholungsgrundstück, die Dauer des Bestandsschutzes und die Situation auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der "Verkehrswerterhöhung" wurden die Grundstücksmarktsituation, d.h. die mögliche Wiederverkaufsfähigkeit des Objektes und gegebenenfalls erforderliche Marktanpassungsfaktoren überhaupt nicht in die Begründung des Urteils aufgenommen.

Das BVerfG hat mit dem Urteil vom 14.7.1999 im Verfahren über Verfassungsbeschwerden die Änderung des ursprünglichen Schuldrechtsanpassungsgesetzes gerade dahingehend veranlasst, dass der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG gewahrt bleibt.

Mit dem o.g. Urteil wird aber maßgeblich in das Eigentum des Grundstückseigentümers eingegriffen.

4 Zu den Grundstücksdaten und zur Auswirkung des Urteiles

Die Nutzer haben den Nutzungsvertrag vom 25.4.1968 zum 31.12.2000 gekündigt und gaben das Grundstück an den Eigentümer zurück. Die Nutzung wurde seit 2000 aufgegeben. Der angebotene Kauf des Grundstückes - Vorkaufsrecht - wurde von dem Nutzer nicht wahrgenommen.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 360 << >>

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wald aus. Baurecht oder Bauerwartung bestehen nicht. Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 1 500 m². Aussagen zur Situation auf den regionalen Grundstücksmarkt wurden nicht getroffen.

Unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten machen die ehemaligen Nutzer allein für die **Wertsteigerung des Bodens gegen den Eigentümer 28 300 €** geltend (Abs. 10 der Urteilsbegründung). Dabei wurde der Bodenwert des unbebauten Grundstückes (Qualitätszustand Wald) mit 1 500 €, der des bebauten Grundstückes (Qualitätszustand Erholungsnutzung) mit 29 800 € ausgewiesen. Bezogen auf die Grundstücksfläche beträgt die "Bodenwertsteigerung **damit 18,87 €/m²**. Dieser "Wertzuwachs" wurde unter Hinweis auf den Bestandsschutz der Gebäude und baulichen Anlagen als zutreffend betrachtet (Rn. 10 der Begründung).

Im Jahre 1968 errichtete der Nutzer mit städtebaulicher Genehmigung einen Bungalow, im Jahre 1976 einen Anbau, ferner einen Geräteschuppen, eine Kläranlage sowie eine Duschecke.

Wert des Bungalows bei Berücksichtigung eines Instandhaltungsrückstaus von insgesamt 2 845,45 € wurde bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren mit **10 972,55 €** festgesetzt.

Damit wird insgesamt ein Entschädigungsanspruch von mindestens **39 272,55 €**

anerkannt. (Rn. 28 der Begründung des Urteils)

Durch die Kündigung des Nutzers sind entgegen der Auffassung des BGH (Rn. 21 der Begründung) die Kündigungsschutzfristen nach § 23 des SchuldRAnpG ohne Einfluss auf die Wertermittlung.

5 Inhalt des Verkehrswertes

Um zu prüfen, inwieweit der Nutzer eine Entschädigung verlangen kann, ist zu prüfen, ob der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

Das ist das unter § 12 (3) des SchuldRAnpG definierte Entscheidungskriterium.

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 rückläufig.

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

Der Verkehrswertdefinition nach § 194 des BauGB würde entsprechen, dass die Bodenwerterhöhung auf dem Grundstücksmarkt zu realisieren ist.

Der Verkauf des Grundstückes einschließlich Gebäude ist aber ausschließlich dem Grundstückseigentümer möglich.

Die Veräußerung des Grund und Bodens ist dem ehemaligen Nutzer nicht möglich, weil er nicht Eigentümer der Sache wurde.

Besonders dramatisch wird die Frage der Bodenwertentschädigung bei Grundstücken im Außenbereich mit Festlegungen im Flächennutzungsplan, nach dem das Gebiet als Wald oder Grünfläche bestimmt ist.

Nach Aufhebung des Bestandsschutzes und Beseitigung des Gebäudes fällt dann der Bodenwert auf den Wert von Wald, im vorliegenden Fall auf 1 €/m², zurück.

Wenn der Eigentümer diese o.g. Bodenwerterhöhung wirklich zahlen müsste, müsste er bei dem vereinbarten Nutzungsentgelt und einer Verzinsung von 4 % das Grundstück 50 Jahre lang als Erholungsgrundstück vermieten (Barwert der eingenommenen Pacht bezogen auf den Wertermittlungstichtag).

Das würde eine mindestens ebenso lange Restnutzungsdauer des Gebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen (Anbau, Geräteschuppen, Kläranlage, Duschecke) voraussetzen.

Infolge des Urteils des BGH vom 12.3.2008 wird das Nutzungsrecht zum Spekulationsobjekt.

Würde der ehemalige Nutzer dem Eigentümer anbieten, auf eine Entschädigung in Höhe der Verkehrswertdifferenz zu verzichten und ihm demgegenüber den Anfangswert in Höhe von 1 €/m² zu bezahlen, wäre dies der Betrag, um in den Besitz des Grundstückes gelangen.

Das ist ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in das Eigentum des Grundstückseigentümers.

Die Vorstellung des Gesetzgebers (Rn. 21 der Begründung), dass die durch das Bauwerk eingetretene Erhöhung des Ver

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 361 << >>

kehrswerts geringer ist als der Wert des Gebäudes trifft auch auf den zu beurteilenden Fall nicht zu. Während nach Korrektur des Gutachtens der Wert des Gebäudes und der baulichen Anlagen mit 10 972,55 € (!!!) festgesetzt wurde, stimmt das Gericht einer Erhöhung des Bodenwertes um 28 300 € zu.

Damit beträgt die angebliche Bodenwerterhöhung nahezu das dreifache des Wertes des Gebäudes und der baulichen Anlagen.

Nach Rn. 20 der Begründung des Urteils gilt:

Da er das Nutzungsverhältnis aus freien Stücken beendet, ist er nicht schutzbedürftig. Auch wenn das Gebäude noch einen Wert hat, erhält der Nutzer keine Entschädigung in Höhe seiner Aufwendungen. Hat aber - wie im vorliegenden Fall - die Errichtung des Gebäudes zu einer Werterhöhung des Grundstücks insgesamt geführt, so soll nach der Wertung des Gesetzes diese Werterhöhung dem Nutzer zugute kommen, weil sie auf die Investition des Nutzers zurückzuführen ist und der Eigentümer zur Werterhöhung nichts beigetragen hat.

Diese Auffassung des BGH steht im Widerspruch zum Art. 231 § 5 EGBGB, zum Urteil des BVerfG vom 14.7.1999 zur notwendigen Änderung des SchuldRAnpG und zum Wortlaut des SchuldRAnpG.

5.1 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.**

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

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag wurden **keine Kaufpreise** für Erholungsgrundstücke als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses recherchiert.

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss werden für den Bodenwert bei **Erholungsgrundstücken im Außenbereich 10 €/m² bis 41 €/m²**, das sind durchschnittlich **26 %** des Bodenrichtwertes für Wohnbauland, angegeben. Dabei handelt es sich um **Ankäufe des Grund und Bodens** durch die Eigentümer der Gebäude auf dem Erholungsgrundstück. Dadurch besteht eine **besondere Interessenlage**.

Gemäß § 9 der ImmoWertV sind "Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, im Sinne des Abs. 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.

In dem Gutachten, welches dem Urteil zugrunde liegt, ist das nicht erfolgt.

Darüber hinaus wurden die Angaben im Gutachten zu den Bodenwerten zu Erholungsgrundstücken bei der Bodenwertberechnung nicht berücksichtigt, die angekündigten Wertabschläge für Erholungsgrundstücke nicht vorgenommen und als Ausgangswert für die Bodenwertermittlung des Erholungsgrundstückes im Außenbereich der Bodenrichtwert für **baureifes Wohnbauland im Innenbereich in Höhe von 97,15 €/m² für die Wertermittlung** herangezogen.

In der Rn. 25 der Begründung des Urteils wird ausgeführt

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (z.B. Urteil vom 11.3.1993 - 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 verzerren⁷.

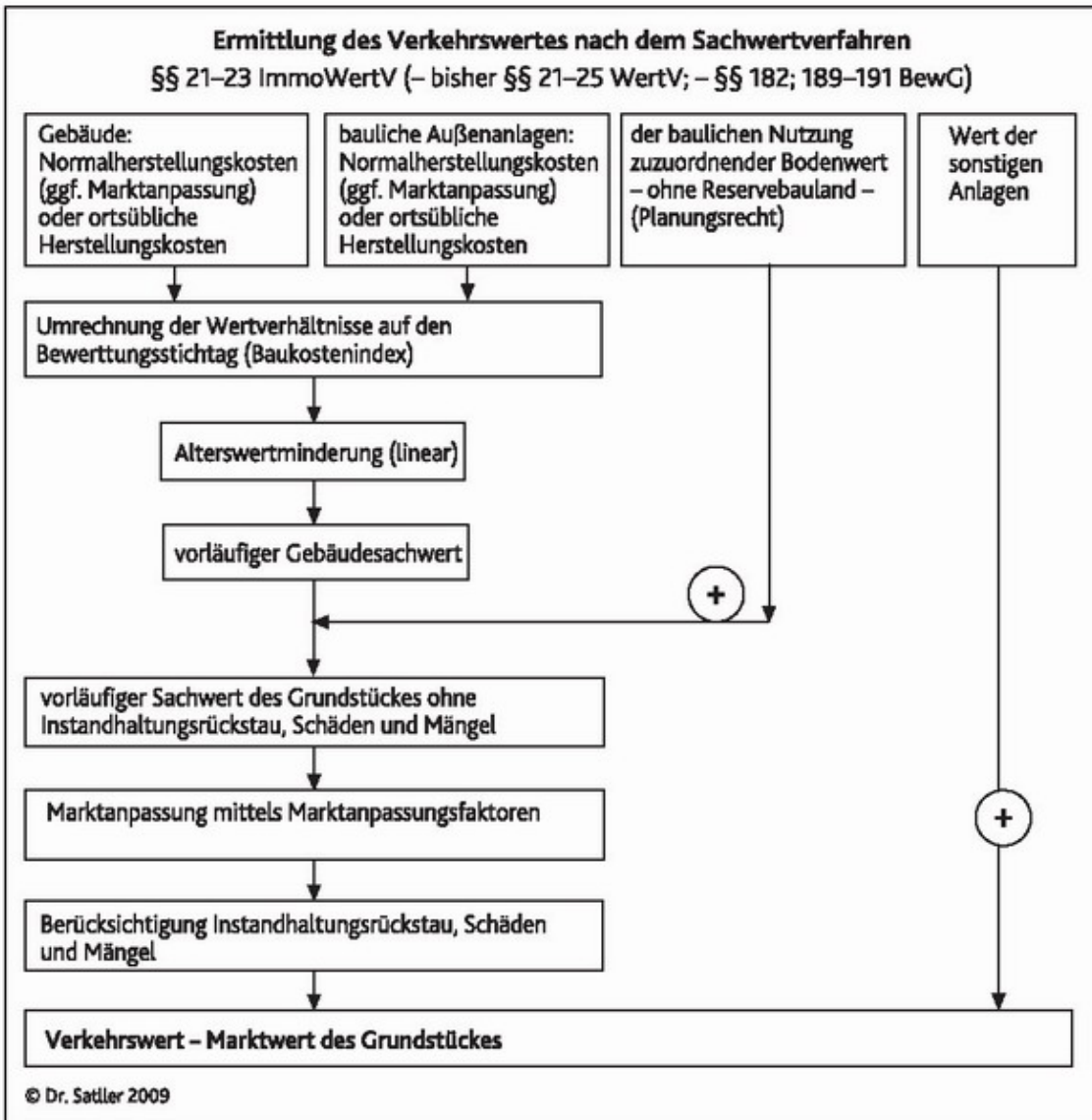
Danach sind aber grundsätzlich durch den Tatrichter **die Besonderheiten des konkreten Falles** genau zu definieren.

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.

7

BGH, Urt. vom 12.1.2001 - V ZR 420/99 -, GuG 2001, 181.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 362 << >>



Das dem Urteil des BGH zugrunde liegende Gutachten wurde jedoch kritiklos übernommen, obwohl es offensichtliche und erhebliche Verfahrensfehler enthält.

5.2 Zur Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Die Sachwertermittlung ist gemäß **§§ 21 bis 23 ImmoWertV** (bisher §§ 21-25 WertV) vorzunehmen.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

Damit wird ausdrücklich geregelt, dass der Sachwert nur für nutzbare Anlagen zu ermitteln ist.

Dies unterstreicht die erforderliche Marktorientierung der Sachwertermittlung. Maßgeblich für die Beurteilung der Nutzbarkeit von Anlagen ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise.

Ohne Marktanpassung wird das Sachwertverfahren zu einem reinen Abschreibungsmodell der Herstellungskosten degradiert.

Ohne Analyse der Marktsituation lässt sich nicht beurteilen, inwieweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist⁸.

Im Urteil des BGH wird der Marktsituation überhaupt keine Bedeutung beigemessen.

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...

Nach § 23 der ImmoWertV ist

die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Zwischen wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Bestandsschutz besteht für Erholungsgrundstücke im Außenbereich ein enger Zusammenhang.

Je länger das Baujahr der Gebäude und baulichen Anlagen bezogen auf den Wertermittlungsstichtag zurückliegt, umso geringer wird deren Sachwert und umso größer kann der Bodenwertanteil ausfallen, der bei Beibehaltung der Spruchpraxis zu entschädigen wäre.

Die Beispielwirkung dieses Urteiles kann bei jedem wirtschaftlich denkenden Nutzer zur kurzfristigen Aufgabe des Nutzungsvertrags führen.

Mit der im BGH-Urteil anerkannten Entschädigung für die Bodenwerterhöhung in Höhe von 28 300 € lässt sich beispielsweise eine Aufbesserung der monatlichen Rente um

8

Sattler, Herbert, "Verkehrswertermittlung von Erholungsgrundstücken und Ermittlung von Entschädigungen", GuG 1998, 270.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 363 << >>

500 € über einen Zeitraum von sechs Jahren bei einer Verzinsung von 4 % erreichen.

Wenn bei Kündigung des Nutzungsvertrags der ehemalige Nutzer einen Vermögensgewinn zu Lasten des Eigentümers erlangt, steht das mit der Beschlussbegründung des BVerfG zur Veränderung des SchuldRAnpG nicht im Einklang⁹.

5.3 Zu entschädigen ist der Zeitwert des Bauwerks

Nach § 12 des SchuldRAnpG kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer eine **Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks** im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks verlangen, sofern der Verkehrswert des Grundstückes durch die Bebauung erhöht ist.

Das zu bewertende Objekt ist ein Sachwertobjekt.

Aus diesem Grunde entspricht der **Zeitwert der Bebauung der Entschädigungssumme für das Bauwerk**.

Nach *Kleiber*¹⁰ ermittelt sich der Zeitwert nach folgendem Schema:

Normalherstellungswert nach § 22 WertV (§ 22 ImmoWertV)

- Wertminderung wegen Alters nach § 23 WertV (§ 23 ImmoWertV)
- Wertminderung wegen Schäden und Mängel nach § 24 WertV (§ 8 ImmoWertV)
- +/- Zu- oder Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussenden Umstände nach § 25 WertV (§ 8 ImmoWertV).

Durch das unter § 12 (3) SchuldRAnpG definierte Entscheidungskriterium, das zu prüfen ist, ob der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist, ist gewährleistet, dass nur Zeitwerte zu entschädigen sind, die marktgängig sind.

5.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Bestandsschutz und Erhöhung des Bodenwertes

Im klassischen Sachwertverfahren wird unterstellt, dass der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird, dass der Grund und Boden **keinem Wertverschleiß (Abschreibung) unterliegt** und dass er sich aus der tatsächlichen und nach dem Planungsrecht zulässigen Nutzung ergibt. Der Bodenwert wirkt damit unbefristet.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bestandsschutz (und damit der Erhalt des Bodenwertniveaus) vornehmlich durch die Weiterführung der Nutzung beeinflusst. Über die Weiterführung der Nutzung und über die Marktsituation fehlen im Urteil des BGH die erforderlichen Kommentierungen.

In der Information des Bundesministeriums der Justiz "Das Schuldrechtsanpassungsgesetz, ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer vom 1.7.2008 wird zum Bestandsschutz der Standpunkt vertreten, dass bei nicht **Nutzung des Grundstückes über den Zeitraum eines Jahres der Bestandsschutz erlischt**¹¹.

Zum Bestandsschutz von Erholungsgrundstücken im Außenbereich wird streng darauf geachtet, dass bei Nutzungsunterbrechung der Bestandsschutz erlischt und dass keine Umnutzung der Erholungsgrundstücke zugelassen wird¹².

Bei der Überprüfung der Erhaltung des Bestandsschutzes wird nach Auskunft der rechtlichen Bauaufsicht des Landkreises von dem vom Bundesverwaltungsgericht in Anlehnung an § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB entwickelten Zeitmodell verfahren¹³.

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 der ursprünglichen Nutzung, keine Einzelfallprüfung
- **bis zu 2 Jahren:** regelmäßig unbeachtlich, Regelfall kann aber im Einzelfall widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte vorhanden sind, dass die der ursprüngliche Nutzung nicht fortgeführt wird
- **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.

9

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.

10

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, S. 1839.

11

Information des Bundesministerium der Justiz "Das Schuldrechtsanpassungsgesetz, ein Überblick über die wichtigsten Inhalte und praktische Hinweise für Eigentümer und Nutzer", S. 23.

12

BVerwG vom 21.6.1994 - 4 B 108/94 - Jagdhüttenurteil, GuG 1995, 122.

13

BVerwG vom 5.7.2007 - 4 B 20.07.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 364 << >>

Wenn keine anderen verbindlichen Entscheidungen genannt werden, kann für die Bewertung der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen **von einem Bestandsschutz von 7 Jahren** ausgegangen werden¹⁴.

Der Bestandsschutz für Erholungsgrundstücke ist aber je nach Rechtslage befristet. Sie kann unter der Voraussetzung der Weiternutzung zwischen einem Jahr und bis zum Jahr 2022 betragen.

Es bedarf also unbedingt der Darstellung der Marktsituation, der sachlichen Begründung für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und zur erwarteten Dauer des Bestandsschutzes.

Nach § 12 Abs. 4 ist der Nutzer zur Wegnahme des Bauwerkes berechtigt. Nach § 15 des SchuldRAnpG kann sogar das Bauwerk beseitigt werden wenn eine anderweitige Nutzung vorgesehen oder die bisherige Nutzung nicht weitergeführt werden kann. Damit kann das Bauwerk sogar eine Minderung des Verkehrswertes darstellen und der ehemalige Nutzer zu 50 % an den Abbruchkosten beteiligt werden.

Hierzu fehlt es auch an den entsprechenden Informationen im Urteil des BGH und in dem diesem Urteil zugrunde gelegten Gutachten.

5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Zeitpunkt der Aufhebung des Nutzungsvertrags und Bewirtschaftungskosten

Besitzt die Bebauung zum Zeitpunkt der Aufhebung des Nutzungsvertrags noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, ist diese der Sachwertermittlung zugrunde zu legen, sofern sie im Rahmen des Bestandsschutzes auch ausnutzbar ist.

Für den Zeitraum der Aufhebung des Nutzungsvertrags bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder des Zeitraumes des Bestandsschutzes fallen aber Bewirtschaftungskosten wie Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten an. Diese muss der Eigentümer tragen.

Für die Berechnung der Höhe der Entschädigung für den ehemaligen Nutzer ist der Sachwert der Gebäude und baulichen Anlagen um diese Bewirtschaftungskosten zu mindern.

6. Entschädigung für Vermögensnachteile

Vermögensnachteile können lediglich dann entstehen, **wenn der Eigentümer dem Nutzer kündigt**.

Grundsätzlich ist dabei der **Wert des Nutzungsrechtes** zu entschädigen, sofern er einen Vermögensvorteil darstellt. Der Wert des Nutzungsrechtes ergibt sich aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem bisherigen Nutzungsentgelt und dem ortsüblichen Nutzungsentgelt über die Restlaufzeit des Vertrags.

Eine Entschädigung kann auch erforderlich werden, wenn dem Nutzer ein anderes als das gepachtete Grundstück zugewiesen wird, er sich ein anderes Erholungsgrundstück suchen muss und wenn das neue Nutzungsentgelt über dem bis dahin ortsüblichem Nutzungsentgelt liegt. **Kündigt der Nutzer selbst, entfällt damit jeder Anspruch auf eine Entschädigung für Vermögensnachteile.**

7 Entschädigung für Anpflanzungen

Der Wertanteil der Anpflanzungen ist Bestandteil des Verkehrswertes des Grundstücks.

Einen gesonderten Verkehrswert für Anpflanzungen gibt es nicht, weil die einzelnen Stücke der Anpflanzungen nicht oder nur mit erheblichen Kosten verkauft werden könnten¹⁵.

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

Das bedeutet, dass als Entschädigung die durchschnittlichen Anschaffungskosten für eine vergleichbare Anpflanzung zu ermitteln sind.

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.

8 Resümee

Entgegen der in Rn. 23 geäußerten Auffassung des BGH geht es hier nicht mehr um die ursprüngliche Absicht der Bebauung des Grundstückes, sondern um die Kündigung des Nutzungsvertrags und die damit verbundene Möglichkeit der Entschädigung der Nutzer. Zwischen dem Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauung und dem Zeitpunkt für die mögliche Entschädigung der Nutzer haben sich die gesellschaftlichen und die Rechtsverhältnisse grundlegend geändert.

14
BauGB § 35 (4) 1c und d.

15
OLG Zweibrücken, Urt. vom 25.1.2005 - 8 U 105/04 -; BGH, Beschl. vom 30.11.2006 - V ZB 44/06 -, GuG 2008, 122.

Sattler / Beyer: Wertermittlungsprobleme zum Schuldrechtsanpassungsgesetz - GuG 2009 Heft 6 - 365 <<

Würde heute ein langfristiger Nutzungsvertrag abgeschlossen, kann das entweder als Pachtvertrag oder auf der Grundlage des Erbbaurechtes erfolgen. In keinem Fall würde die Bebauung zur Verschmelzung des Wertes für Grund und Boden und Bebauung führen.

Die Illusion von Nutzern einen Vermögensgewinn zu Lasten des Eigentümers zu erlangen wird in dem Maße genährt, in dem der Trichter bei der Wahl der Wertermittlungsmethode eben **nicht die Besonderheiten des konkreten Falles hinreichend klärt**¹⁶.

Die Besonderheiten des konkreten Falles ergeben sich aus den Bestimmungen des § 5 Art. 231 EGBGB. Die vom Gericht mit Beweisbeschluss geforderte und letztlich anerkannte Wertermittlung berücksichtigt nicht die Besonderheiten des konkreten Falles.

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 und letztlich durch eine Plausibilitätsprüfung anhand realisierter Verkäufe zu erfolgen.

Ungeachtet der Verfahrens- und Ermessensfehler kann der Auffassung des BGH nicht gefolgt werden, 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.

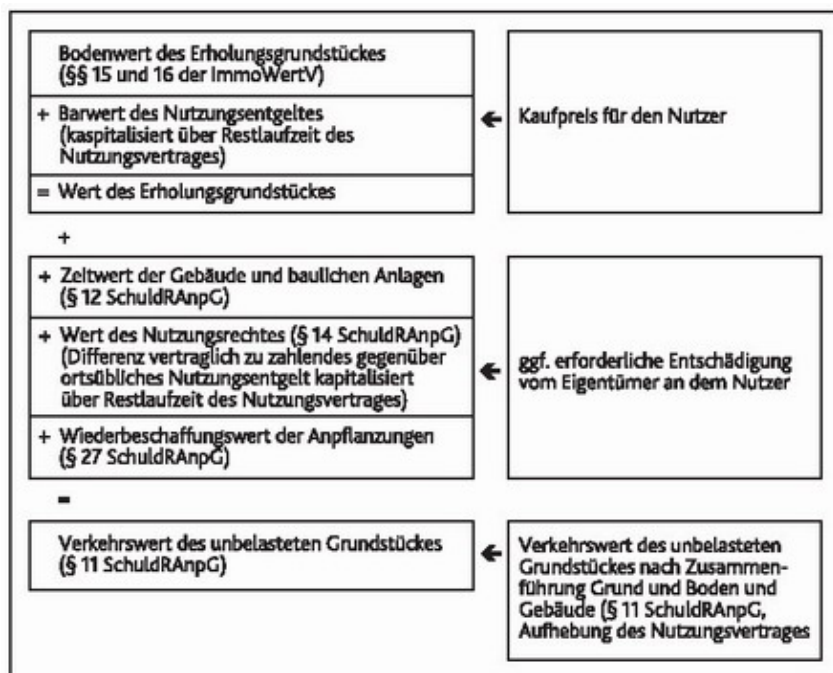
Die mit dem SchuldRAnpG korrespondierende Wertekonstellation zeigt folgende Abbildung.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 14.7.1999 sollte der Nutzer im entschädigungsrechtlichen Sinne bei Aufhebung des Nutzungsvertrags vermögensrechtlich nicht besser gestellt sein, als bei Weiterführung des Vertrags.

In solch spezifischen Fällen müssen die Sachverständigen die Pflicht wahrnehmen, das Gericht auf die Besonderheit des konkreten Falles hinzuweisen um somit Einfluss auf die zutreffende Formulierung des Beweisbeschlusses zu nehmen.

Es wäre aber auch keine Schande zuzugeben, dass der Auftrag nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt.

Wertsituation an Erholungsgrundstücken nach SchuldRAnpG



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

14656 Brieselang

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

www.dr-sattler.de

dr.sattler@sattler-online.de

Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

www.beyer-gutachten.de

heike.beyer@t-online.de

16

BGH, Urt. vom 12.1.2001 - V ZR 420/99 -, GuG 2001, 181.