



Untersuchung von Verkäufen bebauter Grundstücke zum Bodenwert ($\pm 50\%$) „Bodenwertnahe Verkäufe“

1. Einleitung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus hat die Untersuchung von Verkäufen bebauter Grundstücke nahe dem Bodenwert für ihren Zuständigkeitsbereich erneut überprüft.

Die vorangegangenen Untersuchungen zu dieser Thematik wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Zeiträume von 07/2014 bis 06/2016 sowie von 07/2018 bis 12/2020 durchgeführt. Eine erneute und damit die **dritte Untersuchung** erfolgte von 07/2022 bis 12/2023 und bestätigt im Wesentlichen die vorangegangenen Untersuchungen, wobei besonders der Anteil der unbewohnbaren Objekte zugenommen hat. Die Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen beinhalten Vorschläge für den Umgang mit bodenwertnahen Verkäufen in der Verkehrswertermittlung. Die sachverständige Einschätzung und Zuordnung des Bewertungsobjekts bleibt dem Gutachterausschuss bzw. dem Sachverständigen überlassen.

2. Liquidationsverfahren

Bei der Bewertung von bodenwertnahen Objekten mit stark sanierungsbedürftigen oder maroden Gebäuden stellt sich immer die Frage, ob es sich um ein Liquidationsobjekt handelt und somit das Liquidationsverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV zum Ziel führt.

Das Liquidationswertverfahren wird bei unwirtschaftlichen Bewertungsobjekten angewandt, wie z. B. abrisssreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern. Als typischer Anwendungsfall des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Missverhältnis zur Wertigkeit von Grund und Boden steht. Wird zur Ermittlung des Bodenwerts von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von Bodenrichtwerten ausgegangen, so sind deshalb die Freilegungskosten in Abzug zu bringen (vgl. ggf. auch § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 43 ImmoWertV).

3. Ergebnisse:

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 131 Kauffälle (Vertragsdatum zwischen 07/22 und 12/23) bebauter Grundstücke (Wohnhaus) selektiert, die im Bereich des

reinen Bodenwerts verkauft wurden. Insgesamt lagen für den dritten Untersuchungszeitraum deutlich weniger Kauffälle vor, was auch die nachfolgende Tabelle verdeutlicht (vgl. Tabelle 1).

In dem linken Tabellenabschnitt befinden sich die absoluten Zahlen, ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Zeitspannen. Im rechten Abschnitt sind diese mitberücksichtigt und jeweils auf eine Zeitspanne von 1,5 Jahren angepasst. Zudem sind die Differenzen in % zu den vorherigen Untersuchungen dargestellt.

ohne Anpassung an den Zeitraum				mit Anpassung an den Zeitraum			
Kaufpreis/ Bodenwert	Anzahl KV 2024	Anzahl KV 2020	Anzahl KV 2016	Kaufpreis/ Bodenwert	Anzahl KV 2024	Anzahl KV 2020	Anzahl KV 2016
1,0 bis 1,5	71	158	160	1,0 bis 1,5	71	95	120
<= 1,0	24	92	73	<= 1,0	24	55	55
		Differenz				Differenz (%)	
		zu 2020	zu 2016			zu 2020	zu 2016
	1,0 bis 1,5	-87	-89		1,0 bis 1,5	-25,1%	-40,8%
	<= 1,0	-68	-49		<= 1,0	-56,5%	-56,2%

Tabelle 1: Differenzen zu vorangegangenen Untersuchungen

Es wird deutlich, dass auf den Zeitraum von 1,5 Jahren die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke zum Bodenwert ($\pm 50\%$) – hier mit KV abgekürzt - stetig abgenommen hat.

Das liegt unter anderem daran, dass insgesamt weniger Kauffälle getätigt und erfasst wurden, als in den vorangegangenen Untersuchungszeiträumen (vgl. Abbildung 1). Zu der geringeren Anzahl der Kaufverträge kommt hinzu, dass durch den Mangel an Wohnraum oftmals mehr als der Bodenwert +50% für bebaute Grundstücke mit stark sanierungsbedürftigen oder maroden Gebäuden bezahlt wurde.

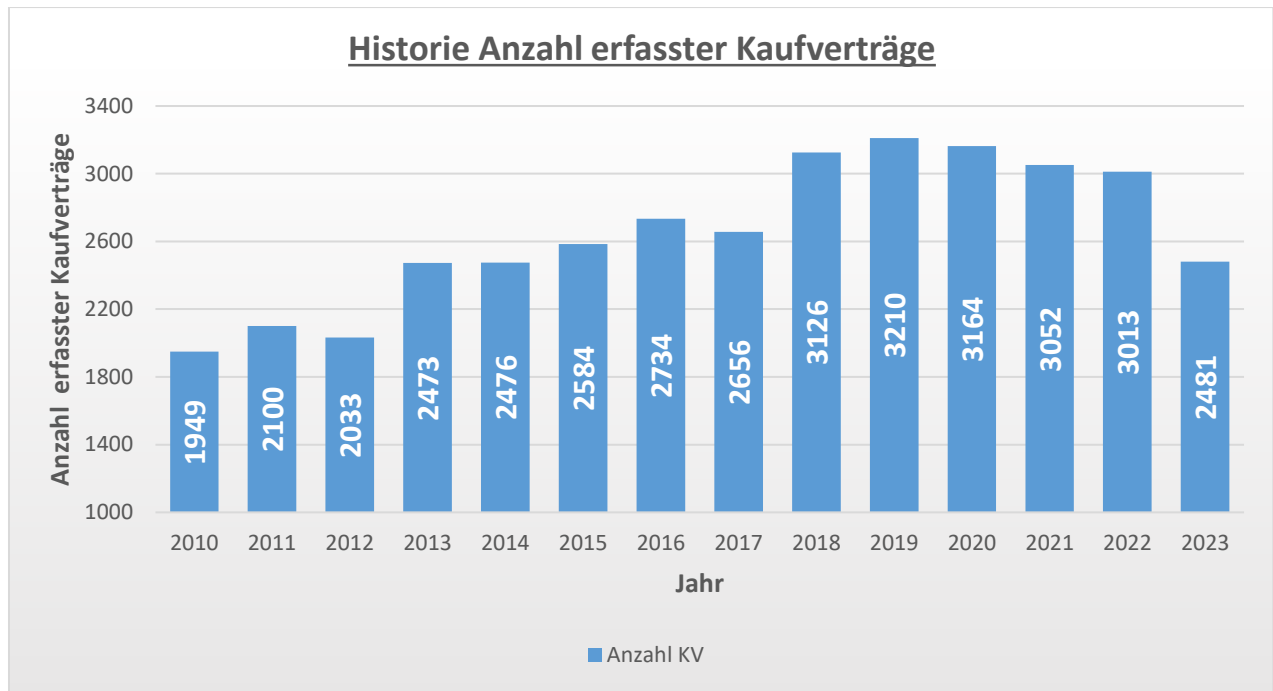


Abbildung 1: Historie Anzahl erfasster Kaufverträge bebauter Grundstücke

Die Objekte dieser Untersuchung wurden Anfang 2024 besichtigt und nach ihrem aktuellen Zustand katalogisiert (vgl. Tabelle 2). Wie bei den vorherigen Untersuchungen zeigte sich, dass der überwiegende Teil der Wohnhäuser trotz ihres Zustands weiterhin ohne signifikante Maßnahmen bewohnt wird. Werden ‚nicht‘ und ‚teil‘-sanierte Objekte zusammen betrachtet, so sind insgesamt ca. 73 % aller Objekte grundsätzlich weiterhin bewohnt. Dieser Anteil lag 2016 bei ca. 78 % und 2020 bei 77%. Besonders der Anteil der kernsanierten Objekte ist gegenüber der Untersuchung 2020 gefallen. Dies lässt sich auch als Folge des angespannten Immobilienmarktes sowie der steigenden Inflation interpretieren. Das bestätigt auch der Baupreisindex, welcher von 2017 bis 2023 ca. 3-mal so stark gestiegen ist, als in der Zeit von 2010 bis 2017.

Der Anteil der unbewohnbaren Objekte ist im Vergleich zur letzten Untersuchung um ca. 10% gestiegen. Der Anteil der Abrisse mit sofortigem Neubau ist ebenfalls leicht gestiegen, genauso wie der Anteil der Abrisse ohne sofortigen Neubau. Die Änderungen in diesem Bereich sind jedoch nicht signifikant (vgl. Tabellen 4 & 5).

Nachfolgend sind die Ergebnisse dieser aktuellen Untersuchung dargestellt.

4. Untersuchung 2024: Gebäude nahe Liquidation (WWT)

(Zustand des Hauptgebäudes zwischen 1 und 3 Jahren nach dem Verkauf)

Kaufpreis / Bodenwert	Anzahl Kauffälle (örtlich überprüfte Stichprobe)	Abriss → Neubau	Abriss → Ungebaut	Kein Abriss → Unbewohnbar	Kein Abriss → Nicht saniert	Kein Abriss → Teilsaniert	Kein Abriss → Saniert / Kernsaniert
1,0 bis 1,5	71	4,2 %	4,2 %	9,9 %	45,1 %	31,0 %	5,6 %
<= 1,0	24	4,2 %	12,5 %	12,5 %	45,8 %	20,8 %	4,2 %

Tabelle 2: Untersuchung 2024

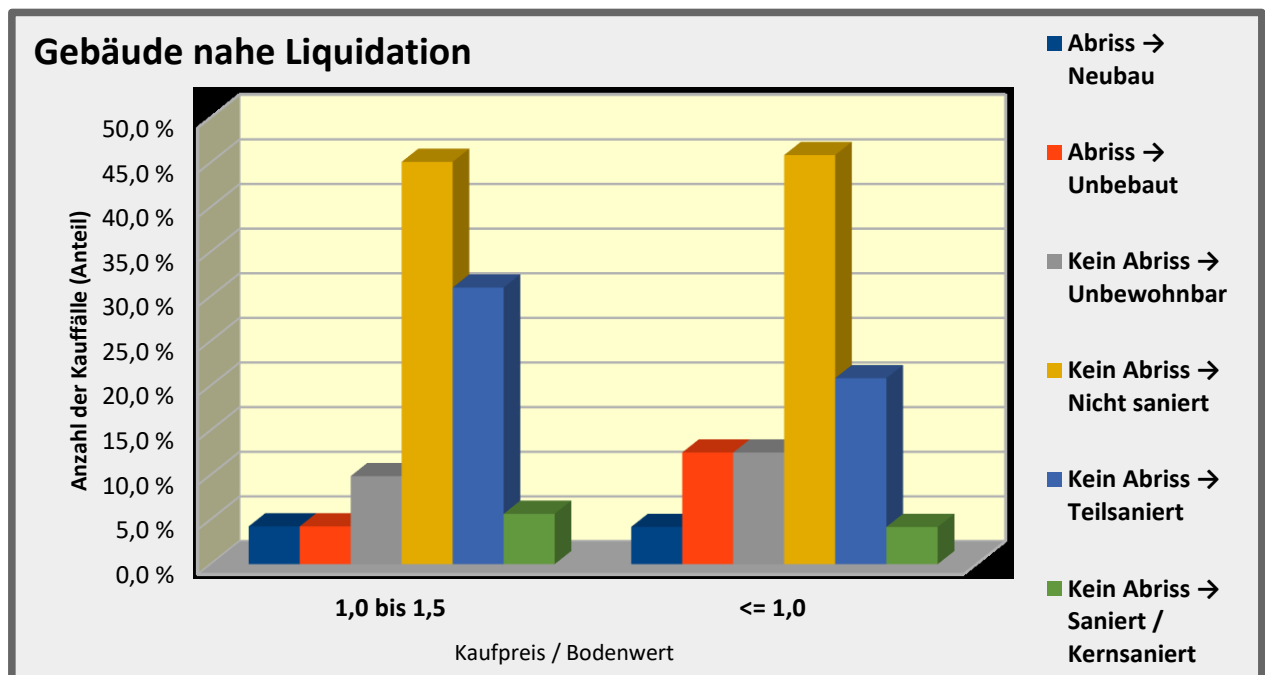


Abbildung 2: graphische Darstellung der Untersuchung 2024

5. Vorangegangene Untersuchungen Gebäude nahe Liquidation (WWT)

(Zustand des Hauptgebäudes zwischen 1 und 3 Jahren nach dem Verkauf)

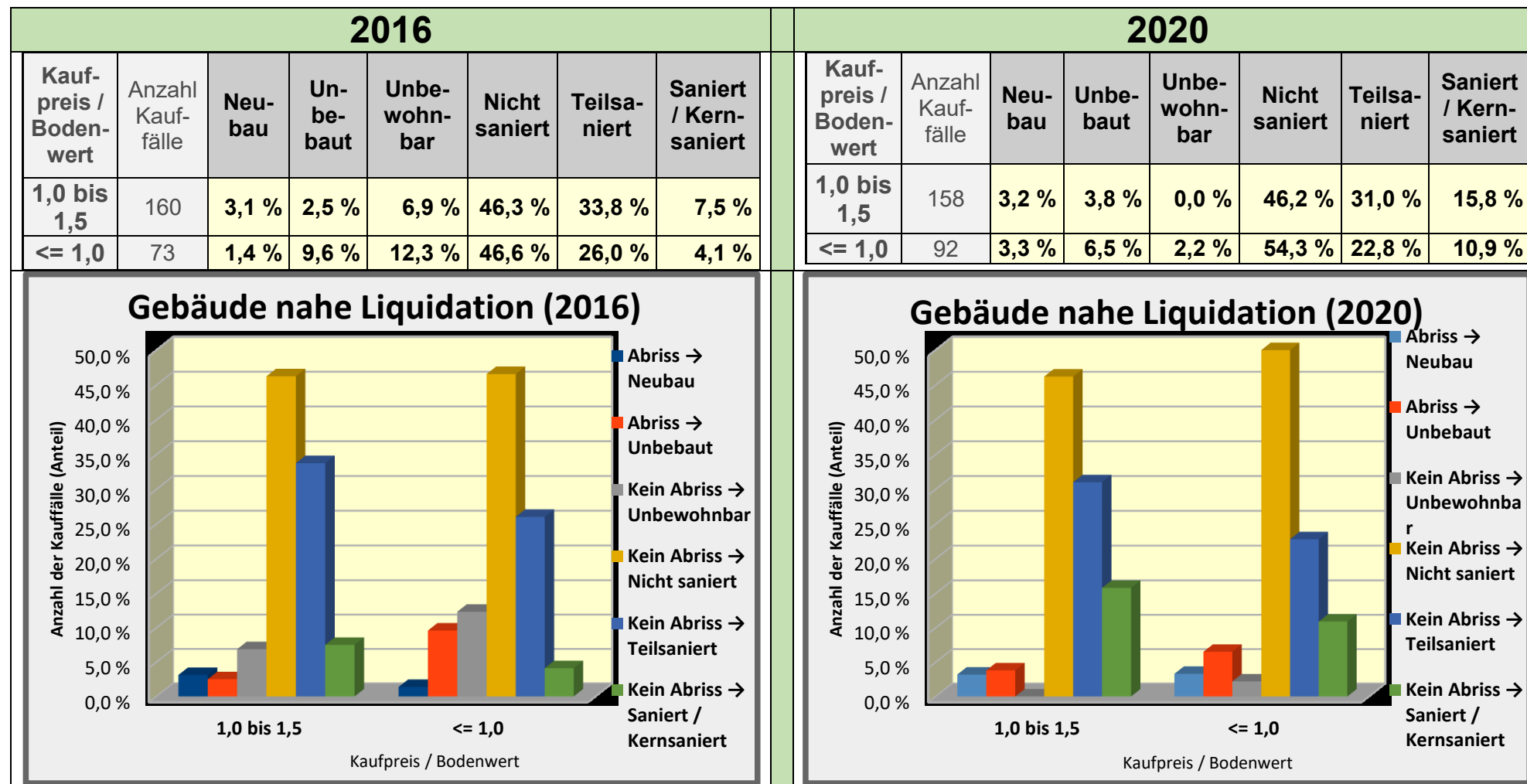


Tabelle 3: Ergebniszusammenstellung der vorangegangenen Untersuchungen

Prozentual ergeben sich folgende Änderungen gegenüber den früheren Untersuchungen von 2016 und 2020:

1,0 bis 1,5	Neubau	Unbebaut	Unbewohnbar	Nicht saniert	Teilsaniert	Saniert/ Kernsaniert
2024	4,2 %	4,2 %	9,9 %	45,1 %	31,0 %	5,6 %
2020	3,2 %	3,8 %	0,0 %	46,2 %	31,0 %	15,8 %
2016	3,1 %	2,5 %	6,9 %	46,3 %	33,8 %	7,5 %
Differenzen						
zu 2020	1,0%	0,4%	9,9%	-1,1%	0,0%	-10,2%
zu 2016	1,1%	1,7%	3,0%	-1,2%	-2,8%	-1,9%

Tabelle 4: Änderungen (%) für 1,0 bis 1,5-facher Kaufpreis / Bodenwert

<= 1,0	Neubau	Unbebaut	Unbewohnbar	Nicht saniert	Teilsaniert	Saniert / Kernsaniert
2024	4,2 %	12,5 %	12,5 %	45,8 %	20,8 %	4,2 %
2020	3,3 %	6,5 %	2,2 %	54,3 %	22,8 %	10,9 %
2016	1,4 %	9,6 %	12,3 %	46,6 %	26,0 %	4,1 %
Differenzen						
zu 2020	0,9%	6,0%	10,3%	-8,5%	-2,0%	-6,7%
zu 2016	2,8%	2,9%	0,2%	-0,7%	-5,2%	0,1%

Tabelle 5: Änderungen (%) für <=1,0-facher Kaufpreis / Bodenpreis

6. Schlussfolgerungen:

Grundsätzlich ist bei diesen Untersuchungen zu hinterfragen, ob die Modernisierungsüberlegungen und Kostenansätze bei solchen Objekten marktgerecht sind, ob das Liquidationswertverfahren (immer) zum Verkehrswert führt und welche Schlussfolgerungen der Gutachterausschuss für die Verkehrswertermittlung aus dieser Auswertung ziehen kann/muss.

Die dritte Untersuchung im Jahr 2024 bestätigt folgende Vorgehensweise in vier Fallgestaltungen bei der Beurteilung der bebauten Objekte, wie sie den untersuchten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ähneln:

Fall 1:

<u>Gegebenheiten</u>	<u>Beurteilung</u>
<ul style="list-style-type: none"> - niedriger Bodenwert, - Gebäude ist unbewohnt, - sehr schadhaft - Abbruch scheint geboten zu sein 	<p>Es sollte das Liquidationsverfahren zur Anwendung kommen, da hier in den meisten Fällen die Belastung durch die Abbruchkosten im Kaufpreis ungedämpft berücksichtigt wird. Wird in solchen Fällen der Bodenwert (ohne die Abbruchkosten) gezahlt, könnte es sich auch um einen Zukauf oder besondere persönliche Verhältnisse handeln.</p>

Fall 2:

<u>Gegebenheiten</u>	<u>Beurteilung</u>
<ul style="list-style-type: none"> - mittlerer bis hoher Bodenwert, - Gebäude ist unbewohnt, - sehr schadhaft - Abbruch scheint geboten zu sein 	<p>In solchen Fällen (evtl. keine Baulücken in Renditelagen vorhanden) sollte der Bodenwert mit gedämpften Abbruchkosten (je höher der Bodenwert, desto geringer der Kostenanteil der Abbruchkosten) angesetzt werden.</p>

Fall 3:

<u>Gegebenheiten</u>	<u>Beurteilung</u>
<ul style="list-style-type: none"> - alle Bodenwertniveaus, - Gebäude ist bewohnt/bewohnbar, - (sehr) schadhaft - Abbruch ist nicht geboten, eine Instandsetzung ist mit hohem Aufwand möglich 	<p>In solchen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass der Bodenwert plus ein Zuschlag für das Gebäude in einer Größenordnung von ca. 10.000,- bis 40.000,- € gezahlt wird (geschätzt ca. 50,- bis 120,- €/m² BGF). Ein höheres Bodenwertniveau begünstigt in Abhängigkeit des Gesamtzustands einen höheren Zuschlag.</p>

Fall 4:

<u>Gegebenheiten</u>	<u>Beurteilung</u>
<ul style="list-style-type: none">- alle Bodenwertniveaus,- Gebäude ist bewohnt,- Modernisierungstau,- tlw. schadhaft- Abbruch ist nicht geboten	In solchen Fällen sollte das Gebäude über eine moderate Modernisierung (ca. 4 bis 8 von 20 Modernisierungspunkten) in einen Gebäudestandard (um 2 bis 2,3) gebracht werden, der zu einer RND von ca. 15 bis 25 Jahren führt (relative RND von 25 % bis 40 %). Der ermittelte Sach- bzw. Ertragswert sollte zum Verkehrswert führen.

Die Zuordnung eines Bewertungsobjektes zu einer dieser Fallkonstellationen kann bei der Bewertung zu einer einheitlichen Vorgehensweise führen. Die sachgerechte Einschätzung durch die GutachterInnen und Sachverständigen führt in diesem Zusammenhang zur marktgerechten Bewertung.

7. Ausblick

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses WWT wird weiterhin das Marktgeschehen in dieser Hinsicht beobachten und in geeigneten Intervallen die Untersuchung erneut überprüfen. Dabei können auch etwaige Einschätzungen aus dem Anwenderkreis aufgenommen werden.

Westerburg, 26.02.2024

gez. Wiebke Böhm, Vorsitzende