

Bodenwerterhöhungen und Kosten als Basisdaten für die Anrechnung von Aufwendungen des Eigentümers auf den Ausgleichsbetrag

Hubertus Hildebrandt

Zusammenfassung

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch ist die Bestimmung der Bodenwerterhöhungen eine schwierige Bewertungsaufgabe. Im vorliegenden Beitrag wird hierzu ein hypothetisches Modell für eine numerische Differenzierung hergeleitet.

Summary

Evaluating the increase of value of real estates is one of the difficult tasks in redevelopment measures according to the German planning law, the so called »Baugesetzbuch«. This article gives a hypothetical model for a numerical differentiation.

1 Einleitung

Zur Realisierung der Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans waren Ordnungsmaßnahmen erforderlich, u. a. die Freilegung von Grundstücken. Strittig war, aufgrund welcher Basisdaten die finanziellen Aufwendungen des Eigentümers (betreffend Freilegung) auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen sind.

Anlässlich einer Erörterung der Sach- und Rechtslage wurde der Verfasser konfrontiert mit divergierenden Interpretationen von § 155 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB:

»Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen ...

2. die *Bodenwerterhöhungen* des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene *Aufwendungen* bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 *Ordnungsmaßnahmen* durchgeführt hat, ... sind jedoch die ihm entstandenen *Kosten* anzurechnen«.

Strittig war insbesondere

- ob die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag abzustellen ist *entweder* auf die durch die Freilegung der baulichen Anlagen bewirkte *Bodenwerterhöhung* oder die diesbezüglich entstandenen *Kosten* sowie
- der *methodische Ansatz* betreffend eine eventuelle *Wertermittlung* für den Fall, dass die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag abzustellen ist auf die durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhung.

2 Anrechnung von »Kosten« bzw. »Aufwendungen« des Eigentümers auf den Ausgleichsbetrag

Im Rahmen von *Ordnungsmaßnahmen i. S. § 146 Abs. 3 BauGB* (vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer) ist die *Anrechnung* auf den *Ausgleichsbetrag* abzustellen

- auf die (im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen) entstandenen *Kosten* und
- *nicht* auf die durch Aufwendungen des Eigentümers (im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen) bewirkten *Bodenwerterhöhungen* des Grundstücks.

Bei *anderweitigen Maßnahmen* als Ordnungsmaßnahmen i. S. § 146 Abs. 3 BauGB (z. B. Baumaßnahmen) ist für die *Anrechnung* auf den *Ausgleichsbetrag* hingegen abzustellen auf die *Bodenwerterhöhungen* des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (mithin *nicht* auf die entstandenen *Kosten* wie bei Ordnungsmaßnahmen i. S. von § 146 Abs. 3 BauGB).

2.1 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, basierend auf die dem Eigentümer entstandenen Kosten der Freilegung

Bei der Fallgestaltung, dass die *Voraussetzungen* des § 146 Abs. 3 BauGB – vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümer über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen – nicht »explizit« sondern lediglich »implizit« *gegeben* sind (konkludentes Handeln der Gemeinde bei Erteilung der Abbruchgenehmigung, diverse mündliche Absprachen bzw. Zusagen über die Anrechnung von Abbruchkosten auf den Ausgleichsbetrag etc.), bestehen divergierende Auffassungen über die Anrechnung der Kosten für die Freilegung auf den Ausgleichsbetrag. Dem Vernehmen nach wird bei »impliziten« vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümer die Anrechnung von Kosten des Eigentümers auf den Ausgleichsbetrag unterschiedlich gehandhabt.

Daraus folgt, dass eine großzügige Interpretation von § 146 Abs. 3 BauGB zumindest in *Ausnahmefällen* Verwaltungspraxis ist (Sachverständiges Ermessen, freie Beweiswürdigung i. S. § 287 ZPO).

2.2 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, basierend auf den Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat

Die numerische Aufspaltung von sanierungsbedingten *Bodenwerterhöhungen* in je einen Anteil

- a) *Bodenwerterhöhungen*, bewirkt durch eigene Aufwendungen des Eigentümers und
- b) *Bodenwerterhöhungen*, bewirkt durch Verbesserungen der Bauleitplanung, der Infrastruktur etc.

ist aus bewertungssachverständiger Sicht zumindest problematisch und zwar deshalb weil

- diverse Daten lediglich basieren auf hypothetischen Ansätzen, u. a. bedingt durch die Komplexität von Aufwendungen und Bodenwerterhöhungen bzw. durch die Komplexität von Ursache und Wirkung,
- die Werte im Allgemeinen nicht eindeutig mit Maß und Zahl begründet werden können und
- alsdann nur die Möglichkeit verbleibt, Werte weitgehend zu begründen mit sachverständigem Ermessen (freie Beweiswürdigung i. S. § 287 ZPO).

Daraus folgt, dass Anteile einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

- hinsichtlich diverser Daten lediglich hypothetisch begründet werden können und
- deshalb auch mit einer erheblichen Ungenauigkeit behaftet sind.

3 Untrennbarer Zusammenhang von »Planungsbedingten« und »Freilegungsbedingten Bodenwerterhöhungen«?

Zur Problematik der numerischen Differenzierung von anteiligen Bodenwerterhöhungen ist vom Grundsätzlichen her noch Folgendes anzumerken.

Eine vorausgehende Freilegung der Grundstücke ist unabdingbare Voraussetzung für eine Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, d. h. durch die Freilegung wird unmittelbar und zeitgleich eine Verbesserung von »Art« und »Maß der baulichen Nutzung« bewirkt. Bei diesen Gegebenheiten kann alsdann nach sachverständigem Ermessen (freie Beweiswürdigung i. S. § 287 ZPO) folgende *Hypothese* nicht ausgeschlossen werden:

Beide Komponenten der Bodenwerterhöhung, nämlich

- a) die »Freilegung« der Grundstücke durch eigene Aufwendungen des Eigentümers im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen sowie
- b) die damit unmittelbar und gleichzeitig bewirkte Verbesserung der »Rechtlichen Gegebenheiten«, betreffend die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

stehen in einem untrennbaren Zusammenhang, insbesondere durch eine Verknüpfung von Ursache und Wirkung bzw. durch die Komplexität von Freilegung und Bodenwerterhöhung.

Hinzuweisen in diesem Zusammenhang ist ferner auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH vom 22. Juni 1978 – III Z/R92/75-NJW 1978, S. 1980) in welchem der BGH in einem ähnlich gelagerten Fall (numerische Aufspaltung von Umlegungs- und Planungsvorteil) wie folgt entschieden hat:

»Allerdings gibt es Fälle, in denen *Planungsvorteil* und *Umlegungsmehrwert* in *untrennbarem Zusammenhang* stehen und *einheitlich* in den (*Umlegungs-*)*Wertausgleich* einfließen *müssen*, weil die auf der Planung beruhende Wertänderung gerade durch die Umlegung verwirklicht wird«.

Im vorliegenden Fall kann nach sachverständigem Ermessen (freie Beweiswürdigung i. S. § 287 ZPO) – in Anlehnung an das o. a. Urteil – eine analoge Begründung nicht ausgeschlossen werden:

»... weil die auf der Planung beruhende Wertänderung gerade durch die Freilegung (im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen) verwirklicht wird«.

Daraus folgt, dass

- bei den vorliegenden tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie
- im Hinblick auf die o. a. BGH-Rechtsprechung eine numerische Aufspaltung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zumindest als problematisch zu beurteilen ist.

4 »Hypothetisches Modell« für eine numerische Differenzierung von Bodenwerterhöhungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen

Zunächst werden nachstehend für die weitere Betrachtung die folgenden Definitionen getroffen:

Endwert

Wert des Bodens *ohne* Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer *unbebauter* Grundstücke (§ 28 Abs. 3 WertV), unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Anfangswert

Wert des Bodens *ohne* Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer *unbebauter* Grundstücke (§ 28 Abs. 3 WertV), unter der Voraussetzung, dass eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Reduzierter Anfangswert (Verminderter Bodenwert)

Wert des Bodens *ohne* Bebauung, *vermindert* um die *Freilegungskosten*. *Verminderter Bodenwert* = Anfangswert minus Freilegungskosten.

4.1 Planungs- und maßnahmenbedingte Komponenten der Bodenwerterhöhung

Der Ausgleichsbetrag ist abzustellen auf die Differenz zwischen »Endwert« und »Anfangswert« (jeweils Wert des Bodens *ohne* Bebauung, gemäß § 28 Abs. 3 WertV). Diese Differenz zwischen »Endwert« und »Anfangswert« (Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung i.S. § 154 Abs. 2 BauGB) beinhaltet insbesondere zwei Komponenten der Bodenwerterhöhung, nämlich

- die *planungsbedingte* Komponente der Bodenwerterhöhung, basierend auf den Festsetzungen der Bauleitplanung, wie z. B. Verbesserungen der »Rechtlichen Gegebenheiten« etc. und
- die *maßnahmenbedingte* Komponente der Bodenwerterhöhung, basierend auf Verbesserungen der Infrastruktur, der Erschließung, der tatsächlichen Gegebenheiten etc.

4.2 Freilegungsbedingte Komponente der Bodenwerterhöhung (Hypothese)

Für den Fall, dass aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes – sanierungsbedingt – Grundstücke freizulegen sind, bedarf es diesbezüglich finanzieller Investitionen; diese Investitionen bewirken alsdann (hypothetisch/rechnerisch) eine freilegungsbedingte Komponente der Bodenwerterhöhung, betreffend die Differenz zwischen »Anfangswert« und »Reduziertem Anfangswert (Verminderter Bodenwert)«.

Die freilegungsbedingte Differenz zwischen »Anfangswert« und »Reduziertem Anfangswert« (Verminderter Bodenwert) beinhaltet die Bodenwerterhöhung (insgesamt) die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen bewirkt haben würde unter der Voraussetzung, dass eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Durch die sanierungsbedingte Vorverlegung der Freilegung kann die o. a. Bodenwerterhöhung (insgesamt) aufgespalten werden in je

- einen »*ersparnisbedingten Anteil*« der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung, bedingt durch Ersparnis an Freilegungskosten nach Beendigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (Freilegungskosten abgezinst auf den Zeitpunkt Vorverlegung der Freilegung) und
- einen »*sanierungsbedingten Anteil*« der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung, bedingt durch die Vorverlegung der Freilegung (unter Berücksichtigung der Ersparnisse an Freilegungskosten für den Fall, dass

eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre).

Die *freilegungsbedingte Komponente der Bodenwerterhöhung* (insgesamt), kann bei *Vorverlegung* der Freilegung (hypothetisch/rechnerisch) mithin *aufgespalten* werden in je einen

- »Sanierungsbedingten Anteil« der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung (bedingt durch die Vorverlegung der Freilegung) und einen
- »Ersparnisbedingten Anteil« (des Eigentümers) an der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung (bedingt durch die Vorverlegung der Freilegung).

Der »Sanierungsbedingte Anteil« der durch die Vorverlegung der Freilegung bewirkten »freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung« ergibt sich (hypothetisch/rechnerisch) aus der Differenz zwischen

- Freilegungsbedingter Bodenwerterhöhung (insgesamt) und
- »Ersparnisbedingter Anteil« des Eigentümers an der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung bei Vorverlegung der Freilegung.

Der »Ersparnisbedingte Anteil« an der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich (hypothetisch/rechnerisch) aus der Ersparnis an Aufwendungen des Eigentümers für die Freilegung (Freilegungskosten für den Fall, dass eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre), bedingt durch die Vorverlegung der Freilegung. Die rechnerische bzw. modelltheoretische Ersparnis des Eigentümers an Freilegungskosten ergibt sich alsdann durch Abzinsung der Freilegungskosten (für den Fall, dass eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre) auf den Zeitpunkt der Vorverlegung der Freilegung unter Berücksichtigung

- der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sowie
- eines durchschnittlichen marktüblichen Zinssatzes.

Mithin ergibt sich bei *Vorverlegung* der Freilegung:

- a) »*Ersparnisbedingter Anteil*« (Freilegung/Bodenwerterhöhung) bei Vorverlegung der Freilegung
 =
 Freilegung/Bodenwerterhöhung (insgesamt) abgezinst auf den Zeitpunkt der *Vorverlegung* der Freilegung
- b) »*Sanierungsbedingter Anteil*« (Freilegung/Bodenwerterhöhung) bei *Vorverlegung* der Freilegung
 =
 Freilegung/Bodenwerterhöhung (insgesamt) minus »Ersparnisbedingter Anteil« (Freilegung/Bodenwerterhöhung), bei Vorverlegung der Freilegung

Hypothese

»Die Bodenwerterhöhung des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat« basiert (*hypothetisch*) auf dem »Sanierungsbedingten Anteil der freilegungsbedingten Bodenwerterhöhung (bedingt durch die Vorverlegung der Freilegung)« (unter Berücksichtigung der Ersparnisse an Freilegungskosten für den Fall, dass eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre).

Aus bewertungstechnischer Sicht stellt sich die Frage

- mit welcher Wahrscheinlichkeit die o. a. Hypothese den speziellen ortsüblichen Marktgepflogenheiten entspricht und mithin dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. S. des § 194 BauGB zugeordnet werden kann bzw.
- mit welcher Wahrscheinlichkeit ein fiktiver Investor entsprechend der o. a. Hypothese kalkulieren und auch handeln würde?

Diese Frage kann – zumindest in der Regel – mangels einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen – nur

nach sachverständigem Ermessen (freie Beweiswürdigung i. S. § 287 ZPO) beantwortet werden.

5 Conclusio

Das Problem »Numerische Aufspaltung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen« in Zusammenhang mit der Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag ist komplex und kann unterschiedlich beurteilt werden, je nach sachverständigem Ermessen (freie Beweiswürdigung i. S. § 287 ZPO). Daraus folgt, dass auch eine eventuelle gerichtliche Überprüfung des sachverständigen Ermessens, je nach Besetzung des Gerichtes, sehr wohl zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann.

Anschrift des Autors

Professor Dr.-Ing. E.h. Hubertus Hildebrandt
Efferstraße 26
90480 Nürnberg