

# Grundstück am Park

Wer ein Haus kaufen oder verkaufen will, wird sich häufig auf die Auskünfte eines qualifizierten Maklers verlassen. Anders sieht es aus, wenn der Wert einer Immobilie für die Regelung in Erbfällen, Scheidungsangelegenheiten oder Vormundschaftssachen darzulegen ist. In solchen Fällen ist das Gutachten einer qualifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung, in Gerichts- und Steuerangelegenheiten in der Regel das einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, ein wichtiges Hilfsmittel, da die Finanzbehörden verpflichtet sind, einen durch ein Gutachten nachgewiesenen niedrigeren Verkehrswert anzuerkennen. Im vorliegenden Beispielfall war eine Villa nahe dem Speckenbütteler Park zu bewerten, die nach dem Tod des kinderlosen Eigentümers dessen Eltern erbten. Mit einer großen Gartenfläche und

Nebengebäuden wie Garage und Gartenhäuschen war das Grundstück trotz seiner Nähe zu den Gleisanlagen recht attraktiv. Das bestehende Wohnhaus bedurfte zwar umfangreicher Modernisierung und einiger Instandsetzung, hatte aber im Erdgeschoss eine durchaus ansprechende Grundrissgestaltung. Mit einem Umbau im Dachgeschoss und ggf. einem Anbau wäre eine heutigen Ansprüchen an Wohnfläche und Raumbedarf entsprechende Wohnfläche erzielbar. Auf den ersten Blick also ein vielversprechendes Villengrundstück. Ein Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks – also den am Markt erzielbaren Wert – verlangt jedoch viel mehr als einen ersten Blick. Die Sachverständige muss prüfen,

- ob das Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt,
- ob es im Bereich naturschutzrechtlich geschützter Flächen



(Wasserschutzgebiete, Biotop usw.) liegt oder

- die Fläche als Altlastenstandort geführt wird,
- ob die Bebaubarkeit durch einen Bebauungsplan geregelt ist,
- ob Erschließungsbeiträge offen sind und nicht zuletzt
- ob es Baulasten oder
- andere Rechte und Lasten z. B. Erbbaurechte, Wohnrechte, Nießbrauch, besondere Nutzungsrechte wie Wege-, Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte gibt.

Und tatsächlich war im vorlie-

genden Fall ein Leitungsrecht im Grundbuch verzeichnet. Nähere Recherchen ergaben, dass quer über etwa ein Drittel des Grundstücks eine unterirdische Leitung verlief, die beidseitig in einem 5 m breiten Streifen von Bebauung freizuhalten war und vom Betreiber der Leitung jederzeit inspiziert und repariert werden durfte. Darüber hinaus ergab sich, dass für das Grundstück die Erschließungsbeiträge noch nicht abgerechnet waren. Der Käufer des Grundstücks würde diese Erschließungsbeiträge also noch entrichten müssen.





Wenn Sie, verehrte Leser, die Wahl zwischen zwei gleichen Grundstücken, bebaut mit gleichen Häusern in gleichem Bauzustand und gleicher Größe hätten, von denen eines mit dem oben beschriebenen Leitungsrecht belastet ist und für das noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind, das andere aber lastenfrei und ohne offene Erschließungsbeiträge ist – welches von beiden würden Sie kaufen? Oder anders gefragt: wie viel weniger würden Sie für das belastete Grundstück bezahlen? Außer der betroffenen Grundstücksfläche wären für Sie sicher die vertraglichen Regelungen dieses Rechtes entscheidend, die Häufigkeit von Leitungskontrollen und -reparaturen und die Höhe der zu erwartenden Erschließungsbeiträge. All diese Fragen wird eine qualifizierte Sachverständige in ihrem Gutachten einzeln erläutern und ausweisen (damit Sie die einzelnen Gesichtspunkte nachvollziehen können) und unter Berücksichtigung des örtlichen Immobilienmarktes bewerten. Dabei gilt der Grundsatz: Je stärker die Nachfrage und je geringer das Angebot an (vergleichbaren) Immobilien bzw. je begehrt die Lage, desto geringer der Einfluss von derartigen Grundstückbelastungen. Im vorliegenden Fall waren folgende Punkte besonders hervorzuheben:

- es handelt sich um eine sehr begehrte Lage in der Stadt,

aber innerhalb dieser Zone eines der weniger nachgefragten Grundstücke

- die vertraglichen Regelungen waren für den Grundstückseigentümer eher ungünstig (unentgeltliche Nutzung des Grundstücks) und schließlich
- durch den Leitungsverlauf war ein erheblicher Grundstücksteil beeinträchtigt und damit bauliche Erweiterungen nur bis zur Schutzzone entlang der Leitung möglich (sehr geringe Erweiterungsmöglichkeit), da die verbleibende Grundstücksfläche auf der anderen Seite der Leitung nicht mehr für eine Bebauung ausreichte.

Der durch das Leitungsrecht betroffene Grundstücksteil (Leitungsverlauf und beidseitige Schutzzone sowie die verbleibende, nicht mehr bebaubare Grundstücksfläche) umfasste etwa ein Drittel des Grundstücks. In diesem Bereich war keinerlei Bebauung und nicht einmal eine Bepflanzung mit Büschen oder Bäumen zulässig. Da hier die eigentliche Einstufung der betroffenen Grundstücksfläche als Bauland faktisch nicht umsetzbar war, war der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück entsprechend zu verringern. Der Wert für Gartenland liegt je nach örtlicher Lage bei rund 10 bis 20 % des Baulandpreises. Der Gutachterausschuss weist für diesen Bereich relativ hohe Bodenrichtwerte aus, und auch die Preise für Gartenland liegen hier höher als in anderen Bereichen der Stadt. Dennoch ergibt sich aus der Unterteilung in Bau- und Gartenland für das Bewertungsgrundstück schon ein um rund ein Viertel niedrigerer Bodenwert. Rechnet man außerdem noch eine Summe für die ausstehenden Erschließungsbeiträge ab, bleibt vom ursprünglichen Bodenwert nur noch etwas mehr als die Hälfte übrig.

Auch die für das Wohnhaus erforderlichen Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung waren bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Kosten für eine moderne Heizungsanlage und eine verbesserte Wärmedämmung sind gerade bei großen und hohen Räumen ein wichtiger Faktor, auch möchte mit dem Charme einer Sanitäreinrichtung aus den 1960er Jahren wohl kaum noch jemand leben.

Der von den Finanzbehörden nach den Maßgaben des Bewertungsgesetzes zu ermittelnde Verkehrswert des Villengrundstücks liegt 180.000 €, während

die Verkehrswertermittlung nach den Vorschriften der Immobilienwert-Verordnung und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks zu einem Wert von 117.000 € für das Bewertungsgrundstück führt. Für die Erben ergab dieser Unterschied eine Steuerminderbetrag von rund 7.600 €.

#### Sachverständigenbüro

**Ina Viebrok-Hörmann**

Mörkenstraße 18

27572 Bremerhaven

Tel.: +49 (471) 97 20 00

Fax: +49 (471) 9 72 00 20

Internet: [www.sv-hoermann.de](http://www.sv-hoermann.de)

E-Mail: [info@sv-hoermann.de](mailto:info@sv-hoermann.de)

## Mitglied im

# b.v.s

### NIEDERSACHSEN-BREMEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

### Ihre Ansprechpartner für die Bewertung von Immobilien

<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold;">CUXHAVEN</div> 	<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold;">BREMERHAVEN</div> 
<p><b>Thomas Thiele</b> SCHOON GmbH Ihr Sachverständigenbüro Lehmkuhle 2 • 27472 Cuxhaven Tel.: (04721) 745 99 0 Fax: (04721) 745 99 99 <a href="http://www.schoon-sachverständigenbüro.de">www.schoon-sachverständigenbüro.de</a></p> 	<p><b>Ina Viebrok-Hörmann</b> Sachverständigenbüro Mörkenstraße 18 • 27572 Bremerhaven Tel.: (0471) 97 20 00 Fax: (0471) 97 20 020 <a href="http://www.sv-hoermann.de">www.sv-hoermann.de</a></p> 

## Sachverstand - BVS!

[www.lvs-niedersachsen-bremen.info](http://www.lvs-niedersachsen-bremen.info)