

## Bodenwertermittlung bei Liquidationsobjekten

- Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz (EFH) werden durchschnittlich für knapp das doppelte des jeweiligen Bodenrichtwertes gehandelt. -

Husum, den 15.12.2021  
(von Ulrike Hagge)

(Objektdaten für eine bessere Übersichtlichkeit vereinfacht und/oder gerundet)

Zur Bewertung steht ein Einfamilienhaus, welches wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar ist (mehrjähriger Leerstand, schlechter baulicher Zustand, schlechter Zuschnitt, sehr geringe Größe). Aufgrund der insgesamt abrisswürdigen Bausubstanz wird zur Wertermittlung das Liquidationswertverfahren herangezogen.

Das Bewertungsobjekt ist in einer Kleinstadt (rd. 7.000 EW) in Schleswig-Holstein, Kreis Schleswig-Flensburg, belegen. Die Grundstücksfläche beträgt rd. 500 m<sup>2</sup>. Der örtliche Bodenrichtwert beträgt zum

Wertermittlungsstichtag 80,00 €/m<sup>2</sup>. Die Abbruchkosten werden auf Basis von örtlichen Angeboten mit rd. 15 T€ geschätzt.

Zur Wertermittlung wird zunächst der Bodenwert nach entsprechenden zeitlichen und objektspezifischen Anpassungen mit rd. 41 T€ ermittelt. Auf Basis des Bodenrichtwertes und der Freilegungskosten würde sich ein Verkehrswert von rd. 26 T€ ergeben:

### (1) Liquidationswert auf Bodenrichtwertbasis:

Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	41.000 €
Freilegungskosten	- 15.000 €
Liquidationserlöse	- €
<hr/>	
Liquidationswert (= spezieller reduzierter Bodenwert) vor boG	26.000 €
boG (keine)	- €
<hr/>	
<b>Liquidationswert (= spezieller reduzierter Bodenwert)</b>	<b><u>26.000 €</u></b>
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann)	

Zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses angefordert. Entsprechende Kaufpreise für Baulücken in bebauten Ortslagen sind nicht vorhanden. Angefragt werden daher Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Kreisgebiet, bei welchen

zum Verkaufszeitpunkt ein Abbruch/Abriss geplant war. Es werden insgesamt 20 Kauffälle seit dem 01.01.2019 mitgeteilt. Von diesen Kauffällen werden 4 Fälle aussortiert (deutlich abweichendes Bodenrichtwertniveau oder Ausreißer). Das Ergebnis der Analyse der verbleibenden 16 Kauffälle ist folgendes:

### Ergebnis Kaufpreisanalyse

Vertragsdatum 01.01.2019 - 17.11.2021

	Durchschnitt rd.	Min. rd.	Max. rd.
Kaufpreise absolut	150.000 €	61.000 €	265.000 €
Grundstückgröße absolut	1.100	400	1.800
BRW zum Kaufzeitpunkt	77 €	55 €	110 €
Abbruchkosten gem. Käufer	19.000 €	5.000 €	35.000 €
Abbruchkosten / Kaufpreis	15%	3%	33%
<b>Kaufpreis + Abbruchkosten</b>	<b>169.000 €</b>	<b>73.000 €</b>	<b>285.000 €</b>
BRW * Grundstücksgröße	82.000 €	29.000 €	157.000 €
Kaufpreis / (BRW*Grundstücksgröße)	1,9	0,9	3,3
<b>(Kaufpreis + Abbruchkosten) / (BRW*Grundstücksgröße)</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>	<b>3,6</b>

Beachtenswert ist, dass Käufer offensichtlich bereit sind, im Durchschnitt mehr als das Doppelte des sich gemäß Bodenrichtwert ergebenden Bodenwertes + Abbruchkosten (Faktor 2,1) zu bezahlen, um ein Baugrundstück in Ortslage zu erhalten.

Eine mögliche Erklärung ist folgende: In bebauten/gewachsenen Ortslagen gibt es i. d. R. kaum Baulücken. Interessenten, welche hier einen Neubau planen und nicht in

Neubaugebiete ausweichen möchten, haben oft nur die Möglichkeit, vorhandene Bausubstanz abzurechen, um ein entsprechendes Baugrundstück zu erhalten. Seit mehreren Jahren ist zudem eine rege Neubautätigkeit zu beobachten, welche zum einen mit dem anhaltenden Niedrigzinsniveau erklärbar ist und zum anderen mit den wachsenden Anforderungen an modernes Wohnen und Energieeffizienz.

Die Liquidationswertermittlung wird daher entsprechend der obigen Auswertungen an den Grundstücksteilmarkt (Abbruchgrundstück) wie folgt angepasst:

dem durchschnittlichen Verhältnis von

$$\frac{(\text{Kaufpreis} + \text{Abbruchkosten})}{(\text{Bodenrichtwert} * \text{Grundstücksgröße})} = \text{rd. } 2,1$$

Die Marktanpassung des auf Bodenrichtwertbasis ermittelten Bodenwertes erfolgt mit

**(2) Liquidationswert auf Bodenrichtwertbasis mit Marktanpassung entsprechend der Kaufpreisauswertung:**

Liquidationswertberechnung	Erläuterung		
Bodenwert des Bewertungsobjektes auf Bodenrichtwertbasis	rd.	41.000,00 €	[a]
durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor (abgeleitet aus aktuellen Kaufpreisen) [b]	rd.	2,1	[b]
<b>Bodenwert des Wertermittlungsobjektes für das fiktiv freigelegte Grundstück</b>	<b>= rd.</b>	<b>86.100,00 €</b>	<b>=[a]*[b]</b>
Freilegungskosten	- rd.	15.000,00 €	
Sonstiges (Entrümpelung, ...)	- rd.	- €	
Liquidationserlöse	+ rd.	- €	
<b>Liquidationswert (= spezieller reduzierter Bodenwert) vor boG</b>	<b>= rd.</b>	<b>71.100,00 €</b>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- rd.	- €	
<b>Liquidationswert (= spezieller reduzierter Bodenwert)</b>	<b>=</b>	<b>71.100,00 €</b>	
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV)	<b>rd.</b>	<b><u>70.000,00 €</u></b>	

Der auf Basis der Kaufpreise ermittelte Liquidationswert weicht wesentlich von dem auf Bodenrichtwertbasis ermittelten Liquidationswert ab. Eine Bodenwertermittlung für das Liquidationsobjekt auf Basis des Bodenrichtwertes ohne Marktanpassung wäre in diesem Fall ungeeignet und würde zu nicht marktgerechten Ergebnissen führen.

Bodenwertermittlung auf Bodenrichtwertbasis ohne Marktanpassung ist für Liquidationsobjekte nicht geeignet.

**Fazit:** Grundstücke mit abrischwürdiger Bausubstanz (EFH) werden in der untersuchten Region durchschnittlich für knapp das doppelte des jeweiligen Bodenrichtwertes gehandelt. Eine