

Kurzgutachten zur Einschätzung des Bodenwertes für das Grundstück „Philosophicum“, Gräfstraße 74-76 Frankfurt-Bockenheim

im Rahmen des Studienprojekts: „Open Frankfurt-Entwicklung und Erprobung eines öffentlichen Liegenschaftskatasters für eine transparente Bodenpolitik in Frankfurt am Main“ im Studiengang Geoinformation und Kommunaltechnik, 5. Fachsemester

BearbeiterInnen des Gutachtens und Mitglieder der Projektgruppe:

Sandra Lohr
Novak Kostic
Ilir Shulemaja
Manuel Ehrhard

Leitung:
Prof. Dr. Fabian Thiel

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung, Fachhochschule Frankfurt am Main, Fb1 – Architektur, Bauingenieurwesen und Geomatik, Studiengang Geoinformation und Kommunaltechnik

Kontakt:
Prof. Dr. Fabian Thiel
Tel.: 069/1533-2337
Email: bodenrecht@fabian-thiel.de

Aufstellung Philosophicum

I. Aufgabenstellung

Aufgabe ist die Erfassung bzw. Bewertung ausschließlich des **Bodenwertes** des Grundstückes des jetzigen „Philosophicum“ in der Gräfstraße 74-76, Frankfurt am Main-Bockenheim. Der Bodenwert eines Grundstückes, das mit einem unter Denkmalschutz stehenden, aber erhaltenswürdigen Gebäudes bebaut ist (wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird, obwohl die Bearbeiter dieser Aufstellung die Liegenschaft nicht von innen in Augenschein genommen haben bzw. nehmen durften), bemisst sich grundsätzlich nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).

II. Planerische und wertermittlungstechnische Grundlagen für die Berechnungen

Gemäß § 6 ImmoWertV ist generell von der **realisierten** Nutzung (GFZ) und nicht von der **geplanten auszugehen**, unabhängig davon, ob das Grundstück untergenutzt oder in einem Maß bebaut ist, das baurechtlich im Fall eines Neubaus beispielsweise durch Änderung oder Anpassung der GFZ (vgl. § 17 BauNVO) oder durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nicht zulässig wäre.

Es kann hierzu die vereinfachte überschlägige Formel aufgestellt werden:
Bodenwert des Denkmalgrundstücks = Bodenwert der **realisierten** Nutzung

1. „Gedämpfter Bodenwert“?

In der Praxis sind bei Gutachtern Abschläge beim Bodenwert bei bebauten Grundstücken im Sinne einer „Bodenwertdämpfung“ in Höhe von 10-30% als erforderlich gehalten worden, vor allem bei mangelhafter energetischer Sanierung eines aufstehenden Gebäudes, bei sonstigem Sanierungsstau oder bei Vorliegen denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen bzw. Milieuschutz (vgl. § 172 BauGB).

Abschläge beim Bodenwert sind beispielsweise möglich bei mittel- bis langfristigem Gebäudeleerstand (vgl. dazu Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 2005, S. 565). Mittels Abschlägen wird die Lagequalität des Bodens durch Verkehr, Sanierung oder Stadtumbau modifiziert. Freilich ist die Theorie der Bodenwertdämpfung nicht unumstritten. Allerdings liegen für das in Rede stehende Grundstück Philosophicum keine (aktualisierten) Bodenrichtwerte vor. In der Literatur wird argumentiert, dass generell empfohlen wird, Bodenwerte so anzusetzen, als ob das Grundstück unbebaut wäre und auf Bauabschläge zu verzichten, wenn die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen werden können (vgl. Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2012, S. 1176).

Fehlen indes derartige Bodenrichtwerte oder sind sie gar hilfswiese zu mitteln wie in diesem Fall (s.u. die Berechnungen), so könnte die Bodenwertdämpfung u. E. nach sehr

wohl erwogen werden, wenn parallel sowohl auch mit „gedämpften Sachwertfaktoren“ gearbeitet wird und wenn die Dämpfung mit der (unterstellten) kurzen Restnutzungsdauer des Objektes im gegenwärtigen Zustand (d.h. fehlende Sanierung, ungünstige Zuschnitte der Räume etc.) begründet wird, die sich aus der im Verhältnis zur Restnutzungsdauer hohen Bedeutung des Bodenwerts und der bei einer erneuten Bebauung verloren gehenden Disponierbarkeit über die Fläche ergibt. Fraglich ist deshalb, ob im Falle des Philosophicums der volle Bodenwert überhaupt „aufblühen“ kann.

Das Ziel einer Bodenwertdämpfung ist nach den gegenwärtigen Marktwertermittlungsmethoden (§§ 15 und 16 ImmoWertV) jedenfalls durchaus modellkonform, etwa wenn ein Marktanpassungsabschlag auf den Bodenwert (bebauter Grundstücke) für erforderlich gehalten wird (vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2004, S. 1617).

2. Vorliegende (und nicht vorliegende) Informationen zum Grundstück

Als Grundlage liegen den Bearbeitern folgende Daten und Informationen vor:

- Verkauf eines Areals von 16ha zu einem Kaufpreis von 84.000.000€ an die ABG Holding
- Verhandeltbare Grundstücksfläche von 4.450m² zu einem Kaufpreis von 7.000.000€ (Vorstellung der ABG Frankfurt Holding) oder 3.490m² zu einem Kaufpreis von 5.000.000€ (Vorstellung Projektgruppe Philosophicum)
- Das aufstehende Gebäude befindet sich unter Denkmalschutz. Wir gehen von einer wirtschaftlichen und für die neuen Eigentümer zumutbaren (Nach-) Nutzung des Gebäudes aus. Der im Folgenden zu ermittelnde Bodenwert ist daher nicht um etwaige Freilegungskosten zu mindern (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV).
- Zusätzliche geplante An- und Aufbauten im Zuge der Umnutzung/Revitalisierung werden in der folgenden überschlägigen Bewertung außer Acht gelassen, obwohl diese Änderungen sehr wohl Bodenwert erhöhend sein können, wenn sie in Einklang mit den baurechtlichen Vorschriften stehen (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar, 7. Auflage 2014, S.2494).
- Eine vollständige Grundstücksbesichtigung erfolgte nicht, da die Liegenschaft mit einem Zaun gesichert ist. Es konnte daher nicht geprüft werden, ob eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung von Teilflächen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist. Dies könnte dann erforderlich sein, wenn sich das denkmalgeschützte Objekt innerhalb eines größeren Areals befindet und eine zusätzliche Nutzung von Teilflächen möglich ist (z.B. nutzungsfähiger Grünstreifen, Umnutzung der Parkplätze und Verkehrsflächen etc.). Zu klären ist, ob diese Flächen zur freien Verfügbarkeit des Grundstückseigentümers stehen.
- Es liegen uns keine Sachwertfaktoren vor, mit denen eine Marktanpassung vorgenommen werden könnte.

III. Berechnungen

Es wurden drei verschiedene Varianten für den Bodenwert berechnet. Als Grundlage für die erste Variante dienen die Bodenrichtwertangaben des Landes Hessen (abgefragt im Internet über die Seite des HVBG, Hessenvier/Boris Hessen; www.boris.hessen.de; siehe Datei in der Anlage).

Variante 1:

Bodenrichtwert nach BORIS = 1.200€/m² (für Wohnbaufläche)

Bodenwert₁ = 1.200€/m² x 4.450m² = **5.340.000€** (Vorstellung der ABG Holding)

Bodenwert₂ = 1.200€/m² x 3.490m² = **4.188.000€**

Bodenwert₃ = 1.200€/m² x 3.150m² = **3.780.000€**

Um den Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs an die ABG Holding nachzuvollziehen, müssten noch die Abrisskosten auf den Bodenwert verrechnet werden, da zum Zeitpunkt des Verkaufs von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wurde.

Nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind in bebauten Gebieten Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergäbe, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert definiert sich als der **durchschnittliche Lagewert**. Er muss sich also nach der lagetypischen Nutzung bemessen (vgl. auch § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV zu ermitteln. Mit Bodenrichtwerten kann allerdings insbesondere nicht vorgegeben oder unterstellt werden, was der Boden (höchstens) „wert sein darf“.

Nur wenn die vorhandene Bausubstanz keinen Wert mehr hätte, ergäbe sich der Bodenwert aus dem Kaufpreis zuzüglich der vom Erwerber einzukalkulierenden Freilegungskosten, abzüglich etwaiger Verwertungserlöse.

Doch welche Nutzung ist lagetypisch für das in Rede stehende Grundstück in der Gräfstraße, und liegt hier eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vor, so dass das Vergleichswertverfahren unmittelbar anwendbar wäre (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)? Die Bearbeiter stehen hier vor dem Problem der Bodenrichtwertermittlung des mit dem „Philosophicum“ bebauten (aber als unbebaut gedachten) Grundstücks. Unmittelbar heranziehbar wären Vergleichspreise von durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens oder empirisch gewonnenen Kaufpreisen in **ausreichender Zahl**. Unmittelbare Vergleichspreise in ausreichender Zahl liegen hier jedoch nicht vor. Fehlen solcherart Vergleichspreise, wird ein Gutachter auf das – allerdings fehlerträchtige – deduktive Verfahren zurückgreifen müssen, um den Bodenwert durch Zu- oder Abschläge bzw. mittels anderer geeigneter Verfahren wie mittelbare Preisvergleiche zu ermitteln.

Die Angabe der Bodenrichtwerte (BRW) gem. boris.hessen ist hier jedoch kritisch zu hinterfragen, da sie auf Basis von zeitnahen Verkaufsfällen gebildet werden. In den letzten Jahren wurden in diesem Gebiet aber sehr wenige Liegenschaften verkauft (fast kein Grundstücksverkehr; „kaufpreisarme Lage“). Daher ist der Bodenrichtwert anzupassen. Dies ist in der zweiten Variante angewendet worden. Es wurden die

angrenzenden Werte der Bodenrichtwertzonen gemittelt (siehe Anlage), um so einen realistischeren Wert zu erhalten.

Variante 2:

$$\begin{aligned} \text{BRW}_{\text{gemittelt}} &= 1.100\text{€/m}^2 + 1.200\text{€/m}^2 + 1.300\text{€/m}^2 + 1.600\text{€/m}^2 + 1.900\text{€/m}^2 + \\ & 2.400\text{€/m}^2 = 9.500\text{€/m}^2 \\ & \rightarrow 9.500\text{€/m}^2 : 6 = \mathbf{1.583,30\text{€/m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Bodenwert}_1 = 1.583,3 \text{ €/m}^2 \times 4.450\text{m}^2 = \mathbf{7.045.685\text{€}}$$

$$\text{Bodenwert}_2 = 1.583,3 \text{ €/m}^2 \times 3.490\text{m}^2 = \mathbf{5.525.717\text{€}}$$

$$\text{Bodenwert}_3 = 1.583,30 \text{ €/m}^2 \times 3.150\text{m}^2 = \mathbf{4.987.395\text{€}}$$

Aufgrund dessen, dass die Preisvorstellungen der ABG Frankfurt Holding für den Verkauf dieses Grundstücks bei 7.000.000€ liegen, ist es wahrscheinlich, dass der Kaufpreis über eine ähnliche Rechnung ermittelt wurde. Es ist jedoch zu beachten, dass sich der BRW verändert, je nach dem, welche angrenzenden Bodenrichtwertzonen mit in die Berechnung einfließen. In dieser Berechnung wurden sowohl reine Wohnbauflächen als auch gemischt genutzte Bauflächen gem. BauNVO einbezogen. Sonderflächen wie die Verkehrs- und Grünflächen mit einem sehr geringen Bodenrichtwert wurden nicht berücksichtigt.

In der dritten Variante dient ein Verkaufsfall des Landes Hessen an die ABG Frankfurt Holding als Berechnungsgrundlage. Das verkaufte Grundstück liegt in der Nähe des Bewertungsgrundstücks. Es handelt sich um die Liegenschaft Gräfstraße/Sophienstraße (Campus Bockenheim Nordspritze; Teilfläche aus den Flurstücken Gemarkung 34, Flur 10, Flurstücke 244/2 und 244/6, sowie Gemarkung 1, Flur 250, Flurstück 23/11). Das unbebaute Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 9.232m² wurde zu einem Gesamtpreis von 12.681.600€ an die ABG Frankfurt Holding verkauft.

Weitere Informationen zu dem Vergleichsgrundstück: GFZ von 3.0 (entspricht der GFZ des Bewertungsgrundstücks), Bruttogeschossfläche von 27.800m² und in nächster Umgebung zum Bewertungsgrundstücks (Teil des ehemaligen Universitätscampus).

Variante 3:

$$\text{Preis pro Quadratmeter Vergleichsgrundstück} = 12.681.600\text{€} : 9.232\text{m}^2 = \mathbf{1.373,66\text{€/m}^2}$$

Übertragen auf das Bewertungsgrundstücks:

$$\text{Bodenwert}_1 = 4.450\text{m}^2 \times 1.373,66\text{€/m}^2 = \mathbf{6.112.787,00\text{€}}$$

$$\text{Bodenwert}_2 = 3.490\text{m}^2 \times 1.373,66\text{€/m}^2 = \mathbf{4.794.073,40\text{€}}$$

$$\text{Bodenwert}_3 = 3.150\text{m}^2 \times 1.373,66\text{€/m}^2 = \mathbf{4.327.029\text{€}}$$

Der (mittelbare) Vergleichspreis kann als realistisch und vergleichbar angesehen werden, da es sich um einen zeitnahen Verkaufspreis handelt.

Wird aus dem Angebot der Projektgruppe Philosophicum der Bodenpreis pro Quadratmeter als abgeleiteter Bodenrichtwert berechnet – anstelle der unmittelbaren Ableitung aus hinreichenden Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke vorzunehmen, was nicht möglich ist (s.o.) – ergibt sich ein Wert von 1.432,60€/m² (= 5.000.000€ : 3.490m²). Dieser Wert liegt dann noch 58,94€ über dem ermittelten Vergleichspreis aus Variante 3.

IV. Ergebnis

Die Bewertung des Grundstückes Gräfstraße 74-76 kann als Orientierungshilfe für eine Kaufentscheidung dienen, darf jedoch nicht als verbindliche Entscheidungsgrundlage gewertet werden (alle Angaben ohne Gewähr).

Frankfurt am Main, den 10. Februar 2014