

XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Erich Huber, Marco Richarz

1. Einleitung

*Der Unterschied zwischen Theorie und Praxis ist in der Praxis größer als in der Theorie ...*¹

Die Bewertung von Schlössern und Burgen ist auch bei qualifizierten und erfahrenen Sachverständigen immer wieder eine besondere Herausforderung und erfordert ein hohes Maß an Verantwortung. Eine häufig sehr „dünne“ – in der Natur der Sache liegende – Datenlage verbunden mit teilweise sich widersprechenden Literaturmeinungen lässt die Bewertungsaufgabe nicht selten als zunächst unlösbar erscheinen.² Akribische Recherchen in Datenbanken, Bauakten, Grundbüchern etc. sowie ungewöhnliche und keineswegs immer normierte Denkansätze, gepaart mit einer ordentlichen Portion an gesundem Menschenverstand, schaffen letztendlich Lösungsansätze, die im Ergebnis durch Vertrauen und Akzeptanz des Gutachtenwerks belohnen.

Vergleichskaufpreise von Schlössern und Burgen, welche in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt sind, liegen selten vor. Schlösser und Burgen erfordern nach den Erfahrungen der Autoren einen jeweils stark individuellen Zugang. Ausschließlich museale Nutzungen beschleunigen erfahrungsgemäß den Verfall solcher Gebäude und scheiden deshalb aus; somit sind bevorzugt Überlegungen eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers unter überwiegend ertragsorientierten Gesichtspunkten (Ertragswertverfahren) ausschlaggebend.

2. Begriffserklärung

Unter einer Burg versteht sich im allgemeinen Sprachgebrauch eine Festung oder Residenz aus dem Mittelalter. Diese Gebäude wurden vorrangig zwischen dem 11. und 15. Jahrhundert errichtet.³ Ursprünglich wurden diese Bauwerke in erster Linie zum Schutz der Bewohner und als militärische Einrichtung zu Verteidigungszwecken erbaut. Entsprechend liegen sie oft an exponierten Stellen, zum Beispiel auf Anhebungen, Seen oder Flüssen (Wasserburg). Burganlagen bestehen in der Regel aus einer Vielzahl architektonischer Elemente – Türme (Burgfried), Wehrgäng, Mauern etc.

Schlösser sind im Allgemeinen bekannt als imposante, prunkvolle Gebäude. Sie dienten als Residenz für Adelige, kirchliche Würdenträger oder sonstige wohlhabende Menschen der Zeit. Prestige, Repräsentationswert und die Demonstration von Macht standen im Vordergrund. Ein Schloss kann dabei aus mehreren Teilen bestehen wie dem Hauptgebäude, Nebengebäude, Kapelle, Schlossparks und Gärten. Es ist nicht unüblich, dass Burganlagen mit der Zeit zu Schlössern umgestaltet wurden.

¹ Vgl. Ernst Ferstl ist ein österreichischer Lehrer und Schriftsteller. <https://gutezitate.com/zitat/100266>.

² Vgl. Huber, Immobilien & Bewerten 01/2016.

³ Vgl. Losse, M. (2011): Kleine Burgenkunde. Regionalia, Euskirchen, Seite 14, zit. nach: Bienert, Wagner (Hrsg.) 2018.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

„Ein Herrenhaus ist hingegen „lediglich“ ein herrschaftliches Wohnhaus auf einem Gut oder großen Besitztum. Das Herrenhaus ist im Regelfall immer Mittelpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes. In diesem Sinne lässt sich zwischen der Funktion der einzelnen Herrenhäuser bzw. der Art der Landwirtschaft differenzieren wie z.B. Weingut oder Rittergut. Unterscheidungsmerkmal zu Schlössern und Burgen ist somit in erster Linie das Vorhandensein eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs. Bewohnt wird das Bauwerk primär vom Gutsherrn, dessen Familie und ggf. von Bediensteten. Personen höheren Ranges bauten vorrangig Schlösser aufgrund des hohen Repräsentationswertes.“⁴

3. Bewertung von Schlössern und Burgen

3.1 Besonderheiten bei der Bewertung von Schlössern und Burgen

Der Markt für Burgen und Schlösser in Deutschland ist durch Komplexität, Heterogenität und Intransparenz geprägt. Diese Bauwerke heben sich durch ihre jeweils einzigartige Situation von anderen Objekten ab, insbesondere durch ihre Historie, ihre Architektursprache und ihre meist ländliche Lage. Der oft verwendete Spruch „jedes Objekt ist ein Unikat“ ist bei diesem Bewertungssegment zutreffend; im Vergleich zu den gängigen Immobilienkategorien werden diese Sonderimmobilien äußerst selten gehandelt. Der Sachverständige wird hierbei vor besondere Herausforderungen gestellt, da übliche Bewertungsabläufe nur bedingt anwendbar sind und eine besondere Marktkenntnis für das entsprechende Objekt notwendig ist. Dabei wird die Bewertung von Burgen und Schlössern seit dem Ende der Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008/2009 und dem einhergehenden Niedrigzinsumfeld immer präsenter.

Bienert und Seitz⁵ schreiben hierzu: „Das günstige Zinsumfeld und die Unsicherheit an den Finanzmärkten haben dazu geführt, dass die als „sicher“ eingestuften Immobiliensegmente und -märkte in den vergangenen Jahren massive Kapitalzuflüsse und Wertzuwächse – insbesondere die Wohnungsmärkte in Deutschland – verzeichnen konnten. Während von dieser Entwicklung allgemein Top-Wohnobjekte im ganzen deutschsprachigen Raum profitieren konnten, ist dies für Schlösser und Burgen nur mit Einschränkungen feststellbar. Aufgrund der

- laufend hohen Sanierungsanforderungen und Unterhaltskosten bei Schlössern, die keinen Top-Erhaltungszustand aufweisen, ist der Interessentenkreis wegen der hohen Unterhalts- und Investitionskosten generell begrenzt;
- darüber hinaus konzentriert sich die positive Wertentwicklung primär auf kleine wohnwirtschaftliche, für private Zwecke genutzte Objekte und
- ist die Finanzierbarkeit derartiger Liegenschaften mit Fremdkapital eingeschränkt, was wiederum den Interessentenkreis deutlich begrenzt.“

4 Vgl. Kessler H. J., Kessler, K.: Auf den Spuren der Thüringer Landgrafen, Erfurt: Sutton 2010, S. 21, abgedruckt in: Bienert, Wagner (Hrsg.) (2018).

5 Vgl. Bienert, Seitz (2018).

3.1.1 Markttrends Schlösser und Burgen

Die vorstehenden Ausführungen von Bienert und Seitz bilden das „Dilemma“ bei der Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 BauGB bei Schlössern und Burgen zutreffend ab. Festzustellen ist auch, dass Inserate von verkaufswilligen Eigentümern solcher Immobilien oft jahrelang und ohne große Änderungen im Internet auf den einschlägigen Plattformen zu finden sind, ohne dass diese in Transaktionen münden. Die Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer divergieren in einem weitläufigen Spektrum von beiderseitigen Fehleinschätzungen, geschuldet technischer und wirtschaftlicher Unkenntnis, vorherrschenden persönlichen Bedürfnissen und Befindlichkeiten, unrealistischen Einschätzungen der historischen Bausubstanzen in Bezug auf Quantität, Qualität und Instandhaltungsbedarf sowie einer mangelnden Bereitschaft zum Verlassen oft überholter Vermarktungsstrategien. Nicht selten bleiben auch Einschätzungen von Sachverständigen weit hinter den sehr viel später realisierten Kaufpreisen zurück; auch erfahrene Architekten und Ingenieure sind als Schlossherren in der jüngsten Vergangenheit schon am Schlosskauf mangels finanziell umsetzbarer Konzeption gescheitert.

Hinweis: „Der Beginn des russischen Krieges gegen die Ukraine hat erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach sich gezogen. Steigende Preise für Energie, Lebensmittel und Konsumgüter belasteten die Industrie ebenso wie private Haushalte. Wegen seiner großen Abhängigkeit von Energieimporten aus Russland war Deutschland davon besonders betroffen. Die Folgen des Krieges sowie die stark gestiegenen Energiepreise haben zu einem Rückgang von Konsum und Investitionen in Deutschland geführt, was sich insbesondere auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) auswirkte. Viele Menschen haben ihr Geld eher gespart, als es auszugeben. Zudem waren auch Unternehmen verunsichert und hielten sich bei Investitionen zurück.“⁶

Erschwerend hinzu kommt, dass die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden sind und Lieferkettenstörungen andauern. Zusammen mit spürbaren Fachkräfteengpässen verlangsamt dies die konjunkturelle Erholung.⁷ Die Finanzierung von Schlössern und Burgen wird zunehmend zum unkalkulierbaren Risiko; finanzierende Banken versuchen verstärkt, bei steigenden Kredit-Zinsen ihre Risiken durch eine hohe Eigenkapitalquote sowie eine höhere Tilgungsrate zu minimieren.

Diese Ereignisse wirken sich zunehmend auf den Markt von Schlössern und Burgen aus; sie dürften in Zukunft die Entscheidungen beim Erwerb eines Schlosses oder einer Burg noch stärker beeinflussen. Der bestehende Sanierungsstau bei Schlössern und Burgen ist aufgrund der häufig sehr großen, auch teilweise unrentierlichen Bausubstanz (z.B. Burgmauern, Wehrgang, Stützmauern, Bergfried etc.) nicht zu unterschätzen.

Bei neueren Bewertungen ist deshalb darauf zu achten, dass der Markt für Schlösser und Burgen auf nicht absehbare Zeit noch „kleiner“ (spezialisierter, preis- und lagebewusster, objektspezifischer, konzeptabhängiger) wird. Es ist darüber hinaus von deutlich längeren Vermarktungszeiten auszugehen.

⁶ Vgl. Dülger: Wie der Krieg die Wirtschaft verändert, Stand: 25.02.2023.

⁷ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2022/23.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

3.1.2 Bewertungsgründe und Auftraggeber

In der Praxis werden Bewertungsaufträge zur Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 BauGB überwiegend aufgrund von Erbschaften (Erbauseinandersetzungen, Bestimmung von Pflichtteilsansprüchen, Festsetzung der Erbschaftsteuer etc.) sowie zu Veräußerungszwecken vergeben. Bei gewerblichen Institutionen kommt auch die Entnahme aus dem Firmenvermögen bzw. die Einbringung in das Firmenvermögen in Betracht; auch die Einbringung eines komplett renovierten Schlosses in eine Stiftung wurde bereits als Bewertungsgrund vorgetragen. Die Auftraggeber sind nach Erfahrungen der Verfasser überwiegend Adelige (Fürsten, Prinzen, Grafen etc.) sowie etwas seltener Privatpersonen und Gerichte.

3.1.3 Käufer von Schlössern und Burgen

Der Kreis potenzieller Käufer für Schlösser und Burgen ist aufgrund der hohen Herausforderungen sehr eingeschränkt. Auch Stiftungen⁸ bemühen sich zunehmend um den Erwerb von Schlössern und Burgen, um deren historische Bedeutung zu erhalten. Investoren sehen die Möglichkeit, über kommerzielle Nutzungen eine positive Rendite zu erwirtschaften. Private Käufer, darunter auch Personen des öffentlichen Lebens wie z.B. Schauspieler etc. nutzen Burgen oder Schlösser als Wohnsitz oder Ferienhaus. Neben Liebhabern mit Geschichtsbewusstsein oder dem Wunsch nach einem prestigeträchtigen Wohnsitz treten auch Hoteliers oder Unternehmen als potenzielle Käufer in Erscheinung.

3.1.4 Bewertungsumfang bei Schlössern und Burgen

Die meisten noch intakten und genutzten Schlösser und Burgen weisen häufig Kunstgegenstände, wertvolle Möblierungen und sonstiges Inventar von oftmals nicht unerheblichem Wert auf. Diese Gegenstände werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 BauGB nicht mitbewertet; hierzu gibt es spezielle Sachverständige. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird empfohlen, im Gutachtenauftrag explizit darauf hinzuweisen.

Im Gutachten empfiehlt sich folgender Hinweis: Grundsätzlich wird für die wirtschaftliche Einheit der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB ermittelt. Nicht gesondert (z.B. für einen Einzelverkauf) bewertet werden auftragsgemäß die zum Schlossgebäude bzw. zur Burganlage gehörenden Möblierungen, Einrichtungen und Betriebsausstattungen sowie das gesamte übrige Inventar eines Schlosses oder einer Burg. Ebenfalls nicht gesondert bewertet werden auch sämtliche zum Schloss gehörenden Kunstgegenstände sowie diesbezüglich besondere Einrichtungen und Ausstattungen.

Hinweis:

I Sollten im Gutachten Einnahmen aus einem häufig vorkommenden kleineren Museumsbetrieb unterstellt werden, muss darauf hingewiesen werden, dass Einnahmen aus einem Museumsbetrieb nur weiter unterstellt werden können, wenn die ausgestellten Kunstgegenstände, Einrichtungen etc. auch erhalten bleiben. Ggf. muss eine andere Nutzung unterstellt werden.

⁸ Vgl. z.B. Stiftung Kulturerbe Bayern.

4. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

4.1 Vorbemerkung

Bei Schlössern und Burgen als Bewertungsobjekte handelt es sich meist um Unikate. Aufgrund der geringen Anzahl an Objekten und Kauffällen besteht so gut wie kein Grundstücksmarkt. Die Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer sind dabei insbesondere durch die jeweiligen Vorstellungen der Nutzung (Anlageobjekt, Repräsentationsobjekt, Wunschobjekt) geprägt. Diese teilweise gegensätzlichen Vorstellungen können zu erheblichen Preisdifferenzen führen.⁹ Kleiber schreibt hierzu: „Ein repräsentativer Teilmarkt für Schlösser und Burgen besteht nicht und wird auch künftig wegen der Einzigartigkeit und der relativ geringen Anzahl der Objekte nicht zu erwarten sein. Damit scheidet das Vergleichswertverfahren nach § 15 und § 16 ImmoWertV weitgehend aus. Der Verkehrswert kann nur im Wege des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) oder des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ermittelt werden.“¹⁰ Bienert und Seitz ergänzen hierzu: „In den Fällen, in denen eine nachhaltig aussichtsreiche und damit ertragsorientierte Nutzung nicht zu erkennen ist, kann das Sachwertverfahren i.S.d. §§ 21 bis 23 ImmoWertV aufgrund seiner wesentlichen Schwachstelle – die in der Bemessung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) begründet ist – nur das Wertermittlungsverfahren der zweiten Wahl sein. Auch sind die BKI- oder NHK-Vorgaben nicht vorhanden bzw. nicht passend. Ohne Berücksichtigung eines plausiblen Marktanpassungsfaktors hat das Ergebnis aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlage nur wenig Aussagekraft.“¹¹

4.2 Verfahrenswahl zur Bewertung

Entsprechend § 6 (1) ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Darüber hinaus sind auch andere als die in der ImmoWertV 2021 explizit erwähnten Verfahren zulässig, sofern ihre Anwendung sachgerecht ist und begründet wird.

Das BVerwG¹² hat festgestellt, dass zumindest in den Fällen, in denen eine der in der WertV vorgesehenen Methoden nicht angewendet werden kann, auch andere geeignete Methoden zur Anwendung kommen und entwickelt werden können. Zu fordern ist jedoch, dass das angewandte Verfahren in sich „schlüssig“ ist¹³ und nicht das Wertbild verzerrt.¹⁴

Empfehlung: Liegen im konkreten Bewertungsfall keine aussagekräftigen bzw. bezüglich ihrer wertbestimmenden Merkmale hinreichend bestimmten Vergleichskaufpreise von ver-

9 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.5.1 Allgemeines, Rn. 845 [Zugriff am 29.04.2023].

10 Ebenso.

11 Vgl. Bienert, Seitz (2018).

12 BVerwG, Urt. vom 16.1.1996, 4 B 69/95, GuG 1996, 111 = EzGuG 15.83.

13 BFH, Urt. vom 18.12.1984, VIII R 195/82.

14 BGH, Urt. vom 29.5.1967, III ZR 126/66.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

gleichbar bebauten Grundstücken (Burgen/Schlösser) in geeigneter Anzahl vor¹⁵, findet das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) zur Ableitung des Verkehrswerts keine Anwendung. Grundsätzlich bietet es sich bewertungstechnisch an, entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls¹⁶ sowohl das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) als auch (ergänzend) das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 bzw. nach Bienert und Seitz¹⁷) trotz hinzunehmender Einschränkungen¹⁸ zu rechnen. Bewährt hat sich in der Praxis überwiegend das Ertragswertverfahren, wenn auch teilweise in etwas abgewandelter Form. Das Sachwertmodell von Bienert und Seitz¹⁹ weicht vom Sachwertmodell nach der ImmoWertV 2021 bereits deutlich ab, stellt aber eine durchaus interessante, nachvollziehbare Variante dar. In mehreren Gutachten wurde dieses Modell als zweites Verfahren mitgeführt; die Abweichungen vom vorrangigen Modell (Ertragswertverfahren) lagen bei konsequenter Anwendung im Bereich akzeptabler Toleranzen zwischen dem Sachwertmodell und dem Ertragswertmodell. Dabei wurde streng darauf geachtet, dass es sich nicht um das reine „Hinrechnen“ zur Bestätigung des vorrangigen Modells handelt.

Zu berücksichtigen sind u.a. erhöhte Bewirtschaftungskosten (Betriebs- und Instandsetzungskosten, überdurchschnittlicher Unterhaltungsaufwand) sowie unwirtschaftliche Bauweisen (ungünstiges Verhältnis NF/BGF, Raumhöhen, Raumgrößen etc.). Den negativen Attributen stehen gegebenenfalls auch Prädikatszuschläge infolge eines „im Trend liegenden“ hohen Prestiges denkmalgeschützter Gebäude gegenüber (Sozialprestige).²⁰ Diese Gegebenheiten sind wertrelevant und bei den einzelnen Verfahren sachgerecht zu berücksichtigen.

Hinweis: Im einzelnen Bewertungsfall können sich hinsichtlich der Ableitung des Verkehrswerts nach dem Sachwertverfahren dennoch folgende Bedenken ergeben:

- Im Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäude (z.B. Schloss oder Burg) ist zu berücksichtigen, dass z.B. der auf dieses Gebäude entfallende Bodenanteil durch die denkmalrechtlich Bestimmungen im Nutzungspotenzial, insbesondere durch häufig z.B. eingebaute Kirchen oder Kapellen oder sonstige nicht vermietbare Gebäudeteile (z. B. Wehrgang, Bergfried), zum Teil signifikant eingeschränkt ist.
- Hinsichtlich der Bausubstanz ist zusätzlich anzunehmen, dass durch die denkmalrechtlich beeinflussten Voraussetzungen (z.B. ungünstiges Verhältnis von Konstruktionsfläche zu Wohn-/Nutzfläche oder durch einen nicht wirtschaftlich ausbaubaren Dachraum) oder durch gesteigerten Unterhaltungsaufwand wirtschaftliche Wertminderungen zu kalkulieren sind, die weder nach tatsächlichen Erfahrungswerten noch nach empirischen Untersuchungsergebnissen plausibel begründet werden können.

15 Vgl. Empfohlen wird die Einholung einer schriftlichen Auskunft des jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

16 Vgl. ImmoWertV 2021, § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, Absatz 1.

17 Vgl. Bienert, Wagner (Hrsg.) (2018).

18 Vgl. Ebenda.

19 Vgl. Bienert, Seitz (2018).

20 Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2014), Besondere Immobilienarten, Rn. 777 und Rn. 779, S. 2487 ff.

- Weiterhin muss unterstellt werden, dass Erfahrungswerte für stichhaltige Sachwertfaktoren, welche geeignet sind, den hohen Ansprüchen der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB zu genügen, nicht hinreichend belastbar zur Verfügung stehen.

Aus diesen Gründen kann dann das normierte Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) im einzelnen Bewertungsfall nicht zur Verkehrswertfindung geeignet sein.²¹ Nach Kleiber kann die Wertermittlung grundsätzlich auf ein einziges Verfahren abgestellt werden; eine allgemeingültige Pflicht zur Durchführung zweier Verfahren besteht nicht.²² Allerdings hat sich die Akzeptanz des Wertermittlungsergebnisses durch die Mitführung eines zweiten stützenden Verfahrens, insbesondere bei Gerichten, Finanzämtern sowie bei Erbauseinandersetzungen, erhöht; insofern kann das alternative Sachwertmodell von Biebert und Seitz grundsätzlich als stützendes Verfahren empfohlen werden.

4.3 Ertragswertverfahren – Besonderheiten der Eingangsparameter

„Es gibt nichts Praktischeres als eine gute Theorie ...“²³

4.3.1 Vorbemerkungen

In der Wertermittlungsliteratur werden unterschiedliche bzw. tlw. kontrovers diskutierte Modelle und Betrachtungsweisen zur sachgerechten Ermittlung des Verkehrswerts von denkmalgeschützten Objekten beschrieben. Für Spezialimmobilien wie Burgen und Schlösser bedarf es aufgrund der geringen Anzahl an Objekten nochmals einer differenzierteren Sichtweise. Viele Empfehlungen und Niederschriften zur sachgerechten Verkehrswertermittlung dieser speziellen Objektgruppe beziehen sich dabei jedoch noch auf die ImmoWertV 2010. Durch die Einführung der ImmoWertV 2021 sind nunmehr feste Modellansätze zwingend vorgegeben; hierzu zählen unter anderem die Gesamtnutzungsdauer und die Bewirtschaftungskosten.

Nachfolgend werden zwei der gängigen Modelle beschrieben, wobei insbesondere das Modell 1 (unendliche Restnutzungsdauer) nicht unerheblich von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 abweicht und somit das Modell 2 (endliche Restnutzungsdauer) grundsätzlich als vorrangig gewichtet werden kann.

21 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts, 3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), 3.1.1 Allgemeines, Rn. 47 ff.

22 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts, 3.1.1 Allgemeines, Rn. 47.

23 Dieses Zitat wird Immanuel Kant, aber auch Kurt Lewin zugeschrieben.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern



Modell 1 - "unendliche Restnutzungsdauer"

- Berücksichtigung denkmal spezifischer Eigenschaften innerhalb des Verfahrens
- Ansatz der unendlichen Restnutzungsdauer (100 Jahre)
- denkmal spezifische Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze

ImmoWertV
2021

Modell 2 - "endliche Restnutzungsdauer"

- Regelverfahren nach ImmoWertV 21, vorgeschriebene Parameter
- Berücksichtigung Denkmalschutz über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- besondere Kenntnis der Merkmale des jeweiligen Denkmals notwendig

Abb. 1: Darstellung der Modelle 1 und 2;

Quelle: Eigene Darstellung

4.3.1.1 Modell/Theorie 1 – „unendliche Restnutzungsdauer“²⁴:

In der Fachliteratur wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass die Restnutzungsdauer bei denkmalgeschützten Gebäuden in Anlehnung an die „ewige Restnutzungsdauer“ mit 100 Jahren anzunehmen ist. Aufgrund der ewigen Restnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebots sind deutlich höhere denkmal spezifische Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um eine Abweichung vom Modell gemäß ImmoWertV 2021.²⁵

Für den Ansatz einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung von Grundstücken mit denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Ertragswertverfahren setzt sich auch Jäpel²⁶ ein: „Das für denkmalgeschützte Grundstücke geltende Erhaltungsgebot führt zu einer gegen unendlich gehenden, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Damit haben weder der Bodenwert noch die Abschreibung auf den Ertragswert Einfluss.“²⁷ Nach ausführlicher Herleitung der Gleichung durch Jäpel ($EW_{\text{Denkmalschutz}} = RE_{\text{baul. Anlagen}}/p$) geht hervor, dass der Ertragswert einer Liegenschaft, für die ein Erhaltungsgebot (Denkmalschutz) festgelegt ist, einzig und allein vom Reinertrag der baulichen Anlagen sowie von der sachverständigen Auswahl des Liegenschaftszinses abhängig ist. Wichtig ist die Feststellung, dass der Bodenwert überhaupt keinen Einfluss hat. Die vorstehende einfache Gleichung liefert eine einfache Berechnungsvorschrift, die Folgendes erkennen lässt:

Zur Ermittlung des Ertragswertes denkmalgeschützter Liegenschaften ist weder ein Abschreibungsdivisor d_A noch ein Vervielfältiger V erforderlich. Damit gibt es auch bei der Ermittlung des Ertragswertes denkmalgeschützter Liegenschaften den Einfluss der in der WertV88 § 18 Abs. 1 Satz 2 genannten Abschreibung über den enthaltenen Abschreibungsdivisor $d_A = (q^n - 1) : (q - 1)$ nicht mehr. Und das ist begründet, denn „Erhaltungsgebot“ heißt, dass es im Sinne der Verkehrswertermittlung über längere Zeit keinen signifi-

²⁴ Vgl. Huber, Immobilien & Bewerten 01/2016, Sprengnetter Immobilienbewertung.

²⁵ Vgl. Bienert, Seitz (2018).

²⁶ Vgl. Jäpel, GuG Ausgabe 6/2001.

²⁷ Vgl. Jäpel, GuG Ausgabe 6/2001.

kanten Wertverlust in Form der Abschreibungen gibt. Das Baudenkmal ist zu erhalten und Abschreibung bedeutet einen ständigen Wertverlust am Baudenkmal. Das aus dem Denkmalschutz resultierende Erhaltungsgebot erfordert im Allgemeinen bei denkmalgeschützten Grundstücken wesentlich höhere Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung (auch Herstellungskosten), die bei der Verkehrswertermittlung so zu berücksichtigen sind, dass deutlich höhere Bewirtschaftungskosten der Ermittlung des Reinertrages zugrunde gelegt werden.

Der Ansatz einer ewigen Restnutzungsdauer für denkmalgeschützte bauliche Anlagen i.V.m. der Berücksichtigung der Auswirkungen des Denkmalschutzes auf die Ansätze der Erträge und der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren lässt die gebäudetypischen Modernisierungs- und Instandsetzungszyklen außer Acht. Diese Bewertungsmethode erfordert bei Verhältnissen, in denen vereinfachte Ertragswerte mit $100/p$ deutlich von den Ergebnissen des klassischen Ertragswertverfahrens abweichen, denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze. Wegen der zu geringen Anzahl von Kaufpreisen denkmalgeschützter Burgen und Schlösser lassen sich hierfür nahezu keine belastbaren Durchschnittswerte von denkmalspezifischen Liegenschaftszinssätzen ermitteln.

4.3.1.2 Modell/Theorie 2 – „endliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer“²⁸:

Da auch denkmalgeschützte Gebäude in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instandgesetzt werden müssen, um den Nutzungswert und das Erhaltungsgebot bewahren zu können, festigt sich in der Wertermittlungslehre die Theorie des Ansatzes einer endlichen Restnutzungsdauer für denkmalgeschützte Gebäude. Demnach ist eine lineare Alterswertminderung auch bei Schlössern und Burgen anzusetzen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer baulicher Anlagen gibt § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 auch für denkmalgeschützte bauliche Anlagen vor, dass als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen ist, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei dieser Methode werden die üblichen Ansätze unter Wahrung des Modells der ImmoWertV 2021 herangezogen, insbesondere die in den Anlagen der ImmoWertV vorgegebenen Modellgrößen der Gesamtnutzungsdauer und der Bewirtschaftungskosten. Entsprechend können auch übliche (nutzungsentsprechende) Liegenschaftszinssätze der Berechnung zugrunde gelegt werden. Werterhöhende oder wertmindernde Einflüsse des Denkmalschutzes (z.B. Prädikatszuschläge, erhöhte Bewirtschaftungskosten etc.) werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) modellkonform berücksichtigt. Die große Herausforderung dieses Modells besteht im Erkennen der denkmalspezifischen Merkmale sowohl in den Vor- als auch Nachteilen als auch bei deren marktgerechter Berücksichtigung.

Empfehlung: Die Denkmaleigenschaft und die damit einhergehende Erhaltungspflicht führen in Fachkreisen häufig zu der Ansicht, dass sich hieraus der Ansatz einer unendlichen Restnutzungsdauer begründen lässt. Des Weiteren entfällt aufgrund der langen Restnutzungsdauer die Bodenwertermittlung; der Sachverständige umgeht von vornherein einer

28 Vgl. Huber, Immobilien & Bewerten 01/2016.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Auseinandersetzung über den richtigen Bodenwert.²⁹ Dem gegenüber stehen die von der ImmoWertV 2021 abweichenden Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze. Die Datenlage hierfür ist eingeschränkt (praktisch nicht vorhanden) und muss entsprechend besonders begründet werden.

Über das Modell der „endlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ bleibt die Modellkonformität der ImmoWertV 2021 hinreichend bestehen; objektspezifische (nutzungsentprechende) Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze können grundsätzlich herangezogen werden. Das Erhaltungsgebot und die Eigenschaft „Denkmalschutz“ dürfen hierbei nicht vernachlässigt werden; diesbezügliche von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 abweichende Bewirtschaftungskosten sind bei den boG zu berücksichtigen. Prädikatszuschläge oder Prädikatsabschläge aufgrund des Denkmals sind ebenfalls bei den boG zu berücksichtigen. Die Kenntnis des Teilmarktes „Burgen und Schlösser“ ist hierbei von essenzieller Bedeutung, um die Eigenschaft „Denkmalschutz“ marktgerecht zu würdigen.

Jardin³⁰ sieht das Modell der unterstellten ewigen Restnutzungsdauer als keinesfalls praxisgerecht an. Kleiber bevorzugt eher das Modell der ewigen Restnutzungsdauer, spricht sich jedoch auch für die Bewertung über beide Modelle aus, um zu einem „abgestützten“ Ergebnis zu kommen.³¹ Er schreibt hierzu im Jahr 2018: „Eine unendliche Restnutzungsdauer ist keinesfalls praxisgerecht, da ein Denkmal sich nicht ‚per Gesetz‘ von alleine erhält. So sind die Befugnisse der Denkmalbehörde in der Praxis begrenzt, beispielsweise die Erneuerung eines Daches zu erzwingen. Zahlreiche Denkmalobjekte belegen, dass nicht jedes Denkmal kontinuierlich instand gehalten wird und manches tatsächlich schon untergegangen ist oder die Denkmaleigenschaft aberkannt bekam. Die teilweise im Rahmen der Verkehrswertermittlung von denkmalgeschützten Objekten angenommene unendliche Restnutzungsdauer ist daher nicht sachgerecht. Alleine das Erhaltungs- und Instandhaltungsgebot garantiert keine unendliche Restnutzungsdauer. Hinsichtlich der Instandhaltungskosten liegen im Allgemeinen keine statistisch gesicherten Daten vor.“³² Die finale Entscheidung, welchem der beiden Modelle der Sachverständige im konkreten Bewertungsfall den Vorrang gibt, erfordert eine explizite Auseinandersetzung mit den zur Verfügung stehenden Werttheorien sowie eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung für das bevorzugte Modell. Von den beiden Möglichkeiten zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Ertragswertverfahren empfiehlt es sich, insbesondere im Hinblick auf die rechtsgültige ImmoWertV 2021 die Methode mit üblichen Ansätzen für vergleichbare Ertragsgrundstücke ohne Denkmalschutz (Modell 2) anzuwenden. Die Berücksichtigung wertmindernder oder werterhöhender Einflüsse infolge des Denkmalschutzes muss dann bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Eingang finden. Diese Vor-

29 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.4 Verkehrswertermittlung, 12.4.3 Boden- und Ertragswertermittlung, 12.4.3.2 Ertragswert, Rn. 824 [Zugriff am 30.04.2023].

30 Jardin (2018).

31 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.4 Verkehrswertermittlung, 12.4.3 Boden- und Ertragswertermittlung, 12.4.3.2 Ertragswert, Rn. 826 [Zugriff am 30.04.2023].

32 Vgl. Jardin (2018).

gehensweise steht am ehesten im Einklang mit der üblichen Denkweise eines am Markt wirtschaftlich handelnden Teilnehmers.³³

4.3.2 Eingangspareter – Lage im Außenbereich (vgl. § 35 BauGB)

Ein Großteil der deutschen Schlösser und Burgen liegt im Außenbereich; eine diesbezügliche Beurteilung hat grundsätzlich nach § 35 BauGB zu erfolgen. Es handelt sich hierbei innerhalb eines bestimmten Umgriffs um „De-facto-Baulandqualität“³⁴, denn nach § 35 BauGB sind diese Grundstücke unter den genannten Voraussetzungen baulich nutzbar. Durch den § 40 Abs. 5 Punkt 2 ImmoWertV21 wird geregelt, dass bestehende bauliche Anlagen im Außenbereich (Bestandsschutz), welche rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, zu einem höheren Bodenwert des Grundstücks gegenüber dem Bodenwert eines unbebauten Außenbereichsgrundstücks führen.

Der Bodenwert für Baugrundstücke im Außenbereich (vgl. § 35 BauGB) kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und für jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt.³⁵ Der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB von Grundstücken im Außenbereich ist grundsätzlich in Anlehnung an die Rechtsprechung des BGH³⁶ sowie die einschlägige Wertermittlungslehre³⁷ zu ermitteln.

Für die Bewertung bebauter Grundstücke im Außenbereich ist es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung³⁸ sachgemäß, vom Bodenwert vergleichbar genutzter Innenbereichsflächen auszugehen und gegebene Wertunterschiede durch Zu- oder Abschläge, z.B. die eingeschränkte Nutzbarkeit sowie Lage- und Erschließungsunterschiede, zu berücksichtigen. Hierzu gibt neben anderen Modellen (z.B. über zonale Lageklassenunterschiede³⁹ nach Vogels⁴⁰, Klocke⁴¹ oder Gerardy⁴²) auch die Rechtsprechung Hinweise. Das Sächsische OVG Bautzen⁴³ hat hierzu Folgendes veröffentlicht: „Unter dem Kriterium Planungsqualität wurde mit einem Abschlag von 25 % der Umstand berücksichtigt, dass Bauungen einschließlich Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig und damit auf die landwirtschaftliche Produktion beschränkt sind, was die Verwertungsmöglichkeit vorhandener Gebäude stark einschränkt. Diese Bewertung hat der Senat in seinem Urteil vom 27. Juli 2006 (a.a.O.) für den vergleichbaren Fall ...

33 Vgl. Jardin (2018), S. 1106.

34 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen, § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen, 5.1.4 Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 BauGB), Rn. 195.

35 Vgl. Sprengnetter: Teil 3, Kapitel 4, 23. Ergänzung, Bebaute Außenbereichsgrundstücke, Seite 5/4/2/1.

36 Vgl. BGH, Urteil vom 26.10.1999, LwZR 9/99 – OLG Dresden, AG Bautzen.

37 Vgl. Sprengnetter: Teil 3, Kapitel 4, 23. Ergänzung, Bebaute Außenbereichsgrundstücke, Seite 5/4/2/1 und Kleiber, Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010, § 5 ImmoWertV, Rn. 133 ff., S. 663.

38 Vgl. BGH, Urteil vom 26.10.1999, LwZR 9/99; OLG Dresden, AG Bautzen; WFA 2/2000, S. 87.

39 Vgl. Huber, Immobilien & Bewerten 01/2016.

40 Vgl. Vogels (1996), S. 58 ff.

41 Vgl. Klocke, Neimke (2003), S. 84.

42 Vgl. Gerardy u. a. (Hrsg.) (o.J.): Praxis der Grundstücksbewertung, Seite 3.1.3/7 ff.

43 Vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 28.9.2012, F 7 C 18/9-juris, 31 und 32 unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 27.07.2006, F/D 4/06.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

im Außenbereich für zutreffend angesehen. An dieser Auffassung hält der Senat fest.“ Die „25-Prozent-Regel“ wurde auch von Troff⁴⁴ sowie von Reuter⁴⁵ in ihren jeweiligen Vorträgen benannt.

Empfehlung: Aufgrund der rechtlichen Relevanz kann nach sachverständigem Ermessen grundsätzlich den Ausführungen des neueren Urteils des OVG vom 28.9.2012 gefolgt werden; zumal dieses Urteil in die Wertlehre bereits Eingang gefunden hat. Aufgrund der Lageklasse „Außenbereich“ wird trotzdem empfohlen, im jeweiligen Einzelfall mit eigenen Argumenten zu berücksichtigen, dass Bebauungen einschließlich Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude und Gebäudeteile nur unter Beachtung des § 35 BauGB zulässig sind und dass die Erschließung u.a. beeinträchtigt sein kann, was die Verwertungsmöglichkeit vorhandener Gebäude ggf. stark einschränkt. Der Sachverständige vergibt sich auch nichts, wenn er weitere Attribute aufzählt, welche u.U. auch einen höheren bzw. geringeren Abschlag begründen.

Hinweis

U *Im Außenbereich häufig anzutreffen sind selbstständig durchgeführte Umbauten, Anbauten und sonstige vermeintliche „Verbesserungen“ (z.B. Einbau neuer Kunststofffenster, Durchbrüche in der Fassade etc.) ohne Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörden und ohne Beteiligung der Baubehörden (Lage im Außenbereich). In der Wertermittlung ist grundsätzlich in Anlehnung an die einschlägige Literatur sowie an die Rechtsprechung⁴⁶ von einer gefestigten rechtlich gesicherten Rechtsposition (z.B. Baugenehmigung) auszugehen. Vorstehende Gegebenheiten können in der Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen modellgerecht berücksichtigt werden (z.B. Wertminderung durch Rückbauverpflichtung oder nachträgliche Baugenehmigung).*

4.3.3 Eingangspareter – Grundstücksgröße (Abmarkung)

In zahlreichen Bewertungsfällen von Schlössern und Burgen besteht die Besonderheit, dass die im Grundbuch verzeichneten jeweiligen Grundstücksgrößen nicht exakt sind. Dies ist anhand der gestrichelten Linie um das Flurstück im amtlichen Lageplan erkennbar und beruht auf der Tatsache, dass bei den sog. „Uraufnahmen“ im Jahre 1816 bis 1837 diese Grundstücke nicht „abgemarkt“⁴⁷ wurden; neuerliche Vermessungen wurden meist nicht vorgenommen.⁴⁸

44 Vgl. Troff, Wertermittlung im ländlichen Raum, Vortrag vom 12.2.2016.

45 Vgl. Reuter, Maßgebliche Rechtsprechung zur Bodenwertermittlung von bebauten Flächen im unbeplanten Außenbereich, Vortrag vom 18.09.2014.

46 BGH, Urteil vom 17.11.1988, III ZR 210/87 (Kammergericht Berlin.); WF 1989, 128; AVN 1990, 248; WM 28, 1036; Saurus 2.0 „... dabei muss aber sichergestellt sein, dass in den Verkehrswert nur diejenigen Umstände einfließen, welche auf gefestigter, rechtlich gesicherter Rechtsposition beruhen ...“.

47 Neben den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gelten vorrangig auch die privatrechtlichen Regelungen des § 919 BGB. Das BGB versteht unter Abmarkung das Errichten fester Grenzzeichen oder die Wiederherstellung.

48 Vgl. Prüfung mit Hilfe des amtlichen Lageplans zum Wertermittlungstichtag bzw. durch schriftliche Auskunft beim Katasteramt.

Empfehlung: Nachdem jedes Grundstück zwischenzeitlich nahezu beliebig geteilt und abgemarkt werden kann, wird für die Wertermittlung i.d.R. unterstellt, dass bei einer Abmarkung die betreffende Grundstücksgröße mit hinreichender Sicherheit erreicht werden kann. Andernfalls müssten vorher amtliche Vermessungen durchgeführt werden.

4.3.4 Eingangspareter – Grundstücksgröße (Übergröße)

Im Außenbereich gelegene Grundstücke für Schlösser und Burgen sind vielfach außerordentlich groß und nur ein beschränkter Teil dieser Grundstücke im Rechtssinne wird baulich genutzt (rentierlicher Bodenwertanteil).

Empfehlung: Die Umgriffsfläche (Kennzeichnung im Gutachten empfehlenswert) für die aufstehenden Gebäude inkl. der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sowie der notwendigen Bewegungsflächen ist gemäß übersichtlicher Darstellung aus dem Lageplan zu entnehmen. Die Flächenermittlung kann mit entsprechenden Programmen (CAD, PDF-Programm etc.) mit für die Wertermittlung hinreichender Sicherheit abgegriffen werden. Somit kann ein wirtschaftlich notwendiger Bereich (rentierlicher Bodenwertanteil) als De-facto-Baulandqualität der weiteren Berechnung zugrunde gelegt werden. Die restliche Fläche (Kennzeichnung im Gutachten) wird als zugehöriges Gartenland bewertet. Diese zusätzliche Fläche kann bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sachgerecht berücksichtigt werden. Alternativ kann eine Bewertung größerer Flächen auch in einem eigenen Bewertungsvorgang erfolgen.

Hinweis zur Aufteilung der Flächen: Bei sachverständigen Einschätzungen und Beurteilungen im Zusammenhang mit Verkehrswerten stellt der BGH⁴⁹ regelmäßig auf den gesunden Grundstücksverkehr ab. Nachdem der gesunde Grundstücksverkehr Grundstücke nur im Gesamten handelt und eine „Zerlegung“ in einzelne Grundstücksteilbereiche nur zu Bewertungszwecken dient, muss hier eine Aufteilung entsprechend „simuliert“ werden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung⁵⁰ gilt auch: „Werden in einem bestimmten Gelände Grundstücke nicht veräußert, so muss gegebenenfalls auf die Bewertung zurückgegriffen werden, die der Grundstücksverkehr, hätte ein solcher stattgefunden, vorgenommen hätte.“ Es kommt also beim zu unterstellenden gesunden Grundstücksverkehr (hier bezüglich der Einschätzung der Fläche) nicht auf zentimetergenaue Maße aus CAD-Systemen etc. an, sondern darauf, wie der gewöhnliche Markt einer solchen Situation begegnet; die Flächenanteile werden deshalb in der Regel – ohne erneute Vermessung – aus dem amtlichen Lageplan entnommen.

4.3.5 Eingangspareter – Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn-/Nutzflächen können mit einem CAD-Programm aus den vorgelegten Plänen mit für die konkrete Wertermittlung hinreichender Genauigkeit entnommen werden; ein erneutes Aufmaß vor Ort könnte ersatzweise durchgeführt werden.

Empfehlung: In den meisten Fällen wurden bereits brauchbare Aufmäße zum Ortstermin zur Verfügung gestellt; es empfiehlt sich, die Flächen zu überprüfen und ggf. in unter-

49 BGH, Urteil vom 23.11.1972, III ZR 77/70.

50 BGH, Urteil vom 8.2.1971, III ZR 200/69.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

schiedliche Qualitäten einzuteilen, um den Ansatz einer marktüblichen Miete entsprechend darauf abzustimmen zu können. Das nachfolgende Beispiel stellt einen Vorschlag dar.

- Flächen für den Mietansatz für als Wohnfläche, Bürofläche etc. gut nutzbare Flächen
- Flächen für den Mietansatz für untergeordnete Flächen mit besserer Nutzbarkeit (Lager, Funktionsräume etc.)
- Flächen für den Mietansatz für einfachste, untergeordnete Flächen
- Flächen für kleinere museale Nutzungen
- Für die Garagen etc. kann eine pauschale monatliche Miete angesetzt werden

4.3.6 Eingangsparameter – Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Als Rohertrag sind grundsätzlich alle marktüblichen Erträge des i.d.R. denkmalgeschützten Bewertungsobjektes in Ansatz zu bringen. In vielen Fällen fehlt es dabei an Vergleichsmöglichkeiten und der Sachverständige muss daher auf objektspezifische Erträge ohne Denkmalschutz abstellen. Auch hierbei gilt der Grundsatz, dass nur bei ordnungsgemäßer (denkmalspezifischer) Bewirtschaftung die marktüblichen Einnahmen in Ansatz gebracht werden dürfen.⁵¹ „Der Verkehrswert wird maßgeblich durch eine Nutzungskonzeption bestimmt, die sich auch realisieren lässt. Die Absicht eines Kaufwilligen, das Objekt unterschiedlich zu nutzen (Anlageobjekt, Repräsentationsobjekt, Wunschobjekt), führt zu großen Preisdifferenzen.“⁵² „Im Wesentlichen handelt es sich um eine Renditeberechnung. Zielsetzung der Nutzung oder der Folgenutzung des Objekts soll renditeorientiert sein. Anderenfalls ergeben sich keine plausiblen Wertermittlungsergebnisse. Da Liquidationsüberlegungen wegen des Denkmalschutzes vernachlässigt werden können, ist von einer nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung des Schlosses oder der Burg auszugehen.“⁵³

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags sind grundsätzlich die aus dem unterstellten Nutzungskonzept marktüblich erzielbaren Erträge. Es müssen nach sachverständigem Ermessen marktüblich erzielbare monatliche Erträge (z.B. Nettokaltmieten für Wohnungen oder Büros, mögliche wirtschaftlich vertretbare Pacht beim Hotel oder Gaststättenbetrieb etc.) unterstellt werden. Partielle Einnahmen (z.B. gelegentliche Vermietung von Räumen für Hochzeiten, einzelne Stellplatzgebühren aus einem Weihnachtsmarkt, Einnahmen aus Gebühren für einzelne Veranstaltungen (Hochzeiten etc.), partielle Einnahmen aus dem Betrieb eines angelegten Wohnmobilstellplatzes, einzelne unterjährige Nutzungen einer häufig vorhandenen Kapelle etc.) können modellkonform auch bei den boG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) ergänzend berücksichtigt werden. Grundsätzlich steht es im Einklang

51 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.4 Verkehrswertermittlung > 12.4.3 Boden- und Ertragswertermittlung, 12.4.3.2 Ertragswert, Rn. 833.

52 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.5 Schlösser, Burgen und Gutshäuser, 12.5.1 Allgemeines.

53 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.5 Schlösser, Burgen und Gutshäuser, 12.5.4 Ertragswertverfahren.

mit der Wertlehre, dass hier alle Erträge nach einer eventuell unterstellten Ertüchtigung/Modernisierung/Sanierung/Neukonzeption einzustellen sind. Die dafür aufzubringenden Kosten sind bei den boG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) als Wertminderung zu berücksichtigen.

Empfehlung: Ein dauerhaft wirtschaftlich tragbares Konzept (z.B. Hotelbetrieb, Wohnungen, Ferienwohnungen, Tagungsstätten oder eine Mischnutzung etc.) im Spannungsfeld von Denkmalschutz und historischer Substanz einerseits sowie wirtschaftlicher Tragbarkeit andererseits erfordert vom Sachverständigen hinreichende Marktkenntnisse und wirtschaftlich fundiertes Fachwissen. In den wenigsten Fällen lagen bei der Bewertung von Schlössern und Burgen überhaupt Konzepte für eine adäquate Nutzung vor; für die Ansätze im Ertragswertverfahren muss der Sachverständige deshalb eine eigene objektspezifische Konzeption zugrunde legen, begründen und unterstellen, um über nachhaltige (mögliche) Erträge das Ertragswertverfahren durchführen zu können. Werden vom Auftraggeber detailliert ausgearbeitete Konzepte vorgelegt, sind diese vom Sachverständigen auf Marktgängigkeit und Wirtschaftlichkeit zumindest mit für die Verkehrswertermittlung hinreichender Sicherheit zu überprüfen. In der Praxis wurden schon Machbarkeitsstudien großer Beratungsfirmen vorgelegt, deren daraus resultierende Erträge und Investitionen als zumindest fraglich erschienen.

4.3.7 Eingangspareter – Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. In der Praxis ist das Heranziehen der Bewirtschaftungskosten vom jeweiligen Modellweg abhängig; hierbei ist zwischen zwei differenzierten Wertermittlungswegen zu unterscheiden (vgl. Eingangspareter – Restnutzungsdauer):

4.3.7.1 *Bewirtschaftungskosten unter dem Modell der „unendlichen Restnutzungsdauer“:*

„Als Bewirtschaftungskosten sind grundsätzlich die denkmalspezifischen Bewirtschaftungskosten anzusetzen. Dabei ist entsprechend der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Gebäudes und den baulichen Besonderheiten i.d.R. von Verwaltungs-, Betriebs- und Instandsetzungskosten auszugehen, die je nach wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und bautechnischem Mehraufwand für die Instandhaltung etc. bei rd. 50 Prozentpunkten und mehr über dem Prozentsatz liegen, der sich sonst für vergleichbare nicht denkmalgeschützte Gebäude ergibt. Die Auffassung, dass sich die Bewirtschaftungskosten um die Abschreibung verminderten, weil eine Rücklage für den Neubau bei einem Denkmal begriffsnotwendig nicht gebildet würde, kann außer Betracht bleiben, da dem Umstand bereits mit der Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes Rechnung getragen wird. Es sind insbesondere die Instandhaltungskosten, die einerseits im Hinblick auf die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der baulichen Anlage und andererseits im Hinblick auf die zumeist

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

aufwendig gestaltete Bausubstanz – je nach ihrer denkmal- und kunsthistorischen Ausgestaltung – sehr viel höher als sonst üblich ausfallen.“⁵⁴

4.3.7.2 Bewirtschaftungskosten unter dem Modell der „endlichen Restnutzungsdauer“:

Durch die Einführung der ImmoWertV 2021 sind nunmehr feste Modellansätze zwingend vorgegeben. Hierzu zählen auch die verbindlichen Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 und die Festsetzung des Gebäudealters als Modellgröße. Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 2021) sind bei Anwendung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten dieselben Modelle anzuwenden, welche der Ableitung dieser Daten zugrunde lagen. Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind für die Bewirtschaftungskosten die festen Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV 2021 zugrunde zu legen (§ 12 (5) Satz 2 ImmoWertV 2021). Somit sind zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten verbindliche Vorgaben der Anlage 3 ImmoWertV 2021 heranzuziehen, solange diese von den tatsächlichen Gegebenheiten nicht unerheblich abweichen und (falls vorhanden) im Einklang mit dem Ermittlungsmodell des Liegenschaftszinssatzes des örtlich zuständigen Gutachterausschusses stehen.

Empfehlung: Der korrekte Ansatz der Bewirtschaftungskosten hängt von der Wahl des Bewertungsmodells ab. In Fachkreisen gibt es Fürsprecher für beide Varianten. Aufgrund der ImmoWertV 2021 ist nach diesseitiger Auffassung nun dem Modell der endlichen Restnutzungsdauer der Vorzug zu geben und die vorgegebenen Bewirtschaftungskosten sind heranzuziehen. Die denkmalspezifischen ggf. höheren Bewirtschaftungskosten sind dann modellkonform über die boG zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten unter Anwendung des Modells der unendlichen Restnutzungsdauer schreibt Jardin: „Auch die Ermittlung der spezifischen Bewirtschaftungskosten ist in der Praxis kaum umsetzbar.“⁵⁵

4.3.8 Eingangsparameter – Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 i. V. m. § 33 ImmoWertV 2021)

Für die Kapitalisierung des ermittelten Nettoertrages der baulichen Anlagen ist der geeignete Liegenschaftszinssatz auszuwählen. Bei diesem Zinssatz handelt es sich um einen solchen, der nicht von dritter Seite vorgegeben wird. Auch Entscheidungen der EZB haben keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins. Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 Abs. 2 i. V. m. § 33 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Liegenschaften durchschnittlich marktüblich verzinst werden. Wie auch bei den Bewirtschaftungskosten ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes grundsätzlich nach dem Bewertungsmodell (endliche/ewige Restnutzungsdauer) zu bestimmen. Beim Ansatz einer endlichen Restnutzungsdauer (Modellkonform zur ImmoWertV 2021) kann auf übliche Nutzung abgestellt werden. Der Denkmalschutz wird hierbei im Nachgang bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Somit bleiben die Eingangsparameter „frei“ von

⁵⁴ Vgl. Kleiber, Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.4 Verkehrswertermittlung, 12.4.3 Boden- und Ertragswertermittlung, 12.4.3.2 Ertragswert, Rn. 833 [Zugriff am 30.04.2023].

⁵⁵ Vgl. Jardin (2018), S. 1101.

denkmalspezifischen Eigenschaften. Aufgrund der geringen Zahl von Kaufpreisen bei Schlössern und Burgen ist die Datenlage für entsprechende Liegenschaftszinssätze äußerst gering. Insbesondere regionale Werte von den örtlichen Gutachterausschüssen liegen in der Regel nicht vor. Der Ansatz einer ewigen Restnutzungsdauer erfordert bei Verhältnissen, in denen vereinfachte Ertragswerte mit $100/p$ deutlich von den Ergebnissen des klassischen Ertragswertverfahrens abweichen, denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze.⁵⁶

Empfehlung: Der Liegenschaftszinssatz bestimmt sich grundsätzlich nach der Wahl des Bewertungsmodells. Im Falle der ewigen Restnutzungsdauer ist i.d.R. aufgrund der geringen Datenlage auf überregionale „denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze“ abzustellen. Jardin schreibt hierzu: „In der Praxis dürfte es nahezu unmöglich sein, regionale Liegenschaftszinssätze unter Annahme eines Modells mit einer unendlichen Restnutzungsdauer zu erhalten.“ Bei Anwendung des Modells nach der ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze entsprechend der jeweiligen vorrangigen bzw. nachhaltigen Nutzung in Ansatz zu bringen. Dies bildet nach diesseitiger Erfahrung auch am ehesten die Denkweise eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers ab.

4.3.9 Eingangparameter – Gesamtnutzungsdauer (§ 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer entsprechend der Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich grundsätzlich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Durch die Einführung der ImmoWertV 2021 sind nunmehr feste Modellansätze (Anlage 1 ImmoWertV 2021) für die Gesamtnutzungsdauer verbindlich vorgegeben. Folglich ist der Parameter „Gesamtnutzungsdauer“ als Modellgröße zu werten und nicht (mehr) als Grundstücksmerkmal.

Empfehlung: Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV 2021 heranzuziehen; aufgrund der Spezialisierung von Burgen und Schlössern findet sich kein explizit ausgewiesener Eintrag in der Tabelle. Hilfsweise kann auf die Werte für die unterstellte, vorrangige Nutzungsart (z.B. Mehrfamilienhäuser oder Wohnhäuser mit Mischnutzung, Beherbergungsstätten etc.) abgestellt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet das Modell der „unendlich wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ ab.

4.3.10 Eingangparameter – Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

⁵⁶ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2014), Teil V Besondere Immobilienarten, Rn. 840 ff., S. 2501.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Besonderheiten bei der Eigenschaft „Denkmalschutz“: Eine besondere Situation ergibt sich bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen; ihnen ist der physische Bestand grundsätzlich rechtlich auferlegt. In der Wertermittlungsliteratur werden hierbei, wie bereits vorstehend ausgeführt, unterschiedliche bzw. tlw. kontrovers diskutierte Modelle und Betrachtungsweisen zur sachgerechten Ermittlung des Verkehrswerts beschrieben. Entsprechend ist der Ansatz der Restnutzungsdauer (endlich/unendlich) vom jeweiligen Bewertungsmodell abhängig.

4.3.11 Eingangspareter – Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Empfehlung: Werden Liegenschaftszinssätze verwendet, in denen die Auswirkungen von Krisen (z. B. Auswirkungen der Corona-Krise oder des Russland-Ukraine-Konflikts) noch nicht berücksichtigt sind, können entsprechende Abweichungen bei den marktüblichen Zu- oder Abschlägen marktkonform berücksichtigt werden.

4.3.12 Eingangspareter – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens sowie des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie beim Ortstermin offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 2021 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h., die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.⁵⁷

4.3.13 Eingangspareter – Zulagen für sonstige Gebäudeteile

Unrentierliche Gebäudeteile (z.B. Bergfried, Wehrgänge, Brunnenhaus etc.), bei denen auch unter günstigsten Annahmen keine Einnahmen unterstellt werden können, sind bei Burgen und Schlössern häufig anzutreffen.

Empfehlung: Hier wird empfohlen, durch geringe pauschale Ansätze als Anerkennungswert (Zulagen) bei den boG eine entsprechende Würdigung vorzunehmen; dabei ist zu beachten, dass bei einem zeitgleichen Prädikatszuschlag keine Doppelberücksichtigung stattfindet.

⁵⁷ Vgl. Auszug aus Sprengnetter, Immobilienbewertung; ProSa – Das Expertensystem zur gerichtsfesten Gutachtererstellung.

4.3.14 Eingangparameter – Mängel

Im Einklang mit der Rechtsprechung⁵⁸ erfolgt durch den Sachverständigen grundsätzlich keine eigene differenzierte Schadensaufnahme, Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Die unterstellten Kosten zur Behebung von offensichtlich vorherrschenden Mängeln sowie erforderlicher Reparaturen etc. dienen lediglich zur Gewährleistung der unterstellten Mieten (nach einer Ertüchtigung) in Verbindung mit der angesetzten (ggf. verlängerten) Restnutzungsdauer. Der jeder Marktwertermittlung (im Sinne des § 194 BauGB) immanente Grundsatz der Differenzierung zwischen Kosten und Wert (Kosten sind nicht Wert⁵⁹) erschöpft sich hinsichtlich der Kaufpreiswirksamkeit grundsätzlich im Rahmen einer marktüblichen Akzeptanz.

Hinweis zur Rechtsprechung: Die Schätzung der Wertminderung auf Grundlage der Schadensbeseitigungskosten ist auch in der Rechtsprechung eine anerkannte Methode. Generell sind die Kosten jedoch nicht automatisch mit der Wertminderung gleichzusetzen, sondern bestenfalls als Anhaltspunkt zu sehen⁶⁰, da im Rahmen der Wertermittlung grundsätzlich zwischen Kosten und Wert unterschieden werden muss. Hierzu hat der BGH⁶¹ wie folgt geurteilt: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), ... so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten. ... Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“ Das FG Berlin Brandenburg⁶² hat in einem Urteil ausgeführt: „Ein Verkehrswertgutachten ist unplausibel, wenn es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt.“

Empfehlung: Jeder wirtschaftlich denkende und handelnde Marktteilnehmer wird unverzüglich nur Reparaturen an Bauteilen vornehmen, aus denen er auch Erträge erzielen kann. Reparaturen unrentierlicher Bauteile (z.B. untergeordnete Außenbauteile, Wehrgänge etc.) werden erfahrungsgemäß allenfalls im Laufe der Zeit in kleinen Schritten und möglichst unter „förderfähigen“ Aspekten hinsichtlich des Denkmalschutzes veranlasst. Der volle Kostenansatz erforderlicher Reparaturen, Mangelbehebungen oder Schadensbeseitigungskosten würde gegebenenfalls zu einem negativen Verkehrswert führen, was in letzter Konsequenz bedeutet, dass der Eigentümer für die Übernahme der Liegenschaft noch bezahlen müsste. Hier würde der Eigentümer einer denkmalgeschützten Immobilie ggf. die Zumutbarkeitsschwelle (vgl. z.B. Art 4 Abs. 1 und 2 BayDSchG)⁶³ erreichen. Grundsätzlich beurteilt sich die Zumutbarkeit durch eine Gegenüberstellung der voraussichtlichen notwendigen Investitionen sowie der möglichen Erträge und Vorteile aus dem Denk-

58 Vgl. LG Oldenburg vom 23.3.2011, 13 O 3477/07 und BGH, Urteil vom 10.10.2013, III ZR 345/12.

59 Vgl., Kleiber (2017): Teil IV, Systematische Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 618 ff, S. 1608.

60 Vgl. Kleiber (2014): Rn. 840 ff., S. 976.

61 Vgl. BGH, Urt. vom 28.6.1961, V ZR 201/60; BGH, Urt. vom 24.1.1963, III ZR 149/61.

62 Vgl. FG Berlin-Brandenburg, Urt. vom 10.6.2015, 3K 3248/11.

63 Vgl. BayVG München, Urteil vom 25.4.2009, M 11 K 01.3201 (rechtskräftig); vgl. auch Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 an die unteren Denkmalschutzbehörden (Dr. Spennemann) – Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG im Hinblick auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27.09.2007.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

mal. Fällt das Ergebnis für den Eigentümer negativ aus, so ist davon auszugehen, dass die Grenze der Zumutbarkeit überschritten ist. Damit soll vermieden werden, dass der Denkmaleigentümer auf Dauer mit seinem privaten Vermögen das Denkmal erhalten muss; das Objekt muss sich vielmehr „selbst tragen“⁶⁴. Jardin⁶⁵ schreibt zum Thema Zumutungsschwelle: „Diese wird überschritten, sofern das Grundstück nicht sinnvoll genutzt werden kann oder wenn die Kosten zur Erhaltung und der Bewirtschaftung nicht durch Erträge (einschließlich Förderungen, Subventionen, Steuererleichterungen, usw.) oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals im Wesentlichen aufgewogen werden können. Auch in Fällen, in denen das Baudenkmal in absehbarer Zeit ohnehin dem Verfall preisgegeben ist und sich daher die Ziele des Denkmalschutzes aus „tatsächlichen“ Gründen nicht mehr verwirklichen lassen, kann die Zumutbarkeitsschwelle überschritten werden.“ Zu betonen sei an dieser Stelle, dass die Frage der Zumutbarkeit eine Einzelfallentscheidung darstellt und grundsätzlich von vielen Faktoren abhängt.

In der Praxis werden auch Schadenskartierungen und Schadensbeseitigungskosten mit differenzierten Angaben zur Dringlichkeit von Ingenieurbüros vorgelegt. Da der volle Kostenansatz erforderlicher Reparaturen, Mangelbhebungen oder Schadensbeseitigungskosten nicht in voller Höhe als Wertminderung anzusetzen sind, stellen die Wertermittlungsansätze zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden in der Wertermittlung von Daniela Unglaube⁶⁶ ein praktikables Modell dar. Für den Werteinfluss eines Bauschadens auf den Verkehrswert einer Immobilie sind nach Unglaube folgende Randbedingungen von Bedeutung: Schadensart, Schadensumfang, Lage, Baujahr, Teilmarkt und Dringlichkeit. Für die Herleitung des Wertermittlungsansatzes auf Basis der Schadensbeseitigungskosten findet das im Folgenden beschriebene Modell Anwendung:

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Wertminderung (in % der Kosten)
0	Kein Einfluss	0
1	Geringer Einfluss	25
2	Mittlerer Einfluss	50
3	Starker Einfluss	75
4	Sehr starker Einfluss	100

Tab. 1: Wertermittlungsansatz auf Basis der Schadensbeseitigungskosten;

Quelle: Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021, Seite 244

Grundlage für die Bewertung des Werteinflusses ist die in Tabelle 1 dargestellte Einteilung in die Kategorien 0 bis 4. Danach entspricht Kategorie 0 keinem Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert und der Wertminderungsansatz entspricht 0 %. Kategorie 1 stellt einen geringen Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert dar. Bei Zuordnung in Kategorie 1

⁶⁴ Vgl. Peterson, Hardraht, Pruggmayer (2016).

⁶⁵ Vgl. Jardin (2018), S. 1101.

⁶⁶ Vgl. Unglaube (2021).

sollen die Schadensbeseitigungskosten im Durchschnitt um 25 % abgemindert werden. Kategorie 2 entspricht einem mittleren und Kategorie 3 einem starken Einfluss. Ein sehr starker Einfluss liegt bei Zuordnung in Kategorie 4 vor. Hierbei werden die vollen Kosten vom Verkehrswert abgezogen.

Hinweis:

I Sowohl dem Auftraggeber als auch dem adressierten Leser des Gutachtens können so nachvollziehbare Begründungen zum Ansatz des Werteinflusses unterschiedlicher Schadensbeseitigungskosten erläutert werden. Es darf nicht vergessen werden, dass die Differenz der angesetzten Wertminderung im Verhältnis zu den tatsächlich zu erwartenden Schadensbeseitigungskosten signifikant sein kann.

4.3.15 Eingangsparemeter – Modernisierungskosten/Ertüchtigung/Ausbaukosten

In der Ertragswertberechnung werden häufig Mieteinkünfte für zum Wertermittlungstichtag noch nicht ausgebaute Wohnungen, Büros etc. bereits berücksichtigt. Die dafür notwendigen Ausbaurkosten sind bei den boG einzustellen.

Empfehlung: Zur Schätzung der Modernisierungskosten, Umbaukosten, Ertüchtigungskosten bieten sich Modelle von Kleiber⁶⁷ (z.B. Schätzung nach Wohn-/Nutzflächen) sowie Modelle von Sprengnetter⁶⁸ (z.B. Schätzung in Anlehnung an die NHK 2010 nach der Bruttogrundfläche). Dabei empfiehlt sich eine Würdigung der Ausgangs-Bausubstanz in Anlehnung an die Wägungstabelle des Statistischen Bundesamtes.⁶⁹ Auch hier gilt, dass die Differenz der angesetzten Wertminderung im Verhältnis zu den tatsächlich zu erwartenden Modernisierungskosten, Umbaukosten, Ertüchtigungskosten signifikant sein kann.

4.3.16 Eingangsparemeter – Steuervorteile

Während der Werteeinfluss durch das besondere Ambiente und das erhöhte Sozialprestige eines Denkmals vorrangig bei Gründerzeithäusern oder noch älteren historischen Gebäuden (z.B. Burgen und Schlössern) noch in Frage kommt, stellt sich grundsätzlich auch die Frage, welchen Einfluss die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten nach z.B.

- § 7i EStG (erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen für Anschaffungs- und Herstellungskosten)

67 Vgl. Kleiber: Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale, 3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau, 3.8.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in der Marktwertermittlung [Zugriff am 06.05.2023].

68 Vgl. Sprengnetter: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61, Abschnitt 2.6 (zur steuerlichen Dämpfung von Investitionskosten) und in Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, 113. Ergänzung 3.03/5/3.

69 Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4; abgedruckt in Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, 111. Ergänzung, Seite 3.01.6/2.2/5.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

- § 11b EStG (Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen)
- § 10f EStG (Sonderausgabenabzug für zu ggf. eigenen Wohnzwecken genutzte Bau-
denkmäler)

auf den Verkehrswert des Grundstücks nehmen. Diese Frage wird in der Fachliteratur kontrovers diskutiert.

Kleiber⁷⁰ schreibt hierzu: „Die Berücksichtigung von steuerlichen Vorteilen ist allerdings in der Wertermittlungspraxis nicht unumstritten und stellt eine gewisse „Grauzone“ dar, da darin „persönliche Verhältnisse“ gesehen werden, die nach der Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB) nicht berücksichtigt werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass die steuerlichen sich nach den Einkommensverhältnissen des einzelnen Steuerpflichtigen ergebenden Vorteile für den Sachverständigen nicht erkennbar sind.“ Jardin⁷¹ schreibt hierzu (Auszüge): „Teilweise wird behauptet, dass die Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile bei der Verkehrswertermittlung nicht zulässig sei, da steuerliche Vorteile von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation des Eigentümers abhängig sind und persönliche Umstände nicht bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden dürfen. Tatsächlich ist jedoch festzustellen, dass die steuerliche Förderung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Preisfindung berücksichtigt wird. (...) Denkmalgeschützte Objekte haben gegenüber Nichtdenkmälern einen Steuervorteil und können deshalb einen höheren Kaufanreiz bieten (erhöhte Absetzung für Herstellungsaufwand und Anschaffungskosten, Sonderausgabenabzug für Aufwendungen an selbst genutzten Objekten).“

Empfehlung: Insbesondere bei Schlössern und Burgen findet der Gedanke „Steuersparmodell“ auch bei denkmalgeschützten Objekten kaum Eingang in die Kaufpreisüberlegungen. Die von Jardin zitierten wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer berücksichtigen nämlich auch⁷²:

- Der unterstellte gewöhnliche Steuersatz des objektspezifischen Teilmarktes bei einem entsprechend hohen Einkommen muss dauerhaft gesichert sein; es ist aus der jüngsten Vergangenheit (Weltwirtschaftskrise 2008/2009; Corona-Pandemie 2020 bis 2023; Russland-Ukraine-Konflikt mit ausgeprägter Energiekrise 2022/2023) dramatisch ersichtlich geworden, dass diesbezüglich „nichts dauerhaft“ und „nichts gesichert“ ist.
- Grundsätzlich ist zu unterstellen, dass wirtschaftlich denkende und handelnde Marktteilnehmer beim Kauf solcher Immobilien fachkompetent beraten werden (Architekten, Juristen, Wirtschaftskanzleien etc.). Dabei ist aus eigener Erfahrung zu beobachten, dass der alte Grundsatz „tue nichts der Steuer wegen“ zunehmend beachtet wird; vielmehr werden steuerliche Aspekte eher als „nice to have“ erachtet. Eine Immobilieninvestition muss sich auf der Basis von handfesten Preisbildungsmechanismen rechnen

70 Vgl., Kleiber, Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Abschnitt 1 Bodenwertermittlung, § 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten, 2.4.2.1 Übliche Freilegungskosten, Rn. 53 [Zugriff am 29.04.2023].

71 Vgl. Jardin (2018), S. 1101.

72 Vgl. Ergänzende Darstellung in Huber, Immobilien & Bewerten 01/2016; Sprengnetter Immobilienbewertung.

(Geschäftslage/Wohnlage/Mieten und Pachten/Bausubstanz/Entwicklungspotenziale/ Marktgängigkeit und Veräußerungsrisiko etc.). Am Markt ist zu beobachten, dass insbesondere Immobilienmakler/Immobilienentwickler etc. bei denkmalgeschützten Objekten mit Steuerspareffekten argumentieren, um die häufig maroden Substanzen „marktgängig“ zu machen.

„Denkmalschutz“ bedeutet nämlich auch, dass ...

- nahezu jegliche bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist;
- ein Erhaltungs- und Instandhaltungsgebot gilt;
- die geplanten Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen;
- die geplanten Maßnahmen unter den Aspekten des Denkmalschutzes teurer werden;
- diesbezügliche Planungsleistungen aufwendiger und somit ebenfalls teurer werden;
- die Instandhaltungskosten insgesamt höher sind und somit auch die monatlichen Instandhaltungsrücklagen (vgl. denkmalpezifische Bewirtschaftungskosten) nach oben anzupassen sind;
- der „Return of Invest“ (Amortisation des eingesetzten Kapitals) sehr viel später erreicht wird;
- die Renditen erfahrungsgemäß geringer sind;
- die Marktgängigkeit vom Sanierungsgrad und von der vorhandenen Substanz abhängt;
- energetischen Sanierungen denkmalenschutzrechtliche Belange entgegenstehen können;
- einer baurechtlich optimalen Ausnutzung des Grundstücks trotzdem unwirtschaftliche Grundrisse gegenüberstehen können.

Die vorstehend aufgeführten Argumente (Preisbildungsmechanismen des gewöhnlichen Markts) wiegen insbesondere bei Schlössern und Burgen um ein Vielfaches höher als die (möglicherweise auch nur zeitlich begrenzten) steuerlichen Ersparnisse. Steuerliche Effekte sind stark individuell abhängig und stehen nur einem eingeschränkten Käuferkreis zur Verfügung; sie bilden deshalb nach diesseitiger Auffassung gerade nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB ab. Es ist am stark begrenzten Gesamtmarkt für Schlösser und Burgen auch zu beobachten, dass Marktteilnehmer der Mittelschicht aus finanziellen Barreserven, aus Ersparnissen oder aus Erbschaften derartige Objekte (z.B. zur Kapitalanlage oder zur Selbstverwirklichung) erwerben. Steuerliche Sondereffekte als zukünftige Vermögensvorteile stehen in der Regel weder „jedermann“ noch „dauerhaft“ zur Verfügung und dürfen deshalb nach diesseitiger Auffassung nicht in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einfließen.⁷³

„Manche Praxis ist der Alptraum ihrer Theorie ...“⁷⁴

⁷³ Vgl. Sprengnetter: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band IV, Kapitel 13 10/3/6.1//15.

⁷⁴ Peter E. Schuhmacher, Aphorismensammler und Publizist.

4.3.17 Eingangparameter – Prädikatszuschlag oder Prädikatsabschlag

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Der Katalog der Vorschrift ist nicht abschließend um sonstige Umstände (z.B. „Prädikatszuschlag oder Prädikatsabschlag wegen Denkmalschutz“) zu ergänzen, da diese erfahrungsgemäß im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Grundsätzlich ist der denkmalschutzspezifische Einfluss auf den Marktwert des Grundstücks zu prüfen.

4.3.17.1 Beeinträchtigungen aufgrund des Denkmalschutzes nach Kröll, Hausmann, Rolf ⁷⁵:

Als Beeinträchtigungen durch den Denkmalschutz kommen nach Kröll, Hausmann, Rolf objektbezogen insbesondere in Betracht:

- Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot,
- Gebot der dauerhaften Erhaltung/Abrissverbot,
- ggf. denkmalspezifischer Unterhaltungsmehraufwand,
- ggf. Einschränkungen bei der Gestaltung und bei Erweiterungen,
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht für alle baulichen Maßnahmen,
- dauerhaft ungünstige Grundrissgestaltung/Gebäudeflächeneffizienz /Energiebilanz.

Solche Umstände sind aus Sichtweise des Grundstücksmarkts geeignet, die Verkäuflichkeit eines Grundstücks gegenüber einer vom Denkmalschutz unbeeinflussten Immobilie einzuschränken bzw. zu erschweren.

4.3.17.2 Werterhöhende Auswirkungen nach Kröll, Hausmann, Rolf ⁷⁶:

Als mögliche werterhöhende Auswirkungen werden nach Kröll, Hausmann, Rolf, insbesondere folgende Umstände angeführt:

- das besondere Ambiente bzw. das hohe Sozialprestige⁷⁷ des Denkmals,
- Bestandsschutz für eine möglicherweise überhöhte bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche,
- denkmalspezifische Steuervergünstigungen sind je nach Käuferkreis nicht gänzlich auszuschließen,
- denkmalspezifische Unterstützungen und Förderungen durch die Länder, durch Stiftungen und durch private Spender sind ggf. zumindest als nicht abwegig zu bezeichnen.

⁷⁵ Vgl. Kröll, Hausmann, Rolf (2015), 16.1.3 Auswirkungen des Denkmalschutzes.

⁷⁶ Vgl. Ebenda.

⁷⁷ Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.3 Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes, 12.3.1 Allgemeines, Rn. 779.

Empfehlung: Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend oder auch neutral auswirken. Wie vorstehend dargestellt, können gewisse Umstände geeignet sein, die Verkäuflichkeit des Grundstücks einerseits einzuschränken bzw. zu erschweren, andererseits kann sich ein besonderes Ambiente auch verkaufsfördernd auswirken. Für den jeweiligen Bewertungsfall kann ein „Prädikatzuschlag“ oder ein „Prädikatsabschlag“ aufgrund der Eigenschaft „Denkmalschutz“ anzuerkennen sein. Aus der Praxis kann sich der Zu- oder Abschlag in einem Bereich von rd. 5 % bis rd. 10 % vom vorläufigen Ertragswert bzw. vom vorläufigen Sachwert des Grundstücks bewegen. Der Ansatz ist modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

4.3.18 Eingangparameter – Außergewöhnliche Rechte und Belastungen

Neben den grundsätzlich vorkommenden Rechten und Belastungen (z.B. Wohnrechte, Nießbrauch, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte etc.) kommen bei der Bewertung von Schlössern und Burgen auch seltene, oftmals skurril wirkende, sehr alte Rechte und Belastungen vor (z.B. Fideikommiss⁷⁸).

Empfehlung: Der Sachverständige muss hier über das zuständige Grundbuchamt oder alternativ über den Eigentümer die diesbezüglichen Eintragungsbewilligungen erforschen. Hilfsweise muss eine „Auslegung nach sachverständigem Ermessen“ dem Eintragung im Grundbuch möglichst nahekommen, um die Wertbeeinflussung und die damit einhergehende evtl. rechtliche Ungewissheit zu erforschen.

4.3.19 Eingangparameter – Schlosspark

Einige Schlösser und Burgen besitzen einen großzügigen Schlossgarten oder auch Schlosspark. Hierbei handelt es sich um großzügig angelegte Garten-, Landschafts- und Wasserflächen mit besonderer Prägung (Botanik, Freiflächen, Wegeführung etc.). Besonders gestaltete Pavillons und teilweise auch eine kleine Außengastronomie runden das Gesamtbild ab. Diese Anlagen dienten früher zur Demonstration von Macht und Reichtum der Schlossherren; heute sind diese Schlossgärten auch partiell der breiten Bevölkerung zugänglich, um mit zusätzlichen Einnahmen den Unterhalt dieser Gärten zu unterstützen. Nicht selten sind es gerade diese Parkanlagen, die das Schloss selbst attraktiv machen. Bei Burgen bilden eher große Waldbestände (Jagd- und Holzwirtschaft) das charakteristische Umfeld.

Kleiber⁷⁹ schreibt hierzu: „Bei Wohnnutzung des Schlosses oder der Burganlage erhöht der Park zweifellos den Wohn- und Freizeitwert. Aber auch bei gemischter oder gewerblicher Nutzung bewirkt der Park eine Steigerung des Renommees (gute Adresse). Die aus dem Vorhandensein des Parks resultierende Erhöhung des Wohnwerts oder die „gute Adresse“ stellt einen wertbildenden Faktor dar, der bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Zur plausiblen Ableitung des Bodenwerts der Parkflächen kann von folgenden Eckdaten ausgegangen werden:

78 Vgl. Duden: Fideikommiss = lateinisch fideicommissum = im Vertrauen auf die Ehrlichkeit des Erben gemachte testamentarische Verfügung über einen Gegenstand, den er einem Nichterben übergeben soll.

79 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.5 Schlösser, Burgen und Gutshäuser, 12.5.2 Bodenwert, Rn. 856 und 857.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Den untersten Eckwert bildet der ortsübliche Ackerlandpreis (land- oder forstwirtschaftliche Fläche). Der obere Eckwert wird durch den Ansatz für vorhandene, aber nicht notwendige und auf längere Zeit nicht bebaubare Flächen im Baulandbereich mit etwa 20 bis 30 % des Baulandpreises gebildet (vergleichbar etwa mit dem Preis für Bauerwartungsland). Dies gilt jedoch nur für solche Parkflächen, für die wegen des zumeist vorliegenden Denkmalschutzes des Schlossgebäudes langfristig keine anderweitige Nutzung in Aussicht genommen werden kann. Parkflächen, die einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können, sind entsprechend höher einzustufen.“⁸⁰

Empfehlung: Je nach Grundstücksausbildung kann es bewertungstechnisch sinnvoll sein, die Fläche von Schlossgärten separat zu bewerten; eine Aufteilung in Bewertungsteilbereiche ist zu empfehlen. Das Vergleichswertverfahren kann aufgrund der fehlenden Vergleichskaufpreise in der Regel nur mit Hilfe eines geeigneten hinreichend vergleichbaren Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Hinsichtlich der Bodenwertermittlung kann den vorstehend benannten Empfehlungen von Kleiber gefolgt werden. Aufgrund der häufigen Lagen im Außenbereich ist hierbei durch den jeweils oberen und unteren Eckwert von Bodenrichtwerten eine sinnvolle Spanne zu definieren, woraus unter Berücksichtigung aller für die Wertermittlung wichtigen Einflussgrößen der heranzuziehende Bodenrichtwert ermittelt werden kann. Kleinere bauliche Anlagen, z.B. Pavillons, können zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten über pauschale Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

4.3.20 Eingangssparameter – Angrenzendes Gartenland

Burg- und Schlossanlagen werden oft begleitet von großzügigen Garten- und Landschaftsflächen im Außenbereich, welche keine höherwertige Nutzung aufweisen. Im Gegensatz zu Schlossgärten oder Parkanlagen sind diese Flächen naturbelassen und oft mit Wiesen oder kleineren Wäldern bewachsen.

Empfehlung: Je nach Grundstücksausbildung kann es bewertungstechnisch sinnvoll sein, Gartenlandflächen separat zu bewerten; eine Aufteilung in Bewertungsteilbereich ist zu empfehlen. Das Vergleichswertverfahren kann aufgrund der fehlenden Vergleichskaufpreise in der Regel nur mit Hilfe eines geeigneten hinreichend vergleichbaren Bodenrichtwerts (als Ausgangswert) durchgeführt werden. Die wenigsten Gutachterausschüsse weisen hierfür gesonderte Werte aus. Es ist jedoch festzustellen, dass Gartenland im innerstädtischen Bereich höher gehandelt wird als im stadtabgewandten Bereich. Dabei bewegen sich die üblichen Spannen zwischen 10 bis 35 % des Bodenrichtwerts von nächstgelegene Rohbauland.⁸¹ Diese Auswertungen decken sich auch mit den Erfahrungswerten in vielen Bewertungsfällen und können daher als sach- und marktgerecht erachtet werden. Es ist hierbei durchaus gängige Praxis, die Flächen für Gartenland im Nachgang bei den boG zu berücksichtigen. Gartenlandflächen werden mit etwa 10 % bis 15 %

⁸⁰ Die hier angegebenen Sätze haben Eingang in die „Bewertungsgrundsätze für denkmalgeschützte Objekte am Beispiel der neuen Bundesländer“ des Fachbeirats „Bewertung Land- und Forstwirtschaft bei der Bodenverwertungs- und Verwaltung GmbH“ (BVVG) i.d.F. vom Februar 1999 gefunden.

⁸¹ Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen, § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen, 9.3.1 Allgemeines, Rn. 364 ff.

des Baulandpreises (ohne Erschließungskosten) bzw. zum zweifachen Ackerlandpreis gehandelt (vgl. § 5 ImmoWertV)⁸².

4.4 Sachwertverfahren nach Sven Bienert und Albert M. Seitz

Das klassische Sachwertmodell nach der ImmoWertV 2021 ist aufgrund fehlender vom Marktgeschehen abgeleiteter Eingangsparameter als „angreifbar“ und daher auch eher als „kritisches“ Modell anzusehen.

Empfehlung: Das besondere Sachwertmodell nach „Bienert und Seitz“⁸³ stellt eine interessante Alternative zum normierten Sachwertverfahren nach der ImmoWertV 2021 dar; aufgrund der Komplexität wird dieses Verfahren hier nicht näher beschrieben.

4.5 Fazit

„Theorien sind die todschicken Begleiter des Irrtums ...“⁸⁴

In den einschlägigen Lehrbüchern finden sich unterschiedliche Wege zum Ziel (Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB). Präsentiert und argumentiert werden plausible und nachvollziehbare Ansätze ebenso wie nicht unumstrittene eher „ergebnisorientierte“ Ansätze. Grundsätzlich wird seit Einführung der ImmoWertV 2021 empfohlen, dem vorstehend beschriebenen Modell 2 (endliche Restnutzungsdauer) im Sinne der Modellkonformität den Vorrang zu geben, ohne das Modell 1 (unendliche Restnutzungsdauer) völlig auszuschließen. Der Sachverständige muss aber hinter seinem Ergebnis stehen, die angewandten Modellansätze auch für Laien gut begründen und sich möglichst am Leitstrahl/Grundgedanken der ImmoWertV 2021 entlang bewegen. Dies erfordert auch den Mut, falls erforderlich, eigene zielorientierte Nuancen im Wertermittlungsverfahren zuzulassen und den Leser der Gutachten durch gute Begründungen „mitzunehmen“. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich jede Investition auch mit anderen Anlagemöglichkeiten messen lassen muss. Besondere steuerliche Aspekte stehen dabei gerade nicht jedem Marktteilnehmer zu.

Insofern gilt: *„Theorie ohne Praxis ist leer, Praxis ohne Theorie ist blind ...“⁸⁵*

5. Bewertungsbeispiele aus der Praxis

5.1 Vorbemerkung

Nachfolgend werden die Bewertungsparameter unterschiedlicher (anonymisierter) Bewertungsaufträge dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gerade bei der Bewertung von Schlössern und Burgen strengste Vertraulichkeit vom Sachverständigen erwartet wird. Entsprechend wurden die nachfolgenden zugrunde liegenden Daten und objektspezifischen

82 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.5 Schlösser, Burgen und Gutshäuser, 12.5.2 Bodenwert.

83 Vgl. Bienert, Seitz (2018).

84 Vgl. Walter Fürst (1932–2019), Schweizer Aphoristiker, Quelle: Billy, Wir Kleindenker – Ein Plädoyer für die Einfach und Vielfalt des Denkens, Books on Demand 2006.

85 Zitat unbekannter Herkunft; vermutlich von Immanuel Kant.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Eingangsparameter gerundet aufgelistet. Die Kennzahlen der aufgeführten Bewertungsbeispiele sollen dem Leser und Sachverständigen eine erste Orientierung geben.

5.2 Schlosshotel aus dem 12. Jahrhundert**5.2.1 Beschreibung und tatsächliche Nutzung**

Das zu bewertende Schloss wurde um ca. 1200 erstmals als Herrnsitz erwähnt; nach einer bewegten Vergangenheit begannen ab ca. 2006 durchgreifende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen. Zum Wertermittlungsstichtag präsentierte sich das Objekt als gut eingeführtes 4-Sterne-Schlosshotel mit rd. 1.930 m² Nutzflächen inkl. kleinem Wellnessbereich. Zum Schloss gehört auch ein im Landschaftsschutzgebiet liegender Schlosspark mit rd. 280.000 m². Wertermittlungsstichtag im Jahr 2015.

5.2.2 Darstellung der Bewertungsansätze**5.2.2.1 Verfahrenswahl**

Ertragswertverfahren, Pachtwertverfahren

- Hauptnutzung: Hotelimmobilie
- Aufteilung des Objekts in Bewertungsteilbereiche
- Teilbereich 1: Schloss, rentierlicher Bodenwertanteil rd. 4.500 m²
- Teilbereich 2: Schlosspark mit Landwirtschaftsflächen, Friedhof, Wald etc., rd. 280.000 m²

5.2.2.2 Bodenwert (Innenbereich/Außenbereich)

- Teilbereich 1, Schloss: Lage im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Innenbereich; indirektes Vergleichswertverfahren, Bodenrichtwertgrundstück (baureifes Land, gemischte Baufläche, keine besonderen Anpassungen)
- Teilbereich 2, Besonderheit Schlosspark: liegt im förmlich festgelegten Landschaftsschutzgebiet, Außenbereich, indirektes Vergleichswertverfahren

5.2.2.3 Wertermittlungsparameter

Parameter	Wertansätze	Anmerkung
marktübliche Erträge (wirtschaftlich vertretbare Pacht), jährlich	rd. 150.000,00 €	entspricht rd. 6,48 €/m ² NF/Monat
Restnutzungsdauer	100 Jahre	Theorie der „unendlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“
Objektspezifische Bewirtschaftungskosten (vgl. nachfolgende Erläuterung)	rd. 15 %	Verwaltungskosten: 2 % Instandhaltungskosten: 10 % Mietausfallwagnis: 3 %

Parameter	Wertansätze	Anmerkung
Liegenschaftszinssatz	rd. 4,0 %	denkmalspezifischer Liegenschaftszinssatz
Einfluss Denkmalschutz	---	Berücksichtigung über den Ansatz der „unendlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“
Einfluss steuerlicher Vorteile	---	keine Berücksichtigung
außergewöhnliche Rechte/ Belastungen	---	keine vorhanden
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	rd. 25.000,00 €	Geringer Unterhaltsstau: rd. –25.000,00 € Einbau neues BHKW ⁸⁶ : rd. 50.000,00 €
weitere Markt-anpassungen	---	keine vorhanden
Sachwertfaktor	---	keine Anwendung des Sachwertverfahrens

Tab. 2: Wertermittlungsparameter;

Quelle: eigene Darstellung

Hinweis zu den objektspezifischen Bewirtschaftungskosten⁸⁷: Es sind insbesondere die Instandhaltungskosten, die im Hinblick auf die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der baulichen Anlage sehr viel höher als sonst üblich ausfallen können. Beim Bewertungsobjekt sind im Hinblick auf die bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen sowie die vorgelegten Betreiberverträge ausnahmsweise keine erhöhten objektspezifischen Bewirtschaftungskosten des Verpächters zu erwarten.

Bei der Instandhaltung ist u.a. die Sicherung der Marktgängigkeit des zu bewertenden Hotelbetriebes für die Dauer der angesetzten Restnutzungsdauer maßgeblich. Für die Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB ist hierbei zu beachten, dass die jeweiligen Betreiberverträge in der Regel auch umfassend die Verpflichtungen zur Instandhaltung von Immobilie und Inventar regeln. Die angegebenen Bewirtschaftungskosten beziehen sich deshalb lediglich auf den verbleibenden (Rest-)Anteil des Verpächters/Vermieters⁸⁸. Die

86 Zusätzliches Blockheizkraftwerk; vom Verkäufer noch zu übernehmen.

87 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz, 12.4 Verkehrswertermittlung, 12.4.3 Boden- und Ertragswertermittlung, 12.4.3.2 Ertragswert, Rn. 833 ff.

88 Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, 20. Ergänzung 9/22/1/1; Kapitel 23 – Verkehrswertermittlung für Hotel- und Gaststättengrundstücke in deutlich vertiefter Ausführung beschrieben; vgl. auch Sprengnetter, Marktdata und Praxishilfen; 58. Ergänzung; 3.41/5/1 – Bewertungsdaten für Beherbergungsbetriebe.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Bewirtschaftungskosten des Verpächters betragen nach Kleiber⁸⁹ üblicherweise nicht mehr als 15 % der Jahresnettokaltmiete/Jahresnettokaltpacht.

Besonderheiten bei der Bodenwertermittlung des Schlossparks⁹⁰:

- unterster Eckwert: ortsübliche Ackerlandpreise (land- oder forstwirtschaftliche Fläche)
- oberster Eckwert: Flächen im nächstgelegenen Baulandbereich mit 20–30 % Abschlag

Darstellung der Wertspanne nach Kleiber:		
Unterer Eckwert land- und forstwirtschaftliche Flächen		Oberer Eckwert, 20–30 % von Bauland bei denkmalgeschützten Anlagen
rd. 0,43 €/m ²	bis	rd. 4,20 €/m ²
Mittelwert >>>	rd. 2,32 €/m ²	<<< Mittelwert

Tab. 3: Darstellung der Wertspanne nach Kleiber

5.2.3 Kennzahlen des Objekts

Ergebnisse	Wertansätze	Anmerkung
Ertragswert Schlosshotel	rd. 3.150.00,00 €	rd. 4.500,00 m ² Grundstücksfläche
Vergleichswert Schlosspark	rd. 715.000,00 €	rd. 280.000,00 m ² Grundstücksfläche
Ertragswert Bewertungsobjekt	rd. 3.865.000,00 €	Schlosshotel und Schlosspark
Plausibilisierung über vereinfachte Ertragswertformel nach Jäpel ⁹¹	rd. 3.187.500,00 € (nur Schlosshotel)	EW Denkmalschutz = $RE_{\text{bauliche Anlagen}}/p$
Plausibilisierung über Nettoanfangs-Rendite nach Kleiber ⁹²	rd. 3,85 % (nur Schlosshotel)	Nettoanfangsrendite = Reinertrag/Gesamtinvestition

89 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil V – Besondere Immobilienarten, 5 Sonderimmobilien > 5.2 Hotels und Gaststätten. 5.2.8 Pachtwertverfahren, Rn. 394.

90 Die hier angegebenen Sätze haben Eingang in die „Bewertungsgrundsätze für denkmalgeschützte Objekte am Beispiel der neuen Bundesländer“ des Fachbeirats „Bewertung Land- und Forstwirtschaft bei der Bodenverwertungs- und Verwaltung GmbH“ (BVVG) i.d.F. vom Februar 1999 gefunden.

91 Vgl. Jäpel, GuG Ausgabe 6/2001.

92 Vgl. Kleiber, W. (2023): Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 2 Für die Wertermittlung erforderliche Daten, Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, § 21 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren, 1 Funktion der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV), 1.6 Liegenschaftszinssatz und sog. Nettoanfangsrendite, Rn. 34.

Ergebnisse	Wertansätze	Anmerkung
Verkehrswert/Rohertrag	rd. 21,0 (nur Schlosshotel)	nicht bereinigt um die angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Verkehrswert/Reinertrag	rd. 24,7 (nur Schlosshotel)	nicht bereinigt um die angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Verkehrswert/Nutzfläche	rd. 1.633,00 € (nur Schlosshotel)	nicht bereinigt um die angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Rohertrag/Nutzfläche	rd. 6,48 €/m ² (nur Schlosshotel)	nicht bereinigt um die angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Hinweis: Der Verkehrswert wurde hier auftragsgemäß netto – ohne Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer – ermittelt		

Tab. 4: Kennzahlen des Objekts;

Quelle: eigene Darstellung

5.3 Schloss aus dem 18. Jahrhundert

5.3.1 Beschreibung und tatsächliche Nutzung

Das Schloss wurde urkundlich erstmals zu Beginn des 18. Jahrhunderts erwähnt. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts begannen durchgreifende An- und Umbaumaßnahmen. Ende des 20. Jahrhunderts wurde eine große Renovierung durchgeführt, trotzdem besteht zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Zum Wertermittlungsstichtag steht das Schloss leer; in den Jahrzehnten davor wurde es hauptsächlich zu Wohn- und Repräsentationszwecken genutzt. Wertermittlungsstichtag im Jahr 2020.

5.3.2 Darstellung der Bewertungsansätze

5.3.2.1 Verfahrenswahl/Besonderheiten

- Ertragswertverfahren (vorrangig), endliche Restnutzungsdauer
- Sachwertverfahren (stützend), nach dem Modell Bienenr
- unterstellte, zukünftige wirtschaftliche Nutzung (best use value): Wohnnutzung, erweitert
- Prädikatszuschlag aufgrund der Eigenschaft Denkmalschutz
- Schlossanlage mit Haupthaus und Nebengebäuden
- Aufteilung in zwei Bewertungsteilbereiche

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

- Teilbereich 1: Innenbereich; Schloss, rentierlicher Bodenwertanteil rd. 4.800,00 m²
- Teilbereich 2: Außenbereich; Parkanlage, rd. 23.000,00 m² (Berücksichtigung bei den boG)

5.3.2.2 Bodenwert (Innenbereich/Außenbereich)

- Das Grundstück (Teilbereich 1, Schlossanlage) liegt gemäß 34 BauGB im Innenbereich; Anwendung des indirekten Vergleichswertverfahrens
- Das Grundstück (Teilbereich 2, Parkanlage) liegt gemäß 35 BauGB im Außenbereich; Anwendung des indirekten Vergleichswertverfahrens

5.3.2.3 Wertermittlungsparameter Ertragswertverfahren (vorrangig):

Parameter	Wertansätze	Anmerkung
marktübliche Erträge, jährlich (nach unterstellter Ertüchtigung/Modernisierung)	rd. 96.000,00 €	rd. 7,30 €/m ² Wohnfläche/ Monat
Restnutzungsdauer in Jahren; verlängert (nach unterstellter Ertüchtigung/Modernisierung)	46 Jahre	Theorie der „endlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80 Jahre	Orientierungswerte der ImmoWertV, MFH (Nachfolgenutzung)
Modernisierungspunkte	rd. 14 Punkte	unterstellte Maßnahmen, Punktrastermethode
Bewirtschaftungskosten	rd. 26,0 %	Verwaltungskosten: 5 % Instandhaltungskosten: 17 % Mietausfallwagnis: 4 %
Liegenschaftszinssatz	rd. 1,25 %	Liegenschaftszinssatz
Einfluss Denkmalschutz	rd. 50.000,00 €	Prädikatszuschlag wegen Denkmalschutz; 2 % vom vorläufigen Ertragswert (Anrechnung über die boG)
Einfluss steuerlicher Vorteile	---	keine Berücksichtigung
außergewöhnliche Rechte/ Belastungen	---	keine vorhanden

Parameter	Wertansätze	Anmerkung
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	rd. -1.830.000,00 €	Ertüchtigung/Modernisierung/ Ausbau aufgrund der unterstell- ten, zukünftigen Nutzung: rd. -1.900,000 € ausstehende Erschließungs- beiträge: rd. -5.000 € Mietausfall über Zeit d. Ertüchtigung: rd. -140.000 € Zulage Nebengebäude: rd. 25.000 € Prädikatszuschlag Denkmal- schutz: rd. 50.000 € Parkanlage, Teilgrundstück: rd. 40.000 €
weitere Markt- anpassungen	---	keine

Tab. 5: Wertermittlungsparameter;

Quelle: eigene Darstellung

Zum Sachwertverfahren nach dem Modell „Bienert und Seitz“⁹³: Das Sachwertverfahren nach dem Modell „Bienert und Seitz“ wurde nur ergänzend durchgeführt; aufgrund der Komplexität wird auf eine Darstellung der einzelnen Wertansätze verzichtet. Der nach dem Modell Bienert ermittelte Sachwert lag rd. 10 % unterhalb des vorrangig ermittelten Ertragswerts.

5.3.3 Kennzahlen des Objekts

Ergebnisse	Wertansätze	Anmerkung
Ertragswert	rd. 860.000,00 €	vorrangig
Verkehrswert	rd. 860.000,00 €	Ableitung aus dem Ertrags- wert
Verkehrswert/Wohnfläche	rd. 780,00 €/m ² / WF	zum Wertermittlungsstich- tag (nach boG)

93 Vgl. Bienert, Seitz (2018).

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Ergebnisse	Wertansätze	Anmerkung
vorläufiger markangepasster Ertragswert/Rohertrag (vor boG)	rd. 27,90	(nach unterstellter Ertüchtigung/Modernisierung)
vorläufiger markangepasster Ertragswert/Reinertrag (vor boG)	rd. 37,70	(nach unterstellter Ertüchtigung/Modernisierung)
Gebäudefaktor	rd. 2.450,00 €/m²/WF	(nach unterstellter Ertüchtigung/Modernisierung)

Tab. 6: Kennzahlen des Objekts;

Quelle: eigene Darstellung

5.4 Weitläufige Burganlage mit mehreren Gebäuden

5.4.1 Beschreibung und tatsächliche Nutzung

Die Burg aus dem 11. Jahrhundert besteht aus einer weitläufigen Anlage mit mehreren Gebäuden (Hauptburg, Nebenburg, Zehntscheunen, Brunnenhaus, Bergfried etc.) in exponierter Lage auf einem Felsplateau. Über die Zeit seit der Gründung wurden zwar Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, trotzdem besteht zum Wertermittlungsstichtag erheblicher Unterhaltungsstau sowie allgemeiner Renovierungsbedarf; ein Bauschadensgutachten liegt vor. Die jeweilige Nutzung ist vielfältig und variiert dabei insbesondere zwischen Ferienwohnungen, Büros, Museum, Ausstellungszwecken etc. Wertermittlungsstichtag 2019.

5.4.2 Darstellung der Bewertungsansätze

5.4.2.1 Verfahrenswahl/Besonderheiten

- Ertragswertverfahren (vorrangig), endliche Restnutzungsdauer
- Sachwertverfahren (stützend), nach dem Modell Bienert
- zukünftige, wirtschaftliche Nutzung (best use value): derzeitige Nutzung, erweitert
- Prädikatszuschlag aufgrund der Eigenschaft Denkmalschutz
- Größere Burganlage mit Museum, Ferienwohnungen, Ausstellungen etc.
- Aufteilung in zwei Bewertungsteilbereiche entsprechend der Bodenqualität i.S.d. Wertermittlung
- Teilbereich 1, Außenbereich: Schlossanlage, De-facto-Baulandqualität, rd. 3.000,00 m²
- Teilbereich 2, Außenbereich: Gartenland, rd. 3.000,00 m² (Berücksichtigung bei den boG)

5.4.2.2 Bodenwert (Außenbereich)

- Das Grundstück (Teilbereich 1, Schlossanlage) liegt gemäß 35 BauGB im Außenbereich
- Ableitung vom Bodenwert vergleichbar mit genutzten Innenbereichsflächen
- indirektes Vergleichswertverfahren; Bodenrichtwertgrundstück (baureifes Land), gemischte Baufläche; Lageklassenunterschied (Anpassung aufgrund der Lage im Außenbereich mit Faktor 0,9)

5.4.2.3 Wertermittlungsparameter Ertragswertverfahren

Parameter	Wertansätze	Anmerkung
marktübliche Erträge aus Museumsbetrieb, Wohnnutzung und Ferienwohnungen, jährlich	rd. 47.600,00 €	Insgesamt rd. 2,50 €/m ² Wohn-/ Nutzfläche /Monat >>> über alle Flächen gerechnet
Restnutzungsdauer	46 Jahre	Theorie der „endlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Orientierungswerte der ImmoWertV, MFH
Modernisierungspunkte	14 Punkte	unterstellte Maßnahmen, Punktrastermethode
Bewirtschaftungskosten	rd. 25,0 %	Verwaltungskosten: 3 % Instandhaltungskosten: 20 % Mietausfallwagnis: 2 %
Liegenschaftszinssatz	rd. 1,50 %	Liegenschaftszinssatz
Einfluss Denkmalschutz	rd. 65.000,00 €	Prädikatszuschlag wegen Denkmalschutz; 5 % vom vorläufigen Ertragswert (Anrechnung über die boG)
Einfluss steuerlicher Vorteile	---	keine Berücksichtigung
außergewöhnliche Rechte/Belastungen	---	keine vorhanden

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

Parameter	Wertansätze	Anmerkung
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	rd. -627.000,00 €	Ertüchtigung/Modernisierung: rd. -1.200.000,00 € Aufzug Oberburg zu Unterburg: rd. -50.000,00 € Grundstücksanteil, Gartenland: rd. 38.000,00 € zusätzliche Mieteinnahmen: rd. 600.000,00 € Prädikatszuschlag, Denkmalschutz: rd. 65.000,00 € sonst. Gebäudeteile, Burgmauern: rd. 20.000,00 €
weitere Marktanpassungen	---	keine vorhanden

Tab. 7: Wertermittlungsparameter Ertragswertverfahren;
 Quelle: eigene Darstellung

Zum Sachwertverfahren nach dem Modell „Bienert und Seitz“: Das Sachwertverfahren nach dem Modell „Bienert und Seitz“ wurde nur ergänzend durchgeführt; aufgrund der Komplexität wird auf eine Darstellung der einzelnen Wertansätze verzichtet. Der nach dem Modell Bienert ermittelte Sachwert lag rd. 5 % unterhalb des vorrangig ermittelten Ertragswerts.

5.4.3 Verkehrswert

Ergebnisse	Wert (rd.)	Anmerkung
Ertragswert	rd. 650.000,00 €	vorrangig
Verkehrswert	rd. 650.000,00 €	Ableitung aus dem Ertragswert
Verkehrswert/alle Wohn- Nutzflächen	rd. 407,53 €/m ²	zum Wertermittlungsstichtag (nach boG)
vorläufiger markangepasster Ertragswert/ Rothertrag	rd. 26,76	(nach unterstellter Ertüchtigung/ Modernisierung)

Ergebnisse	Wert (rd.)	Anmerkung
vorläufiger markangepasster Ertragswert/ Reinertrag	rd. 35,68	(nach unterstellter Ertüchtigung/ Modernisierung)
Gebäudefaktor vor boG	rd. 798,82 €/m²	(nach unterstellter Ertüchtigung/ Modernisierung)

Tab. 8: Verkehrswertermittlung;

Quelle: eigene Darstellung

6. Zehn Punkte zur Bearbeitung des Bewertungsauftrags

1. Respekt, aber keine Angst vor der Bewertungsaufgabe
2. Größe und Ausmaß der Burg oder des Schlosses gedanklich auf die „nüchternen Daten“ projizieren
3. Alle wirtschaftlich nutzbaren und nicht wirtschaftlich nutzbaren Flächen sowie die BGF selbst ermitteln
4. Bestehende Konzepte und Erträge aus den vorzulegenden steuerlichen Bilanzen kritisch prüfen
5. Auf der Basis eines ggf. selbst erstellten Nutzungskonzepts den gewöhnlichen Markt „simulieren“
6. Vorrangig das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) als „Leitstrahl“ anwenden
7. Notwendige Abweichungen der Eingangsparameter besonders gut begründen
8. Mängelvorträge bautechnischer und statischer Fachgutachten dürfen nicht zu 100 % bei den boG angesetzt werden (Kosten ist nicht Wert)
9. Sporadische Einnahmen (Hochzeiten, Feste etc.), rechtliche Besonderheiten, sonstige Abweichungen von der Norm sowie die Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Sozialprestiges grundsätzlich bei den boG berücksichtigen
10. Das Bewertungsergebnis ist über Gebäudefaktoren und Ertragsfaktoren sowie über Renditeberechnungen zu plausibilisieren; es gilt auch hier:

„Jede Investition muss sich auch mit anderen Anlagemöglichkeiten messen lassen können ...“

7. Literatur

Bienert, S., Seitz, A. M.: Bewertung von Schlössern, Burgen und Herrenhäusern, in: Bienert, S., Wagner, K. (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien. Wiesbaden: Springer Gabler 2018, S. 1013–1075.

Bienert, S., Wagner, K. (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien. Wiesbaden: Springer Gabler 2018.

B XXIII. Wertermittlung von Burgen und Schlössern

- Dülger, A.: Wie der Krieg die Wirtschaft verändert in: tagesschau.de, 25.02.2023, URL: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/weltwirtschaft/ukraine-krieg-folgen-wirtschaft-preise-handel-101.html> [Zugriff am 31.05.2023].
- Festl, Ernst: Der Unterschied zwischen Theorie und Praxis ist in der Praxis weit höher als in der Theorie in: gutezitate.de, URL: <https://gutezitate.com/zitat/100266> [Zugriff am 31.05.2023].
- Fürst, W., in: Wir Kleindenker – Ein Plädoyer für die Einfach und Vielfalt des Denkens, Billy, Norderstedt: Books on Demand, 2006.
- Huber E.: Bewertung eines denkmalgeschützten Schlosses aus dem 12. Jahrhundert in: „Immobilien & Bewerten“; Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis, 01/2016.
- Gerardy, T., Möckel, R., Troff, H., Bischoff, B. (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung; Online-Datenbank, mgo fachverlage.
- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Jardin, A.; Verkehrswertermittlung von Denkmalobjekten, in: Bienert, S., Wagner, K. (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien; Springer Gabler, Wiesbaden: Springer Gabler 2018, S. 1077–1113.
- Jäpel, P.: Verkehrswertermittlung denkmalgeschützter Grundstücke im Ertragswertverfahren, in: Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 6/200.
- Kessler, H. J., Kessler K.: Auf den Spuren der Thüringer Landgrafen, Sutton Verlag 2010.
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, über: Kleiber-digital, reguvis.de, 2023, URL: <https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal>.
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl.; Köln: Reguvis Fachmedien 2014.
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl.; Köln: Reguvis Fachmedien 2017.
- Klocke, W., Neimke, L.: Der Sachverständige und seine Auftraggeber: Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag 2003.
- Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage; München: Werner Verlag 2015.
- Losse, M.: Kleine Burgenkunde, Regionalia Verlag in: Bienert, S., Wagner, K. (Hrsg.) Bewertung von Spezialimmobilien; Wiesbaden: Springer Gabler 2018, S. 14.
- Peterson N., Hardraht K., Pruggmayer S.: Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 25.04.2016, URL: <https://www.petersenhardrahtpruggmayer.de/de/news/die-zumutbarkeit-im-denkmalrecht/> [Zugriff am 31.05.2023].
- Reuter, F.: Maßgebliche Rechtsprechung zur Bodenwertermittlung von bebauten Flächen im unbeplanten Außenbereich, Vortrag vom 18.09.2014.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2022/2023, Paderborn: Bonifatius GmbH Druck-Buch-Verlag 12/2022.
- Sprengnetter: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, 20., 22., 23. Ergänzung, Bad Neuenahr-Ahrweiler: Sprengnetter GmbH.
- Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, 58, 111., 113. Ergänzung. Bad Neuenahr-Ahrweiler: Sprengnetter GmbH.
- Statistisches Bundesamt: Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4 in: Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 111. Ergänzung: Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sprengnetter GmbH.
- Troff, H.: Wertermittlung im ländlichen Raum, Vortrag vom 12.02.2016.
- Unglaube, D.: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln: Reguvis Fachmedien, 2021.
- Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage; Wiesbaden und Berlin: Bauverlag GmbH, 1996.