

### **13.7. Wie man erkennt, ob ein Gebäude abgerissen werden sollte**

Eine der wesentlichen Fragen bei Gebäuden ist, ob es wirtschaftlicher ist sie abzureißen. Diese sog. *Liquidation* liegt dann vor, wenn der Ertrag der baulichen Anlagen kleiner als 0,- ist, wenn also im Ertragswertverfahren vom *Reinertrag* nach Abzug des *Ertragsanteils des Bodens* kein *Ertragsanteil des Gebäudes* mehr übrig bleibt; man anders ausgedrückt also alle Miete nur noch für das Grundstück erhält und nicht mehr für das Gebäude.

Die Liquidation ist also der Punkt, wo die vorhandene Bebauung den Wert des (fiktiv) *unbebauten* Grundstücks mindert; wo das Grundstück also mehr wert wäre, wenn *keine* Bebauung darauf stünde.

Beispiel: Ein Grundstück ist unbebaut € 200.000 wert. Das Gebäude ist bereits so marode, dass als Ertragswert € 150.000 heraus kommt. Dies bedeutet, das vorhandene Gebäude MINDERT den Wert des Grundstückes und sollte daher aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten abgerissen werden.

UM DIES FESTSTELLEN ZU KÖNNEN IST ES NOTWENDIG, DIE BODENWERTERMITTLUNG GRUNDSÄTZLICH MIT DEM SOG. *FREIGELEGTE*N BODENWERT DURCHZUFÜHREN. Dieser muss unbeeinflusst von der vorhandenen Bebauung durchgeführt werden, als wäre das Grundstück unbebaut.

EINE LIQUIDATION KANN AUCH VORLIEGEN, WENN DIE VORHANDENE BEBAUUNG DAS GRUNDSTÜCK VIEL ZU WENIG AUSLASTET, ALSO EINE VIEL GERINGERE ALS ZULÄSSIGE GFZ AUFWEIST (siehe dazu nächsten Abschnitt *Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes*).

HAT DAS GRUNDSTÜCK TATSÄCHLICH EINE GERINGERE GFZ ALS RECHTLICH MÖGLICH WÄRE, DANN MUSS DIES BEI DER BODENWERTERMITTLUNG IGNORIERT WERDEN UND MAN GEHT ZUNÄCHST VON DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICH MÖGLICHEN BEBAUUNG UND GFZ AUS.

Bei der Beurteilung, ob eine Liquidation vorliegt, muss man auch berücksichtigen, inwieweit ein Abriss bautechnisch überhaupt möglich ist (schwierig bei geschlossener Bebauung, z.B. Reihenmittelhaus) und ob die Abrisskosten dabei nicht höher liegen als die gerade beschriebene Wertdifferenz (€ 50.000,- in dem obigen Beispiel), dann würde sich die Liquidation des Gebäudes nämlich nicht lohnen.

Ist also die Wertdifferenz zwischen bebautem und unbebautem Grundstück kleiner als die Abrisskosten, dann würde man von einer Liquidation des Gebäudes absehen. Insofern ist dieser Aspekt ein zusätzlicher Bestandteil der Definition von Liquidation.

Die vollständige und präzise Definition lautet also:

LIQUIDATION: WERT UNBEBAUT - ABRISSEKOSTEN > WERT BEBAUT

Zu dieser Feststellung kommt man aber nur, wenn man bei der Bodenwertermittlung von einem *freigelegten* Grundstück ausgeht und den Bodenwert so ermittelt, wie er bauplanungs- und bauordnungsrechtlich *möglich* wäre. DESWEGEN WIRD IM ERTRAGSWERTVERFAHREN GRUNDSÄTZLICH DER FREIGELEGTE BODENWERT VERWENDET.

AUSNAHME: Wird in Berlin ein Mehrfamilienhaus oder ein Büro- und Geschäftshaus wertermittelt, dann gibt es eine wichtige Ausnahme, denn der Berliner Gutachterausschuss hat in seinem Modell vorgesehen, die *tatsächliche* GFZ zu berücksichtigen. Dies führt zu der Besonderheit, dass in solchen Fällen die oben geschilderte Maßnahme nicht durchgeführt wird.

Ein besonderer Umstand tritt ein, wenn die Liquidation aus rechtlichen Gründen (z.B. vorhandene Mietverträge) nicht möglich ist. Dann erhält man eine sog. *aufgeschobene Liquidation* und muss die Zeit bis zur möglichen Durchführung der Liquidation gesondert berücksichtigen.