

AUTOR

Siegfried Claaßen ist Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten und Mitglied des BISS – Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V.



## KURZ GEFASST

**Nicht erst die aktuelle Diskussion über die von der Bundesregierung geplante Bundeswehrreform, die zu weiteren Standort-schließungen führen wird, sondern auch die Folgenutzung der kurz- und mittelfristig aufgelassenen militärisch genutzten Areale ist bundes- und kommunalpolitisch brisant. So sind zum Beispiel die wirtschaftlichen und arbeitsmarktrelevanten Folgen gerade in strukturschwächeren Standorten von Bedeutung. Dennoch ist diese Entwicklung nicht mehr aufzuhalten, und nun gilt es für die Kommunen und Investorengesellschaften, die Chancen einer städtebaulichen Entfaltung zukunftsweisend zu nutzen. Chancen und Risiken für den Erwerb eines Konversionsareals sind etwa im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Haushaltsetat, Städtebaurecht und Bedarf exakt zu analysieren. Dabei ist die Verkehrswertermittlung dieser Flächen von wesentlicher Bedeutung, unabhängig davon, ob Städte und Gemeinden oder private Investoren Interesse am Kauf der Liegenschaften zeigen.**

# Auf dem Weg zu einer zivilen Nutzung

## Erwerb und Bewertung von Konversionsflächen

### Von Siegfried Claaßen

Unter den Begriff „Konversionsflächen“ fallen all jene Gebiete, die durch Einheiten besetzt sind, die unmittelbar oder mittelbar mit der Landesverteidigung beauftragt wurden. Hierzu zählen innerörtliche Kasernenanlagen, großräumige Standortübungsplätze mit bebauten und unbebauten Bereichen, Flughäfen sowie in Außenbereichen gelegene Schießstandanlagen.

### Ermittlung des Verkehrswertes

Eigentümerin dieser Konversionsflächen ist die Bundesrepublik Deutschland. Zuständig für die Vermarktung zeichnet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) mit Sitz in Bonn sowie deren Niederlassungen in verschiedenen Bundesländern. In der Regel wird vor der Veräußerung solcher Gebiete eine Ermittlung des Verkehrswertes veranlasst. Auch bei bereits vorliegenden Gutachten sollte allein aus Gründen der Verwendung öffentlicher Mittel jede Kommune und jeder Investor eine Prüfung oder eine Wertermittlung von auf diesem Gebiet kompetenten und erfahrenen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immobilienbewertung durchführen lassen.

Es könnten sich betroffene Städte und Gemeinden in einzelnen Fällen auch zu einer Zweckgemeinschaft zusammenschließen, um einen solch außergewöhnlichen Erwerb städtebaulich, ökonomisch und

finanziell zu bewältigen. Der Prozess bis zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages kann sich unter Umständen bis zu zwei Jahren hinziehen. Als in jüngster Vergangenheit erfolgreich abgeschlossene Erwerbsvorgänge sind zum Beispiel der Flugplatz Ahlhorn in Niedersachsen sowie der Flughafen Leipheim in Bayern zu erwähnen. Im letztgenannten Fall übernahm eine Gemeinschaft von örtlichen Städten, Gemeinden und eines Landkreises das dortige gesamte Flughafenareal.

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch als ein stichtagsbezogener, auch zukunftsorientierter Wert definiert. Er wird maßgeblich durch die künftige Nutzung bestimmt. Größtenteils existiert bei aufgelassenen Militärflächen (Sondergebiet) noch keine abgeschlossene Bauleitplanung. Es kommt hierbei auch nicht zwingend darauf an, dass die geplante Verwendung formalrechtlich feststeht, zum Beispiel in Form eines Bebauungsplanes.

In der Entschädigungsrechtsprechung ist immer wieder auf die Situationsgebundenheit hingewiesen worden, die auch ohne formalrechtliche Planungsgrundlagen zur Einstufung einer Fläche in eine höhere Entwicklungszustandsstufe (§ 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung) führen kann, wenn sich die „von der Natur der Sache“ gegebenen Möglichkeiten der Nutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstücks bei ökonomischer Betrachtung objektiv anbieten, aufdrängen. Spekulationen müssen dabei unberücksichtigt bleiben. Zu beachten ist jedoch, dass die noch vorhandenen militärischen Anlagen mit einbezogen werden.

*Ein Zweckverband aus mehreren Kommunen hat das Gelände des ehemaligen Flugplatzes Leipheim vom Bund übernommen und will das Gelände gemeinsam entwickeln*



FOTO: SC IMMOBILIENBEWERTUNG

## Nutzungskonzept und Masterplan

Das Nutzungskonzept stellt sich sehr häufig zunächst in Form eines Masterplanes dar, der gemeinsam zwischen dem Bund und den Kommunen aufgestellt wird. Je konkreter die anschließende Verwendung festgelegt ist, umso genauer lässt sich der stichtagsbezogene Verkehrswert ermitteln. Sollten die vorgesehenen Nutzungsarten künftig in einen Bebauungsplan übertragen werden, wäre eine Ermittlung des Verkehrswertes mit sicheren Grundlagen durchzuführen. Anderenfalls ist die Wertermittlung zu einem späteren Zeitpunkt fortzuschreiben oder anzupassen. Mitentscheidend ist ferner der Zeitraum der Entwicklungsabläufe für militärisch genutzte Areale, damit diese dann für die Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Die Planungshoheit liegt danach ausschließlich bei der Kommune.

Die Basis bildet der in einem Masterplan dargestellte Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und des Zeitfensters für die Planung und Realisierung der beabsichtigten Folgenutzung ohne spekulative Überlegungen. Nach einem Vertragsabschluss zwischen Anbieter und Erwerber eintretende Planungsänderungen, die sich wertmäßig auswirken würden, können vertraglich durch Nachzahlungsbedingungen geregelt werden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes gestalten sich die Vorgehensweise und die Bewertung der einzelnen Flächen unterschiedlich, da in den meisten Fällen in Bezug auf das Bauplanungsrecht und den Immobilienmarkt eine diffizile Situation gegeben ist. Ausgehend von einer weitläufigen, gemischt genutzten Konversionsfläche werden die wertrelevanten Parameter, wie Masterplan, Landesentwicklungsprogramm, Grundbücher, amtliche Katasterpläne, Gutachten über Altlasten und Bodenverunreinigung und

Kampfmittel, Boden- und Grundwasserverhältnisse, Infrastruktur- und Erschließungszustand, Aufstellung der Bestandsgebäude mit Plan- und Berechnungsunterlagen, Statik, Angaben über durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie etwa Maßnahmen „Kaserne 2000“, Mietverträge, Gebäude- und Bodendenkmäler, historische Nutzung, Lasten und Beschränkungen, standortbezogene Daten, wie Demografie und Wirtschaftskraft analysiert und gewürdigt. Nach dem Freigabeverfahren ist das zivile Nachnutzungskonzept zu prüfen und zu berücksichtigen.



*Der ehemalige Fliegerhorst und Natoflugplatz Ahlhorn soll in den kommenden Jahren zu einem Flug-, Logistik-, Gewerbe- und Technologiepark entwickelt werden*

## Differenzierte Wertermittlung

Die differenzierte Wertermittlung erfolgt nach den einzelnen Qualitäts-Entwicklungszuständen und Nutzungen, wie Bodenwertmittlung, Ermittlung des Bauerwartungslandes, Wertermittlung für die Wald-, Landwirtschafts-, Verkehrs-, Ausgleichs- und Grünflächen sowie für die bebauten Grundstücke. Für die Bodenwertmittlung sind das Lagewertverfahren, die Ableitung aus geeigneten Bodenrichtwerten, das Vergleichswertverfahren oder gegebenenfalls das Residualwertverfahren anzuwenden. Bei den bebauten Grundstücken werden die Bestandsgebäude unter Umständen nach Gruppenbildung im Ertragswertverfahren berechnet. Die Plausibilisierung erfolgt in einer Sachwert- oder/und periodischen Ertragswertermittlung. Erforderliche Rückbaukosten sind hierbei abzusetzen.

Zu den entwicklungsbedingten Aufwendungen zählen eine Bestandsanalyse, Ver-

messungs- und Genehmigungskosten, Altlastenuntersuchungen und -beseitigungen, Bodengutachten, Baureifmachung, Grunderwerb, städtebaulicher Wettbewerb, Planungsleistungen sowie Untersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, ökologische und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Folgekosten etwa für Schulen und Kindergärten, Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen, Umbau- und Sanierungskosten der verbleibenden Bestandsgebäude, Herstellung der Straßen und Grünflächen, Projektentwicklung und -steuerung, Bodenordnung wie Vermessung und Katasterein-

tragung, Erträge aus Zwischennutzungen, Sicherungsmaßnahmen und Verkehrssicherungspflichten, Finanzierung und Vermarktung. Je nach Nutzungsart und Marktverhältnissen sind unterschiedliche Wartezeiten und Risiken (Diskontierung) zu bestimmen.

Häufig werden Teilflächen einem anderen Gemeinbedarf zugeführt. Zu nennen sind hierbei Sportanlagen, die durch eine Gemeinde gleichartig weiter verwendet werden, oder Werkstätten, Lager mit Büroteil, die sich auch für einen kommunalen Bauhof eignen. Hier ist eine gesonderte Wertermittlung erforderlich – kein Verkehrswert, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr ausgeschlossen ist.

Bei werdendem Bauland sind nach einem Kalkulationsverfahren, ausgehend von einem erschließungsbeitragsfreien Wert, die einzelnen Kosten wie Erschließung, Altlasten und Folgeleistungen in Abzug zu bringen. Die Diskontierung – Wartezeit, Risiko,

### KONTAKT

Dipl.-Wirtsch. Ing (FH)  
Siegfried Claaßen  
SC Immobilienbewertung  
Dr.-Max-Straße 25a, 82031 Grünwald  
Tel. 089 64186354,  
Fax 089 64186355  
E-Mail: s.claassen@t-online.de  
www.sc-immobilienbewertung.de

Investorengewinn – ist entsprechend zu berücksichtigen, um den Bauerwartungslandwert zu erhalten.

### Chancen für Baulandgewinnung

Der Erwerb einer Konversionsfläche durch Städte und Gemeinden bietet in erster Linie Chancen für eine Baulandgewinnung, zusätzliche Freizeit- und Naturschutzflächen, Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und dergleichen. Risiken sind genauestens zu erkennen, zu analysieren und zu berücksichtigen.

Neben dem bewertungsmäßigen, äußerst komplexen und komplizierten Thema hat sich der Sachverständige eingehend mit der geografischen Struktur und Entwicklung, der Wirtschaft, dem Kapitalmarkt, der Infrastruktur, der Makro- und Mikrolage sowie dem immobilienwirtschaftlichen Markt intensiv zu befassen und die hieraus gewonnenen Erkenntnisse in sein Gutachten einfließen zu lassen.



Ein Teilbereich des Geländes der 1992 geschlossenen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne in München soll in den nächsten Jahren von BMW bebaut werden

Nach Auffassung des Autors mit seiner auf diesem Gebiet bundesweiten Erfahrung ist es empfehlenswert, dass sich die Kommunen professionelle Unterstützung durch einen kompetenten Sachverständigen einholen.

Diese Unterstützung sollte nicht nur Wertermittlungsaufgaben oder die Prüfung bereits vorhandener Gutachten, sondern auch fachkundige Beratung und Teilnahme an Besprechungen und Verhandlungen beinhalten. ■

## Fachkonferenz „Die Vorteile Europas nutzen“

Das European Institute of Public Administration (EIPA) und das Praxisforum Personal veranstalten in Partnerschaft unter anderem mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) am 27. und 28. Januar 2011 in Berlin die Fachkonferenz „Die Vorteile Europas nutzen“. Die Veranstaltung steht unter der Schirmherrschaft

von Gunther Krichbaum, MdB, Vorsitzender des Ausschusses für Angelegenheiten der EU im Deutschen Bundestag.

In der Fachkonferenz sollen vielfältige Fragen aufgeworfen und beantwortet werden: Wissen die Vertreter der Kommunen, Stadtwerke, Krankenhäuser oder Verkehrsbetriebe, welche Fördermöglichkeiten die EU bietet? Kennt man in Versorgungsunternehmen alle Wege, wie man EU-Mittel beantragt und wie deren Verwendung dann nachzuweisen ist? Haben die Verantwortlichen in den Rathäusern und Räten ausreichende Kenntnisse über Perspektiven und Möglichkeiten einer sich zunehmend „europäisierenden“ Verwaltung? Kurz: Sind die Landes-, Kommunal- und Regionalverwaltungen und öffentlichen Unternehmen fit für Europa? Und wenn nicht: Welche Chancen bietet Europa?

Ziel der Fachkonferenz ist es, den Europa-Akteuren in den Verwaltungen und öffentlichen Unternehmen über Redebeiträge, Podiumsdiskussionen und themenspezifischen Workshops konkrete Konzepte, Erfolgsbeispiele und Innovationen im Umgang mit Europa zu vermitteln. So wird etwa Rainer Christian Beutel, Vorstand der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement

(KGSt) einen Workshop leiten, in dem Vertreter aus den Kommunen erfahren, welche Handlungsspielräume die EU-Dienstleistungsrichtlinie bietet und wie diese Räume effektiv genutzt werden können. Professor Dr. Marga Pröhl, General-Direktorin des Europäischen Instituts für öffentliche Verwaltung (EIPA), wird darüber hinaus in ihrem Beitrag darstellen, wie das EIPA Länder und Kommunen in ihrem Europaengagement unterstützen kann.

Die Veranstaltung richtet sich an Amts- und Funktionsträger, die direkt mit Europa zu tun haben, sowie an Fachleute, die in der Praxis mit der Umsetzung von EU-Richtlinien oder der Akquise von EU-Mitteln beauftragt sind.

### Weitere Informationen

Praxisforum Personal  
Projektservice GmbH & Co. KG  
Jägerstr. 32, 10117 Berlin  
Tel. 030 814560-60  
Fax 030 814560-629  
E-Mail: l.schneider@praxisforum-personal.de  
www.praxisforum-personal.de/drupal/konferenzen/die-vorteile-europas-nutzen

