

Der Zinssatz von 4 % in der Gehölzwertermittlung

Von Helge Breloer, Haren; Hans-Joachim Schulz, Düsseldorf

Nachdem in Fachkreisen vier Jahre lang intensiv über die Höhe des Zinssatzes von bisher unwidersprochen 5% in der Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch diskutiert wurde, steht nun als Ergebnis fest, dass es zutreffender sein dürfte, von einem Zinssatz von 4% auszugehen. Dieser Ansicht widerspricht Hötzel in gleich lautenden Veröffentlichungen (1).

Der Beitrag von Hötzel in AgrarR 2001, 376 erscheint uns argumentativ nicht überzeugend und bedarf u. E. der Erwiderung.

Argumente für die Anwendung eines Zinssatzes von 5 %

Die Methode Koch folgt den Prinzipien des Sachwertverfahrens in der Grundstückswertermittlung. Hierbei werden die in der Vergangenheit entstandenen Normalherstellungskosten des Gehölzes aufgezinst. Der Zinssatz wurde bis 1998 (2) unwidersprochen mit 5% angenommen und wurde bisher von der Rechtsprechung in dieser Höhe seit dem Kastanienbaumurteil des BGH vom 13. 5. 1975 (3) anerkannt. Die Höhe des Zinssatzes von 5% wird in keinem der über 90 veröffentlichten Urteile, die der Methode Koch folgen, angezweifelt oder diskutiert. Das gilt auch für Entscheidungen bis zum Jahr 2001 (4). Auch die Autoren haben sich lange Zeit gegen die Änderung des Zinssatzes in Höhe von 5% gestraubt mit Hinweis darauf, dass dieser von der Rechtsprechung anerkannte Zinssatz nicht leichtfertig aufgegeben werden dürfe, solange nicht unwiderlegbare Argumente zu einer Änderung Anlass geben (5).

Die Kritiker der Methode Koch werfen dieser vor, sie rechne Herstellungskosten mit gegenwärtigen Preisen und setze diese durch die Aufzinsung in die Vergangenheit. Damit erfolge eine rechtlich unzulässige Doppelentschädigung. Die Inflationsrate werde bei der Höhe des Zinssatzes in der Gehölzwertermittlung nicht berücksichtigt. Diese Argumentation findet sich auch bei Bewer (6), einem Befürworter der Methode Koch. Ihm folgte auf der Suche nach dem richtigen Zinssatz, der die Inflationsrate ausreichend berücksichtigt, Tiedtke-Crede (7). Sie gelangte nach Abzug einer Inflationsrate von 2% zu einem Zinssatz von 3% für die Wertermittlung nach der Methode Koch. Die dazu vorgetragenen Daten konnten jedoch nicht für alle Fallgestaltungen überzeugen und die Ansatzpunkte ihrer Berechnung wurden angezweifelt. Die Grunddaten, die zu dem taxatorisch erforderlichen Zinssatz in Höhe von 4% führen, werden nachfolgend dargelegt.

Argumente für die Anwendung eines Zinssatzes von 4 %

Entscheidend ist der Zinsfuß im Zeitpunkt der Wertermittlung. Im Sachwertverfahren, das von heutigen normalen Herstellungskosten ausgeht, ist demnach der heutige Zinsfuß für Kapitalkosten in der Regel von Bedeutung. Danach scheinen die von Koch gewählten fünf Prozent vordergründig vernünftig, wenn man aktuelle Zinsspiegel betrachtet:

Hypothekenkredit	5,80–6,95 %	6,38 %/Jahr
Bundesfinanzierungsschätze	4,77–4,92 %	4,85 %/Jahr
Bundesobligationen	5,07 %	5,07 %/Jahr
Bundesanleihen	10 Jahre 5,26 %	5,26 %/Jahr
Sparbriefe	4 Jahre 4,20–4,75 %	4,48 %/Jahr
	im Mittel	5,21 %/Jahr

Wenn 5% als typischer Zinssatz gelten, erwartet man für einen Kapitaleinsatz von 100,- € eine Faktorenentlohnung von 5% = 5 € nach Ablauf eines Jahres. In den 5% stecken zwei Gewinne: zum einen der Scheingewinn = Ausgleich für Inflation, zum anderen ein Nettogewinn = Nettozins = inflationsbereinigter Zins. Am Stichtag (heute) ist die Währungsentwicklung aus der Vergangenheit erledigt. Nach Bewer gibt es zwei Lösungsmöglichkeiten:

a) Pflanzen- und Pflanzkosten des früheren Pflanzzeitpunkts (damals), Zinssatz 5%, womit man im Zweifel kein marktmäßiges Stichtagsniveau erreicht,

b) Pflanzen- und Pflanzkosten im aktuellen Preisniveau (heute). Dieses Niveau enthält den Währungsausgleich marktgemäß. Ein Zinssatz 5%, wie er den Gehölzwerttabellen bei Hötzel/Hund (8) zugrunde liegt, ist demzufolge unzutreffend. Der Währungsausgleich wäre zweimal berücksichtigt.

Tiedtke/Crede (9) nähert sich dem inflationsbereinigten Zinssatz auf verschiedene Weise. Ihr Ansatz ist grundsätzlich nachvollzieh-

bar. Sie untersucht unter anderem Soll- und Habenzinsen und Liegenschaftszins. Betrachtet man die Entwicklung von Sollzinsen bei Hypothekarkrediten von Wohngrundstücken (Effektivzins) über einen Zeitraum von 15 Jahren (1985 bis 2000), so haben sie im Mittel bei fünf- beziehungsweise zehnjähriger Laufzeit eine Höhe von 7,48% (10).

Das Renditen-Mittel (aus öffentlichen Anleihen bzw. Hypothekarpfandbriefen) für Laufzeiten von vier bis zehn Jahren beträgt dagegen nur 6,04% (10). Stellt man Soll- und Habenzinsen gegenüber, dann ergibt sich nachstehendes Ergebnis:

Gegenüberstellung von Soll- und Habenzinsen im Untersuchungszeitraum

Habenzinsen	1984–09.1999	öffentl. Anleihen	5,53%
		Hypo.-Pfandbriefe	6,55%
	aktuell	Mitt. Dtsch. LwGes.	5,21%
Sollzinsen	1985–08.2000	5 Jahre	6,33%
Wohngrundstücke		10 Jahre	6,67%
	aktuell	WestLB	7,05%
Ø Vergangenheit	(H) 5,53%; (S) 6,33% (5 Jahre)		
(H) = Habenzinsen	(H) 6,65%; (S) 6,67% (10 Jahre)		
(S) = Sollzinsen	Ø 6,04%; Ø 6,50%;		Ø 6,30%
Ø aktuell	(H) 5,21%; (S) 7,05%;		Ø 6,13%
Ø alle			Ø 6,22%

Im Mittel wird sich für Soll- und Habenzinsen eine Quote von 6,0 bis 6,5% einstellen.

Tiedtke-Crede kommt bei der Gegenüberstellung von Soll- und Habenzinsen zu einem niedrigeren Ergebnis: Ø mit Spareinlagen: 4,8%; ohne Spareinlagen: 5,7%.

Sie leitet daraus einen aktuellen Kapital-Zinssatz mit 5% ab unter anderem mit der Begründung, dies entspreche auch den allgemein anerkannten Zinssätzen im Gartenbau. Sie verweist auf das Kennzahlenheft des Arbeitskreises Nr. 42. Dort heißt es allerdings: „... wird ein einheitlicher Kalkulationszinsfuß von 6% auf das Vermögen verwendet“ (11).

Prüft man die Ansätze, dann wird bei Tiedtke-Crede das Prozent-Ergebnis maßgeblich durch die Miteinbeziehung der äußerst niedrig verzinsten Spareinlagen beeinflusst. Darüber besteht Diskussionsbedarf. So, wie man zur Ableitung eines ausgewogenen Zinsfußes die risikoreichen hoch verzinsten Anlagemöglichkeiten (z. B. hochverzinsten Aktienrisiken) ausklammern sollte, gilt dies auch für den Gegenpol: die Spareinlagen. Hätte Tiedtke-Crede sie außen vor gelassen, dann hätte ihre Untersuchung ebenfalls zu

Quellen:

- Hötzel, H.-J., Der Zinssatz bei der Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch; AgrarR 2001, 376; DS – Der Sachverständige 2001, Heft 11, 314; HLBS-Report 2001, Heft 5, 136; LA – Landschaftsarchitektur 2002, Heft-1
- Bewer, C., Offene Fragen zur Gehölzwertermittlung, WF – Wertermittlungsforum 1998, Heft 4, 175–178 (177)
- BGH, Urt. v. 13. 5. 1975, NJW 1975, 2061; VersR 1975, 1047
- OLG Düsseldorf, Urt. v. 21. 9. 2001, Az.: 15 U 43/98 (demnächst in Agrarrecht und Wertermittlungsforum)
- Breloer, H., Praxis der Gehölzwertermittlung, Die Zinsproblematik, LA 1999, Heft 11, 40
- Bewer, C., siehe (2)
- Tiedtke-Crede, A., Der Zinssatz in der Gehölzwertermittlung, WF 1999, Heft 3, 128 und gleich lautend Stadt und Grün 1999, Heft 8, 561; WF 1999, Heft 3, 128
- Hötzel, H.-J./Hund, F. Aktualisierte Gehölzwerttabellen. Bäume und Sträucher als Grundstücksbestandteile an Straßen, in Parks und Gärten sowie in der freien Landschaft. Einschl. Obstgehölze. 3. Auflage 2001
- Tiedtke-Crede, A., siehe (7)
- Knief, P. Steuerberater- und Wirtschaftsprüferjahrbuch, 11. Auflage 1993 sowie 18. Auflage 2000, Deutscher Sparkassen Verlag GmbH, Stuttgart
- Beratungs- und Informationssystem Gartenbau, Kennzahlen für den Betriebsvergleich, Heft 42, Arbeitskreis Betriebswirtschaft im Gartenbau-e. V., Hannover
- Kleiber, W./Simon, J./Weyers, G., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar, 3. Auflage 1998, Verlag Bundesanzeiger

Fußnoten

¹ (s. Wertermittlungsforum – WF – 3/2000) Stand 1995 (Basis 1991)
114,8 x 1,049 = 120,43, 1984 (88,5) bis 1999 (120,43)

120,43 : 88,5 = 1,36

1984 (auf 100 gesetzt) 1,00

Steigerung 0,36

pro Jahr: 0,36 : 15 Jahre = 0,024, daraus resultieren 2,4% Inflation pro Jahr

einem gemittelten Zinsfuß von 6,0 bis 6,5% für Soll- und Habenzinsen geführt.

Aspekt: Inflationsrate

Die Inflationsrate ist bei längerfristiger Betrachtung mit 2% anzusetzen. Die Begründungen dazu sind in mehrfacher Hinsicht möglich. Das BML (1998) nennt im Kennzahlen-Heft 42 im Mittel der Jahre 1988–1997 eine Inflationsrate von 2,55%. Fixiert man die Inflationsrate anhand des Lebenshaltungskosten-Index im Zeitraum der Jahre 1984–1999¹, so endet man bei 2,4% Inflation pro Jahr. Je länger man den Betrachtungszeitraum wählt, desto mehr nähert sich die Inflationsrate 2%.

Zusammenfassung:

Tiedtke-Crede	2,00%
Arbeitskreis	2,55% langfristig eher sinkend
Lebenshaltung	2,40% langfristig eher sinkend
Mittelwert	2,32%
bei langfristigen	
Zeiträumen gegen 2,00%	2,00% bis 2,32%

Aspekt: Liegenschaftszins

Tiedtke-Crede zitiert Kleiber und Simon (1996). Danach ist der Liegenschaftszins „... ein bereits weitgehend inflationsbereinigter Zinssatz, abgeleitet aus Kapitalmarktzinsen. Dies macht ihn für den gesuchten Zinssatz in der Gehölzwertermittlung interessant.“ Dem ist beizupflichten. Man könnte demnach unmittelbar den Liegenschaftszins des jeweiligen Objekts heranziehen und um den noch geringen Inflationsanteil bereinigen.

Betrachtet man für unterschiedliche Immobilienobjekte den von den zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlichten Liegenschaftszins, dann stellt man fest, dass dieser fallspezifisch schwankt. Er liegt für 1–2 Familienhausgrundstücke im Mittel bei 3,41% und wächst bis auf über 6% für Geschäftsgrundstücke an (12). Um im Rahmen der Gehölzwertermittlung nicht ständig einen objektspezifischen Liegenschaftszinsfuß ermitteln zu müssen, ist man gut beraten, einen ausgewogenen Zinsfuß anzuhalten. Lässt man sich dabei von der Vielzahl der Gehölzwertermittlungen leiten, dann ist ein Liegenschaftszinssatz von 3,41% für 1–2 Familienhausgrundstücke und von 4,75% für Mehrfamilienhausgrundstücke realistisch. Da man nicht die Häufigkeit der unterschiedlichen Grundstücksarten kennt, die den Gehölzwertermittlungen zugrunde liegen, versagt eine „exakte“ rechnerische Wichtung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Hält man den Mittelwert der 1–2 Familienhausgrundstücke und den der Mehrfamilienhausgrundstücke dem arithmetischen Mittel aller in Erfahrung zu bringenden Liegenschaftszinssätze entgegen, dann ergibt sich eine Spanne, die von 4,08% (Erstere) bis 4,70% (alle Objekte) reicht. Diese Werte sind weitgehend inflationsbereinigt, das heißt sie sind noch um einen geringen Inflationsanteil nach unten zu korrigieren. Man kann also einen Wert um 4% erwarten. 5% oder mehr, die einen inflationsbereinigten Zinsfuß in eben dieser Höhe rechtfertigen, den Hötzel glaubt vertreten zu müssen, manifestieren sich nicht.

Zusammenfassung

In der Zusammenfassung zeigt die Betrachtung der Zinssätze bei Renditen und bei Soll- und Habenzinsen unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von ca. 2%, dass sich ein inflationsbereinigter Zinsfuß von 4% einstellt. Es bestätigen sich weder Kapitalmarktzinsen um 7%, die nach Abzug von 2% für Inflation einen Hinweis auf den von Hötzel verfochtenen Zinssatz von 5% geben, noch ergibt sich aus entsprechenden Einzeluntersuchungen eine Bestätigung der von Tiedtke-Crede ermittelten 5%, aus denen inflationsbereinigt 3% resultieren. Die inflationsbereinigten Kapitalmarktzinsen in einer Dimension von 4% werden durch die Liegenschaftszinsfüße bestätigt, denn Letztere enden für die Vielzahl der vorkommenden unterschiedlich strukturierten Grundstücke ebenfalls bei etwa 4%.

Renditen	Ø	6,04%	
Soll/Haben	Ø alle	6,22%	
	Ø aktuell	6,13%	
	Ø Vergangenheit	6,30%	
	im Mittel	6,17%	
	abzgl. 2,32% mit Tendenz gegen 2, gerundet	2,17%	
	= inflationsbereinigter Zinsfuß	4,00%	4,00%

Liegenschafts-	alle 1–2 Familien-HG	3,41%	
zinssätze	alle Mehrfamilien-HG	4,75%	
(Weitgehend inflationsbereinigt)	im Mittel HG-Objekte	4,08%	4,08%

Fazit:	Verzinsungen für Berechnungen in die Zukunft	6,00%	
	Berechnungen für Methode Koch (Vergangenheit)	4,00%	

Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung taxatorischer Erfordernisse und Ausgewogenheit bezüglich der hier betroffenen Grundstücksobjekte, für die Gehölzwertermittlungen nach der Methode Koch anstehen, ein inflationsbereinigter Zinssatz von 4% anzuwenden ist. Berechnungen von Teilschäden nach der Methode Koch – sie blicken taxatorisch in die Zukunft – erfordern einen Zinsfuß von 6%.

Hötzel irrt, wenn er glaubt, dass fachliche Entwicklungen mit Hilfe einer bestehenden Rechtsprechung aufgehalten werden könnten. Die Rechtsprechung folgt vielmehr den fachlichen Entwicklungen und wird – wie auch Hötzel dies muss – das künftige FLL-Regelwerk zur Kenntnis nehmen. Dieses Regelwerk unter der Bezeichnung „FLL Gehölzwerte 2002“ (13) geht von 4% Zinsen für die Gehölzwertermittlung und 6% Zinsen für die Teilschadenberechnung auf der Grundlage der hier vorgelegten Ableitung aus.

Mit diesem Beitrag möchte die Schriftleitung die Diskussion zu dem Thema beenden. Es ist genug gesagt, und jedes Gericht kann sich über die Argumente für 4% und für 5% ein ausreichendes Bild machen.

13) FLL-Richtlinie zur sachgerechten Wertermittlung von Schutz und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz und Gestaltungsgrün – FLL Gehölzwerte 2002, Ausgabe des Gelbdrucks bei der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau-e. V., Colmantstraße 32, 53115 Bonn