



Bewertung einer Kirche

Linus Becherer, Freiburg im Breisgau

1 Ausgangssituation

Der Stiftungsrat einer Freiburger Kath. Kirchengemeinde hatte den Beschluss gefasst, ihre Pfarrkirche zu schließen. Am 1. 10. 2007 wurde die Kirche profaniert.¹ Es handelt sich um eine Betonkirche im Baustil der 60er Jahre im innerstädtischen Bereich. Eine anderweitige kirchliche Nutzung kam nicht in Frage und eine der bisherigen Nutzung adäquate Verwendung sollte Priorität vor einem Abriss eingeräumt werden.

2 Aufgabenstellung

Es stand die Aufgabe an, für das Grundstück eine Nutzungsmöglichkeit zu entwickeln, sowie eine Verkehrswertermittlung zu erstellen. Ziel der Kirchengemeinde war es, das Gebäude wenn möglich zu veräußern und an dem Grundstück ein Erbbaurecht zu bestellen. In Frage kommt eine kulturelle Nutzung durch ein ortsansässiges überregionales bedeutendes Orchester, welches dort ihr Ensemblehaus einrichten möchte.

3 Bewertung

Die Überlegungen aus Sicht der Wertmittlung sollen hier kurz dargestellt werden. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Gerade bei Kirchengebäuden gibt es keinen »gewöhnlichen Geschäftsverkehr« (extra commercium) bzw. liegen »ungewöhnliche Verhältnisse« vor. Bei der Bewertung sind die emotionale Bindung der Kirchengemeinde und der Symbolcharakter des Kirchengebäudes zu berücksichtigen. Dadurch werden die Betrachtungsweise hinsichtlich einer weiteren möglichen Nutzung und die Bestimmung einer nachhaltig erzielbaren Miete deutlich erschwert. Dies wird auch darin sichtbar, dass die Fläche, auf dem sich das Sakralgebäude befindet, im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und ohne Änderungsbereitschaft der Kommune einem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen und nahezu unveräußerlich ist.² Die Verwertungs- und Bewertungsfrage wurde zusätzlich erschwert durch die Tatsache, dass Architekt und Künstler für den Fall der baulichen Veränderung bzw. der Umgestaltung von ihrem Urhe-

berrecht Gebrauch gemacht haben. Für Sakralgebäude gibt es in neuerer Zeit keine Erfahrungswerte bezüglich Kostenansätze für Bewirtschaftungskosten oder Liegenschaftszinsen. Auch das Zahlenmaterial für die Ermittlung der Herstellungskosten ist unzureichend. Somit habe ich mich hinsichtlich der notwendigen Kennzahlen an den Angaben aus Fachliteratur³ für gewerbliche Vermietungen orientiert.

Kirchenverkäufe gab es bislang in Weil am Rhein. Hier wurde die Kirche zu einer Bibliothek umfunktioniert. In Asamstadt wurde die Kirche zu einem Gemeindezentrum und Bürgersaal umgestaltet und die Kirche in Volkertshausen an den benachbarten Grundstückseigentümer veräußert. Verkehrswertermittlungen wurden in diesen Fällen nicht erstellt. Die Verhandlung des Kaufpreises war sehr situationsbezogen und orientierte sich nicht an einer Verkehrswertermittlung.

Im vorliegenden Fall wurden zur Bewertung das Liquidationsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren herangezogen:

3.1 Objektbeschreibung

Gebäudeart:	1-geschossiges Sakralgebäude, nicht unterkellert mit Flachdach	
Baujahr:	1964	
Grundstücksgröße:	4.100 m ²	
Form und Zuschnitt:	Rechteckig und eben	
Bauausführung:	Sichtbeton Fußbodenheizung Hochwertiger Fußbodenbelag Innenwände und Decke in Sichtbeton	
Außenanlage:	Vorplatz mit Waschbetonplatten belegt	
Bruttogrundfläche:	875 m ²	
Nutzfläche:	744 m ²	
Raummeter:	Kirche 10.040 m ³ nach DIN 277 (1950)	
Turmhöhe:	Turm mit 20,5 m, steht separat und soll erhalten werden	
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre	
Restnutzungsdauer:	16 Jahre	
Reparaturstau:	Flachdach-Sanierung neue Elektroheizung und Reparatur der Fenster- und Lichtbänder	340.000 € 60.000 €

¹ Die Profanierung (Entweihung) einer Kirche richtet sich nach can. 1222 des CIC/1983.

² Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl., S. 873.

³ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl., S. 1665.

	Betonsanierung	210.000 €
		<u>610.000 €</u>
Umbaukosten:	Neue WC-Anlagen:	40.000 €
	Inneneinrichtung:	50.000 €
	Trennwandsystem	<u>290.000 €</u>
	Gesamt:	380.000 €
Kircheneinrichtung, Kunst und Orgel:	Werden von der Kirchengemeinde entfernt und verwertet	
Sonstiges:	Keine sanitären Anlagen	

4 Liquidationsverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts (vorgezogen wegen Bodenwertermittlung für Gemeinbedarfsfläche)

Wertermittlungsmethodisch kann dabei in Anlehnung an das in § 20 WertV geregelte Liquidationswertverfahren vorgegangen werden, wobei es hierbei allerdings i. d. R. nur um den Bodenwert geht, d. h. der künftige Bodenwert eines privatwirtschaftlichen nutzbaren Grundstücks wird über die Wartezeit abgezinst. Soweit die künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen (über Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht absehbar sind, kann dabei von der Umgebungsbebauung des Grundstücks ausgegangen werden.⁴

Bodenwert: Der Bodenrichtwert (Stand 31.12.2006) beträgt nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses 380 €/m² für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, baureif (ebf). Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach Gesprächen mit der Baurechtsbehörde für den Fall der Freilegung am Nachbargrundstück (ehemalige Gewerbefläche), für welches im Jahr 2006 ein Bebauungsplan für Wohnbebauung beschlossen wurde. Seitens der Baurechtsbehörde wurde signalisiert, dass für Erschließungsflächen und Wertabschöpfung mit ca. 30 % Flächenabzug zu rechnen ist.

4.100 m² abzüglich 30 % = 2.870 m² x 380 €/m² = 1.090.600 €

Freilegungskosten: nach Einholung eines Kostenvoranschlags wurden diese (einschl. Mehrwertsteuer) als Festpreis wie folgt angeboten:

Kirchengebäude mit rund 11.000 m ³ x 20 €/m ³	220.000 €
Dach mit 875 m ² x 12 €	<u>10.500 €</u>
	230.500 €

Als Zeitraum für Abrissgenehmigung und Änderung des Bebauungsplans werden bis zur Freilegung 2 Jahre angesetzt

Der Abzinsungsfaktor beträgt bei einem Zinssatz von 4 %: 0,9246

Berechnung:	
Bodenwert:	1.090.600 €
Abzüglich Freilegungskosten:	<u>230.500 €</u>
Korrigierter Bodenwert:	860.000 €
Abgezinster Bodenwert:	860.500 x 0,9246 = 796.000 €
	<u>rund 800.000 €</u>
Pro qm Grundstücksfläche bei 4.100 qm	rund 195 €

5 Ertragswertverfahren

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag:

Die Ermittlung des Ertragswerts erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Kirchengebäude für kulturelle Veranstaltungen, wie z. B. Vorträge und Konzerte zukünftig genutzt werden kann. Aufgrund von Erfahrungswerten werden für kulturelle Veranstaltungen in eigenen kirchlichen Versammlungsräumen und Gemeindezentren (einschließlich Küchenbenutzung) durchschnittlich 210 € pro Abendveranstaltung verlangt. Die durchschnittliche Belegung liegt bei 4 Abenden (Nachmittagsveranstaltungen sind mit eingerechnet). In diesem Betrag sind alle Nebenkosten mit Endreinigung enthalten. Die Belegungsquote liegt ebenfalls nach eigenen Erfahrungswerten und Auskünften von verschiedenen Freiburger Kirchengemeinden bei durchschnittlich 60 % im Jahr. Die ergibt einen Rohertrag von 45.990 € (= 5,15 €/m²).

Bezüglich der Ansätze für Bewirtschaftungskosten habe ich mich an den Empfehlungen von Kleiber/Simon (siehe Ausführungen zu § 18 WertV) orientiert. Die Bewirtschaftungskosten wurden pauschal angesetzt.⁵ Wobei ich mich weitgehend am oberen Bereich bewegt habe.

Liegenschaftszinsen im gewerblichen Bereich liegen zwischen 6 % und 8 %. Aufgrund der Nutzungsart als Versammlungsraum für kulturelle Veranstaltungen sowie der Randlage des Stadtteils als auch die Nähe zum Industriegebiet und des relativen hohen Angebots an städtischen Räumlichkeiten, erachte ich den Liegenschaftszins mit 8 % als marktkonform und als angemessen.

Berechnung:

Nachhaltig erzielbarer Mietertrag: 365 Tage x 210 € x 60 % =	45.990 €
Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten mit 8 %	3.679 €
Instandhaltungskosten mit 20 €/m ² Nutzfläche	14.880 €
Mietausfallwagnis mit 6 %	2.759 €
Betriebskosten (für 2006)	<u>5.260 €</u>
Bewirtschaftungskosten insgesamt	26.578 €
Reinertrag	19.411 €
Bodenwerterzinsung (195 €/m ² für Gemeinbedarfsfläche x 4.100 m ² =)	
800.000 € x 8 % Liegenschaftszins	<u>64.000 €</u>
Negativer Reinertrag	rd. -44.600 €

6 Ermittlung des Gebäudesachwerts aufgrund verschiedener Kostenansätze

- Ermittlung der Herstellungskosten nach eigenen Erfahrungswerten
- Ermittlung der Herstellungskosten aufgrund der damaligen Baukosten
- Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2000

⁴ Kleiber/Simon, Marktwertermittlung, 6. Aufl., S. 300.

⁵ Siehe Fußnote 3.

- Baukosten nach BKI 2007
- Ermittlung der Herstellungskosten nach Raummeterpreisen gemäß Günther Lohrmann⁶ sowie nach Ross-Brachmann⁷
- Ross-Brachmann⁷

(Anmerkung: Zum besseren Vergleich wurden von den oben genannten Kostenansätzen jeweils der Mittelwert aus den Tabellen übernommen)

6.1 Ermittlung der Herstellungskosten nach Erfahrungswerten

Der letzte Kirchenneubau erfolgte im Jahr 2004 im Freiburg Stadtteil Rieselfeld. Hier wurde für rd. 5,6 Mio. € (ohne Kunstgegenstände) eine neue Kirche mit einem Bruttorauminhalt von rund. 14.300 m³ (391,60 €/m²) bzw. einer BGF mit 2.173 m² (2.577,08 €/m²). In diesem Gebäudekörper sind jedoch auch der Gemeindesaal und das Pfarrbüro integriert.

Für den Bewertungsfall können daher keine Vergleichspreise oder Kennzahlen herangezogen werden.

6.2 Ermittlung der Herstellungskosten aufgrund der damaligen Baukosten

Kirchenschiff	748.080 DM	
Sakristei	37.500 DM	
Außenanlage	50.000 DM	
Nebenkosten	<u>146.640 DM</u>	
Gesamtkosten	982.229 DM	
Erhöhung gemäß Veränderung des Preisindizes für gewerbliche Betriebsgebäude (1964 mit 23,7 Punkte und 2006 mit 115,2 Punkte, Stand 2000 = 100) um 386,07 % =	4.774.320 DM	
Umrechnung in Euro	2.441.071 €	
Herstellungskosten bei 10.040 m ³	rd.	243 €/m ³

6.3 Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2000

Typ 24 (Geschosshöhe 4,75 m) Tatsächliche Geschosshöhe 11 m	
Ausstattungsstandard:	Gehoben
Baujahreseinstufung:	1960 bis 1969
Basispreis pro qm:	1.440 €/m ²
Baunebenkosten (16 %):	<u>230,40 €</u>
	1.670,40 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2000: (Ortsgröße, Regionalfaktor) Ortsgröße (rd. 215.000 Einw.) 0,97 – 1,05 angehalten mit	1,00
Regionalfaktor für Baden Württemberg	1,02
Baupreisindex I. Quartal 2007 (Basis 2000 = 100) Stand für gewerbliche Betriebsgebäude:	116,4 Punkte
Berechnung der Normalherstellungskosten: 1.670,40 €/m ² x 1,00 x 1,02 zzgl. 16,4 %	1.983,23 €
Herstellungskosten rd.	1.983,00 €/m ²

6.4 Ermittlung der Herstellungskosten nach BKI Baukosten 2007⁸

Baukosten nach BKI 2007 für Sakralbauten liegen für Kosten-Gruppe 300 + 400 im Mittelwert bei 2.190 € (einschl. MwSt.) Außenanlagen werden durchschnittlich mit 4,20 % und die Baunebenkosten mit 20,40 % angegeben. Die Herstellungskosten betragen somit 2.642 €. Es sei die Randbemerkung erlaubt, dass dieser Baukostenpreis sehr nahe an den realisierten Kosten im Stadtteil Rieselfeld (mit 2.577,09 €) liegt.

6.5 Ermittlung der Herstellungskosten nach Raummeterpreisen gemäß Günther Lohrmann^{9/10}

Kirchen ab Baujahr 1950 in »guter Ausführung« mit Stahlkonstruktion, Flachdach und guter Ausgestaltung des Kirchenraums

schlicht gestaltet	gut gestaltet	reich gestaltet
18–20 M	20–24 M	22–26 M

Für die Bewertung habe ich einen Ansatz mit 20 M gewählt. Nach Verwaltungspraxis der Baden-Württembergischen Gebäudeversicherung werden für Baunebenkosten 18 % und für Zubehör, wie Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation 15 % des Raummeterpreises angesetzt. Für die Steigerung des Raummeterpreises von 1914 wird ein Faktor von 11,5 angesetzt.

Raummeterpreis	20 M/m ³
Faktor 11,5	230 €/m ³
18 % Baunebenkosten	<u>41 €/m³</u>
Herstellungskosten	rd. 271 €/m ³

6.6 Ermittlung der Herstellungskosten nach Ross-Brachmann¹¹

Baujahr	Neubauwert	Versicherungswert	Analoger Neubauwert
1955-1995	1913/14	1914	2000
	17–22 M	18–24 M	187–242 €

Eine Unterscheidung in verschiedene Ausstattungsqualitäten wurde hier nicht vorgenommen. Die Veränderung der Baukosten seit 2000 betragen 16,40 % und ergibt einen aktuellen Neubauwert von 281,68 €

6 Günther Lohrmann, Bewertung von Kirchengebäuden und ihren Einrichtungen, Hess. Brandversicherungsanstalt, Kassel 1989.
7 Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und baulichen Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner, 29. Aufl.
8 BKI Baukosten 2007, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern.
9 Siehe Fußnote 6. An diesen Werten orientiert sich auch die Gebäudeversicherung Baden-Württemberg.
10 Bezüglich der Schwachpunkte dieser Bewertungsmethode nach 1913/14er-Werten verweise ich auf Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl., S. 1981.
11 Siehe Fußnote 7.

Berechnung:

Ermittlung nach	Bezugsgröße	BGF/Volumen	Kosten	
Erfahrungswerte	Bruttogrundfläche	2.173 m ²	2.577,08 €	5.600.000 €
Tatsächl. Baukosten	Umbauter Raum	10.040 m ³	243 €	2.441.071 €
NHK 2000	Bruttogrundfläche	875 m ²	1.983 €	1.735.125 €
BKI	Bruttogrundfläche	875 m ²	2.642 €	2.311.750 €
Lohrmann	Umbauter Raum	10.040 m ³	271 €	2.724.856 €
Ross-Brachmann	Umbauter Raum	10.040 m ³	282 €	2.831.280 €

Herstellungskosten nach tatsächlichen Baukosten, einschließlich Außenanlage und Baunebenkosten	2.441.071 €
Lineare Alterswertminderung i. H. v. 77,00 %	<u>1.879.624 €</u>
Sachwert	561.447 €
Abzüglich Reparaturstau	<u>610.000 €</u>
Gebäudesachwert	- 48.553 €
Bodenwert	800.000 €
Sachwert	751.446 €
	rund 750.000 €

7 Ergebnis

Liquidationswert	800.000 €
Ertragswert	- 44.600 €
Sachwert	750.000 €

Für die Verkehrswertermittlung von Kirchengebäuden kommen grundsätzlich sämtliche normierten Bewertungsverfahren in Betracht. Jede Bewertung bedarf jedoch einer eigenen Betrachtungsweise und muss nach den konkreten Umständen

im Einzelfall beurteilt werden. Die in der Fachwelt vielfach vertretene Auffassung, Kirchengebäude seien Sachwertobjekte, konnte unsererseits bisher nicht bestätigt werden. Der Ertragswert schließt mit einem negativen Betrag und der Sachwert liegt unter dem Liquidationswert. Als maßgebend erachte ich im vorliegenden Bewertungsfall das Liquidationsverfahren. Der Gebäudekörper wurde zu einem symbolischen Betrag von 1 € veräußert und an dem Grundstück wurde aus einem Bodenwert von 200 € ein Erbbaurecht bestellt.

*Linus Becherer, Dipl. Finanzwirt (FH),
Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung,
DIAZert nach DIN EN ISO/IEC 17024,
Erzbischöfliches Ordinariat, Schoferstraße 2,
79098 Freiburg i. Br.
Referat Grundstücksverwaltung
Tel.: 07 61/2 18 83 20
Fax.: 07 61/2 18 87 63 20
linus.becherer@ordinariat-freiburg.de*