

Zur Ableitung von Bodenrichtwerten

Was sind Bodenrichtwerte?

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 192 bis 199 die Immobilienbewertung für städtebauliche Zwecke. Den nach § 192 Abs. 1 BauGB zu bildenden Gutachterausschüssen wird in § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Aufgabe gegeben eine Kaufpreissammlung zu führen und daraus u.a. **Bodenrichtwerte für ihren Zuständigkeitsbereich flächendeckend abzuleiten**. Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert als

„durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands“.

Weiter heißt es dann in § 196 BauGB:

„In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. ... Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Exkurs: Was ist die Kaufpreissammlung?

Der § 195 BauGB beschreibt die Kaufpreissammlung und deren Führung durch die Gutachterausschüsse. Dort heißt es u.a.:

„Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch ... für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, ... und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren. ... Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen“

Bodenrichtwerte gehören demnach zu den erforderlichen Daten für die Immobilienbewertung und sollen vorrangig auf der Basis von tatsächlichen auf dem Grundstücksmarkt entstandenen Kaufpreisen für Grundstücke von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Sie dienen jedoch nicht nur den Zwecken der Immobilienbewertung, sondern sollen Jedermann die Möglichkeit geben, sich über das marktgerechte Bodenwertniveau in klar definierten (Lage)Bereichen (Bodenrichtwertzonen) zu informieren.

Wie sollen Bodenrichtwerte abgeleitet werden?

Wie im Vorabschnitt bereits beschrieben, sind die Bodenrichtwerte in erster Linie auf der Basis von tatsächlichen Kaufpreisen für Grundstücke aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Am besten geeignet hierfür sind Kaufpreise für unbebaute Grundstücke. Diese beziehen sich in

Regelfall auf den Wert des unbebauten Grund und Bodens. In den Bereichen, in denen lediglich Kaufpreise für bebaute Grundstücke (Boden und Gebäude) bzw. im ungünstigsten Fall gar keine Kaufpreise vorliegen, sind besondere Vorgehensweisen geboten um marktgerechte Bodenrichtwerte abzuleiten. Aus diesem Grund und weil die Ableitung von Bodenrichtwerten durch die Gutachterausschüsse nach einheitlichen Grundsätzen erfolgen soll, hat der Gesetzgeber im § 199 Abs. 1 der Bundesregierung die Ermächtigung erteilt zusätzlich zum BauGB Vorschriften zu erlassen

„über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte“.

Davon hat die Bundesregierung Gebrauch gemacht und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit aktuellem Stand vom 19.01.2010 erlassen. Dort sind im Abschnitt 2 (Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten) die Grundlagen für die Ableitung von Bodenrichtwerten beschrieben. Dort ist im § 9 Abs. 1 und Abs. 2 ausgeführt:

„Bodenrichtwerte ... und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung ... auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. ... Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind ... nur geeignet, wenn die Abweichungen

- 1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,*
- 2. durch Zu- oder Abschläge oder*
- 3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.“*

Und weiter in § 10 Abs.1 ImmoWertV:

„Bodenrichtwerte ... sind vorrangig im Vergleichsverfahren ... zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.“

Wie im Vorabschnitt bereits ausgeführt, sind mit den Bodenrichtwerten auch die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks als Bezugsmaßstab anzugeben. Um nun Bodenrichtwerte in der praktischen Wertermittlung einsetzen zu können, ist im Einzelfall zu prüfen, ob das zu bewertende Grundstück in seinen wertbeeinflussenden (Zustands)Merkmalen mit denen des Bodenrichtwerts übereinstimmt. Sind Abweichungen vorhanden, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Der § 15 Abs. 1 ImmoWertV beschreibt diesbezüglich zur allgemeinen Vorgehensweise in der Vergleichswertermittlung:

„Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“

Zu den hier genannten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zählen zu den in § 9 Abs. 1 ImmoWertV (vgl. oben) sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dazu gehören auch die, die eine Anpassung eines Bodenrichtwerts an die wertbeeinflussenden Merkmale eines Bewertungsgrundstücks ermöglichen. Diese Daten sind neben den Bodenrichtwerten von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Zu

den diesbezüglich bekanntesten Daten zählen wohl die Bodenpreisindexreihe und die GFZ-Umrechnungskoeffizienten (GFZ = Geschossflächenzahl).

Da die Bedeutung der Bodenrichtwerte als Wertermittlungsgrundlage nicht nur in der Immobilienbewertung in der Vergangenheit stark gestiegen ist, hat die Bundesregierung zusätzlich zur ImmoWertV am 11. Januar 2011 die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) erlassen. Deren Zielsetzung ist dort unter Nummer 1 Abs 1 beschrieben:

„Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach ... der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Ihre Anwendung soll die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.“

Die BRW-RL stellt eine Arbeitsempfehlung dar, wie Bodenrichtwerte abgeleitet und dargestellt werden sollen. **Demnach sollen Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen (möglichst) einheitlich und nach marktgerechten Grundsätzen abgeleitet werden.** Ohne an dieser Stelle näher auf den genauen Inhalt der BRW-RL einzugehen zeigt bereits die Inhaltsübersicht den hohen Anspruch der an Bodenrichtwerte gestellt wird:

„Inhaltsverzeichnis

1 Zweck und Anwendungsbereich

2 Definition

3 Ermittlungspflicht

4 Grundlagen

5 Bildung der Bodenrichtwertzonen

6 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

7 Ermittlung der Bodenrichtwerte

8 Bereitstellung der Bodenrichtwerte

Anlagen:

Anlage 1 Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Anlage 2 Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Anlage 3 Schnittstellenbeschreibung für ein Bodenrichtwertinformationssystem im CSV-Format

Weiter heißt es zu den Bodenrichtwerten allgemein unter Nummer 1, Abs. 3 BRW-RL:

„Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts ... und dienen der steuerlichen Bewertung.“

Hier wird die besondere Bedeutung der Bodenrichtwerte in den drei Bereichen Öffentlichkeit, Bodenwertermittlung und steuerliche Wertermittlung hervorgehoben. Insoweit müssen auch an deren Ableitung hohe Anforderungen gestellt werden. Eine diesbezüglich sachrichtige Auswertung tatsächlicher Kaufpreise auf der Basis der Kaufpreissammlung erfordert insbesondere eine ausreichende Wertermittlungspraxis und -erfahrung, eine langjährige Marktkenntnis und tiefgehende mathematische/statistische Kenntnisse. Nur unter diesen Voraussetzungen können seitens der Gutachterausschüsse belastbare Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hier sind die Gutachterausschüsse besonders gefordert diesem Anspruch gerecht zu werden.

Den nach § 198 BauGB zu bildenden Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen kommt hier die besondere Aufgabe zu auf die Gutachterausschüsse soweit es in ihren Möglichkeiten liegt einzuwirken, dass diese den an sie zu stellenden Anforderungen auch gerecht werden. Nur dann wird auch der Zielsetzung der BRW-RL Rechnung getragen werden können.

Es gibt bereits Gutachterausschüsse die sich in Bezug auf die Ableitung von Bodenrichtwerten auch „externer Unterstützung“ durch Privatunternehmen bedienen. Im Wege des heute möglichen Datenaustausches etc. eine durchaus für den ein oder anderen Gutachterausschuss hilfreiche Möglichkeit seinen Aufgaben insgesamt gerecht zu werden.

© K R A N I C H ImmobilienConsulting
Dipl.-Ing. (Assessor) Ralf Kranich
Email: email@ralf-kranich.de
Web: www.ralf-kranich.de