

Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren

A. Bodenwert = Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit

Standardfall: § 16 I ImmoWertV Bodenwert ohne Berücksichtigung von baulichen Anlagen

Sonderfälle:

§ 16 II ImmoWertV Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich

§ 16 III ImmoWertV Bodenwert bei alsbaldigem Abriss der baulichen Anlagen

§ 16 IV ImmoWertV Bodenwert bei Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Der Standardfall des § 16 I ImmoWertV

Vorrangige Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

Unmittelbares Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen

Mittelbares Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden (§ 16 I 2 ImmoWertV)

Ausnahmsweise Anwendung anderer Verfahren, weil z.B. keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen:

- Analogieverfahren: Verknüpfung zu Gebieten, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind und für die bekannte Daten vorliegen

$$\text{Bodenwert im Gebiet A} = \text{bekannte Miete im Gebiete A} \times \frac{\text{bekannter BW im vergleichbaren Gebiet B}}{\text{bekannte Miete im vergleichbaren Gebiet B}}$$

- Residualverfahren: Ermittlung des Preises, den ein Investor für das Grundstück zu zahlen bereit ist, wenn er die Möglichkeit hat, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten.

$$\text{Residuum} = \text{zu erwartende Erträge} - \text{Kosten}$$

B. Vergleichswertverfahren

I. Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Ermittlung der Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale des Bewertungsobjekts

Lagemerkmale:

Mikrolage

- Charakter der näheren Umgebung
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Taktzeiten
- Straßenanbindung
- Immissionsbelastung
- Himmelsrichtung
- zukünftige Entwicklung der Lage

Makrolage

- Region
- Stadt, Stadtteil, Straße
- Öffentliches und privates Dienstleistungsangebot
- Kulturelle Freizeitmöglichkeiten
- Umgebungsinfrastruktur

Nutzbarkeitsmerkmale:

Entwicklungszustand - zu ermitteln durch Einsicht in die vorhandenen Pläne (B-Plan, F-Plan) beim zuständigen Bauamt

- *Fläche der Land- und Forstwirtschaft*

= Flächen, die ohne Bauerwartungsland/Rohbauland/baureifes Land zu sein, für L+F nutzbar sind (§ 5 I ImmoWertV)

Dabei Berücksichtigung der besonderen wertbestimmenden Merkmale: Bodenqualität, Entfernung zum Hof und Ort
Vergleichspreis für Flächen der L+F werden z.B. von den Gutachterausschüssen ermittelt

Ermittlung des Verkehrswertes der Flächen der Forstwirtschaft idR getrennt für den Boden und den Holzbestand:
Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichspreisen oder aus dem Wert für landwirtschaftliche Flächen
Wert des Holzwertes ergibt sich aus einem speziellen Ertragswertverfahren
z.T. geben Gutachterausschüsse Vergleichswerte für Boden inkl. aufstehendem Holzbestand an.

- *Bauerwartungsland* Die Grundstücksmerkmale lassen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten (§ 5 II ImmoWertV)

Kriterien: Stand der Bauleitplanung, z.B. Darstellung der Fläche im F-Plan
oder in Änderungs- und Aufstellungsbeschlüssen
städtebauliche Entwicklung - ggf. Mitarbeiter der Kommune ansprechen/Internetrecherche

- *Rohbauland* nach den §§ 30, 33, 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, Erschließung noch nicht gesichert ist oder nach Lage/Form/Größe unzureichende Gestaltung für eine bauliche Nutzung (§ 5 III ImmoWertV)

Ableitung des Bodenwertes aus geeigneten Vergleichspreisen, hilfsweise aus Vergleichspreisen für baureifes Land
Dabei Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Baureife, das mit der Wartezeit verbundene Wagnis und der Erschließungsbeiträge

- *baureifes Land* = Flächen, die nach ÖR-Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 IV ImmoWertV);
Erschließung ist gesichert, Flächen nach Lage/Form/Größe für bauliche Nutzung geeignet

- *nichtland/forstwirtschaftlich nutzbares Öd-/Unland*

Art und Maß der baulichen Nutzung - zu ermitteln durch Einsichtnahme in den F-Plan bzw. B-Plan

Art der baulichen Nutzung nach F-Plan:

- Wohnbaufläche (W); der B-Plan unterteilt weiter nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (WS; WR, WA, pp.)
- gemischte Baufläche (M)
- gewerbliche Baufläche (G)
- Sonderbaufläche (S)

Maß der baulichen Nutzung; es kann gemäß § 16 II BauNVO im B-Plan bestimmt werden durch Festsetzung der

- GRZ (Grundflächenzahl): § 19 BauNVO: gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf.
GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden
- GFZ (Geschossflächenzahl): § 20 BauNVO: gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zur Fläche des Baugrundstücks an.
- BMZ (Baumassenzahl): § 21 BauNVO: gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je qm Fläche eines Baugrundstücks zulässig oder vorhanden sind.
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlage

Beschaffenheit des Grundstücks

- Grundstücksgröße
- Zuschnitt, Topographie
- Untergrundverhältnisse (problematische Bodenverfüllung, Hanglagen)
- Bodenschätze
- Altlasten pp. - z.T. festzustellen durch Einsicht in das Altlastenkataster, hilfsweise Bodenqualitätsgutachten anfordern

Erschließung - es sind 3 Ebenen der Erschließung zu unterscheiden:

- Außenanlagen und innere Erschließung: Finanzierung ausschließlich durch den Eigentümer
- Ver- und Entsorgungsererschließung nach BauGB: Teilfinanzierung durch den Eigentümer durch Leistung von Beiträgen
- Umgebungsinfrastruktur: Einbindung des Grundstücks in die Umgebung, z.B. durch Kommunikation, Versorgung, Schulen
Finanzierung durch Steuer-, Gebühren- und Spendenaufkommen

Beschaffung von Vergleichspreisen von Grundstücken mit ähnlichen Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen wie beim Bewertungsobjekt

Gutachterausschüsse erhalten alle Grundstückskauf- u. ErbbauR-Verträge von den beurkundenden Stellen; sie werten die Daten aus (= Kaufpreissammlung)

Auskunftserteilung aus der Kaufpreissammlung erfordert: Glaubhaftmachung eines berechtigten Interesses

Anpassung der vorhandenen Unterschiede z.B. mittels Umrechnungskoeffizienten an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsgrundstücks

Daten werden durch Gutachterausschüsse ermittelt, z.B. für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung/Grundstücksgröße/-tiefe
Fehlen Daten kann auf Daten benachbarter Gutachterausschüsse/in Literatur veröffentlichte Durchschnittswerte zurückgegriffen werden.

Umrechnung der Vergleichspreise auf den Wertermittlungsstichtag mittels Indexreihen (sog. Bodenpreisindizes)

Außerachtlassung von durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Vergleichspreisen

Ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse:

- Verkäufe unter Zwang, Zeitdruck, Wahrung von besonderen Interessenlagen
- außergewöhnliches Interesse des Erwerbers / Verkäufers
- besondere (z.B. verwandtschaftliche/wirtschaftliche) Bindungen der Parteien (ggf.: GrESt-Befreiung)

Bilden eines Mittelwertes der umgerechneten Vergleichspreise = Vergleichswert

Ausreißer (+/- 30 % vom Mittelwert Abweichung) nicht berücksichtigen

II. Mittelbares Vergleichsverfahren

Das Verfahren beruht hier nicht auf unmittelbaren Verkaufspreisen (weil oftmals solche nicht vorliegen), sondern auf Werten, die aus Auswertungen des Gutachterausschusses stammen

Ermittlung der Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale des Bewertungsobjekts

Beschaffung des Bodenrichtwertes mit ähnlichen Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen wie beim Bewertungsobjekt

- Anstelle mehrerer Vergleichspreise geht nur 1 Bodenrichtwert in das Verfahren ein!
- Bodenrichtwerte = durchschnittl. Orientierungswerte, die immer noch an die speziellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen sind

Anpassung der vorhandenen Unterschiede z.B. mittels Umrechnungskoeffizienten an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsgrundstücks

Umrechnung der Vergleichspreise auf den Wertermittlungstichtag mittels Indexreihen (sog. Bodenpreisindizes)

Die Überprüfung auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse entfällt

Vergleichswert