



Grundstücksmarktbericht **2015** für den Kreis Wesel



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Wesel





Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

**Der Grundstücksmarkt des Jahres 2014
im Kreis Wesel
mit Ausnahme der Städte
Dinslaken, Moers und Wesel**

Wesel, im Februar 2015

IMPRESSUM

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel

Geschäftsstelle

Hausadresse

Reeser Landstraße 31
46483 Wesel

Postfachadresse

Postfach 10 11 60
46471 Wesel

Internetadresse

www.boris.nrw.de
www.kreis-wesel.de

Telefon: 0281 / 207 2403

Fax: 0281 / 207 67 2403

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Öffnungszeiten: Montag – Donnerstag 08.30 – 12.00 Uhr
14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 08.30 – 13.00 Uhr

25. Auflage 2015: 120 Exemplare

Abgabepreis: 52,-- €

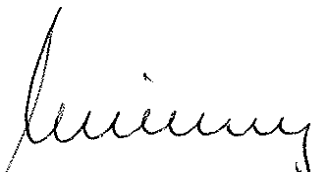
Druck: Kreiseigene Druckerei

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangaben gestattet.
Belegexemplare erbeten.

Beurkundungsvermerk

Der Grundstücksmarktbericht 2015 für den Kreis Wesel mit Ausnahme der Städte Moers, Dinslaken und Wesel wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses am 09.02.2015 beraten und in vorliegender Form beschlossen

Wesel, den 09.02.2015



Nibbeling
(Vorsitzendes Mitglied)



Wesel, den 09.02.2015



Pannenbäcker
(Geschäftsführer)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes 2015	7
2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	9
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	11
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	14
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	14
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2014	18
4.1	Anzahl der Kauffälle	18
4.2	Flächenumsatz	19
4.3	Geldumsatz	20
4.4	Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden	21
5	Unbebaute Grundstücke	22
5.1	Individueller Wohnungsbau	22
5.2	Geschosswohnungsbau	24
5.3	Gewerbliche Bauflächen	25
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
5.4.1	Landwirtschaft	26
5.4.2	Forstwirtschaft	29
5.5	Gegenüberstellung „unbebaute Grundstücke“	29
5.6	Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden	32
6	Bebaute Grundstücke	36
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
6.2	Mehrfamilienhäuser	38
6.3	Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden	39
7	Wohnungs- und Teileigentum	42
7.1	Wohnungseigentum	42
7.2	Teileigentum	46
7.3	Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden	47
8	Bodenrichtwerte	49
8.1	Gesetzlicher Auftrag	49
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	50
8.3	Gebietstypische Werte	51
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Forstwirtschaft	52
8.5	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW	52
8.6	Bodenrichtwertzonen und ihre sachverständige Anwendung	53
9	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	56
9.1	Indexreihen	56
9.1.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	56
9.1.2	Wohnungseigentum	61
9.1.3	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	61
9.2	Umrechnungskoeffizienten	62
9.3	Liegenschaftszinssätze	65
9.4	Sachwertfaktoren für Sachwertobjekte	66
9.4.1	Allgemeines	66
9.4.2	Sachwertfaktoren 2015 bei Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010	68
9.5	Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	72

9.5.1	Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	72
9.5.2	Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus	74
9.6	Vergleichswertermittlung.....	78
9.6.1	Vergleichswerte für Eigentumswohnungen	78
9.6.2	Vergleichswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	81
9.6.3	Vergleichswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	84
9.6.4	Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze	86
9.7	Erbbaurechtsbestellungen	87
9.8	Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung).....	87
9.9	Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich außerhalb von Bodenrichtwertzonen gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)	87
9.10	Bodenwert für die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben).....	88
9.11	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Begünstigtes Agrarland).....	88
9.12	Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbsobstbau	89
9.13	Flächen für Dauerkleingärten.....	89
9.14	Private Garten- und Erholungsflächen.....	90
9.15	Private Sport- und Spielplatzflächen.....	90
9.16	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	90
9.17	Campingplatzflächen	90
9.18	Golfplatzflächen	90
9.19	Abbaulandflächen	91
9.20	Deponieflächen	91
9.21	Deichvorlandflächen	91
9.22	Neukulturen.....	92
9.23	Unlandflächen	92
9.24	Wasserflächen	92
9.25	Gemeinbedarfsflächen (Bleibender Gemeinbedarf)	93
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	94
10.1	Strukturdaten des Kreises Wesel	94
10.2	Flächen des Kreises und der Gemeinden nach Nutzungsarten – 31.12.2013.....	96
10.3	Wirtschaftsdaten	97
11	Weitere Informationen zur Wertermittlung.....	98
11.1	Entwicklungsstufen des Baulandes	98
11.2	Der merkantile Minderwert.....	99
11.3	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr.....	105
11.4	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Wertermittlung – Statistische Behandlung	107
11.5	Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung	110
11.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	116
11.7	Gemeinbedarfsflächen.....	119
12	Sonstige Angaben	126
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 09.02.2015).....	126
12.2	Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	128
12.3	Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	130
13	Literaturverzeichnis.....	131

1 Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes 2015

Anzahl der Grundstückskaufverträge insgesamt

Im Jahre 2014 wurden ca. 17 % Grundstückskaufverträge mehr abgeschlossen als im Jahre 2013 (von 2.553 auf 2.990 Verträge).

Unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2014 stieg die Anzahl der Verträge um 194 Verträge (von 612 auf 806 Verträge). Der Geldumsatz stieg sogar um ca. 38 % (18 Mio.) und der Flächenumsatz um ca. 37 % (106 ha).

Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus verteilen sich recht weitläufig. Die höchsten Anteile liegen mit ca. 14,6 % in der Preisgruppe 190–200 €/m², gefolgt von der Gruppe 130–140 €/m² (ca. 10,8 %). Die niedrigsten Anteile liegen mit 1,1 % in den Preisgruppen 170-180 €/m²; 230-240 €/m² und 240-250 €/m².

Die Preise für Eigentumsmaßnahmen (individueller Wohnungsbau) sind in nahezu allen Gemeinden außer Hünxe gestiegen. Die größte Steigerung von 2,26 % war in Xanten zu verzeichnen, gefolgt von Rheinberg (0,75 %), Alpen (0,62 %), Sonsbeck (0,60 %), Voerde (0,51 %), Hamminkeln (0,47 %), Schermbeck (0,25 %), Kamp-Lintfort (0,23 %) und Neukirchen-Vluyn (0,17 %).

Aus den ermittelten Bodenrichtwerten lässt sich eine durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet von ca. 0,6 % errechnen.

Bei den Gewerbegrundstücken haben sich in Hamminkeln und Schermbeck in einzelnen Gewerbegebieten Preissteigerungen gezeigt. In Alpen, Hünxe, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg, Sonsbeck, Voerde und Xanten fanden keine Veränderungen statt.

Die erstmalig zum Stichtag 31.12.1996 ermittelten Bodenrichtwerte für Geschäftsgrundstücke in den Innerortszentren wurden jetzt zum Stand 01.01.2015 überwiegend ohne Veränderung fortgeschrieben. Lediglich in Hamminkeln wurde eine Erhöhung um 15,- €/m² ermittelt.

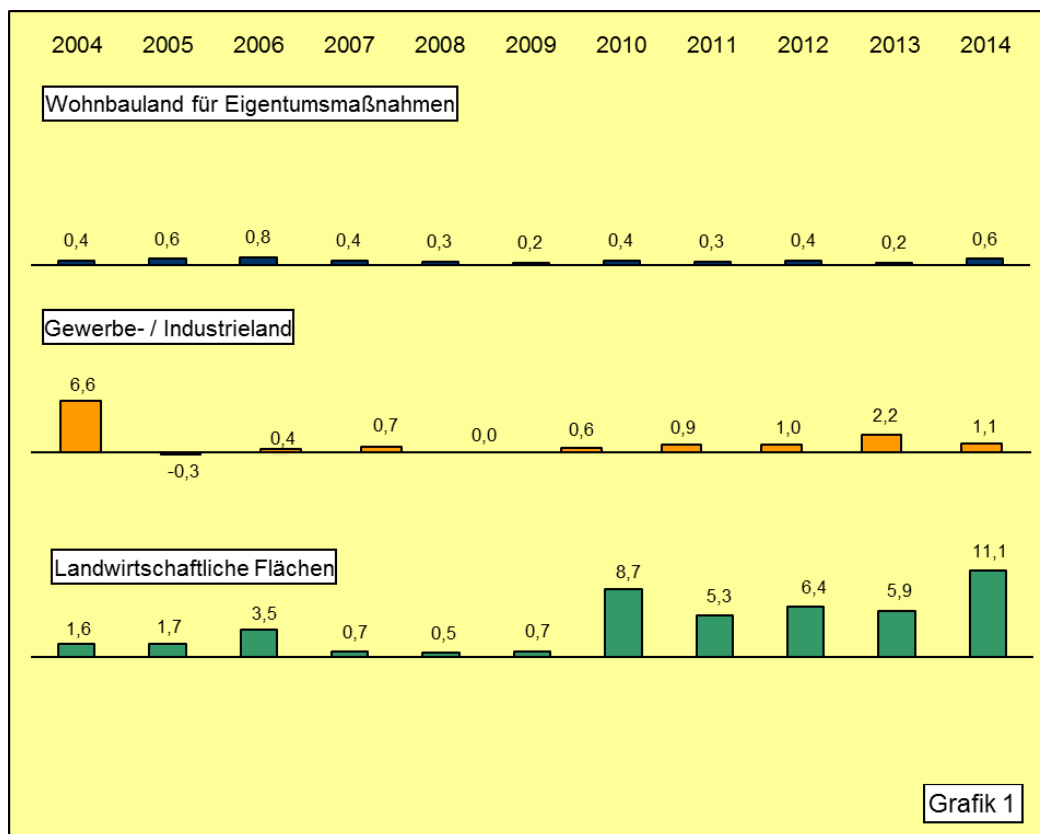
Preisentwicklung

Die Grafik 1 gibt einen Überblick über die prozentualen jährlichen Preissteigerungsraten für verschiedene Teilmärkte der unbebauten Grundstücke.

Die relativen Änderungen wurden als Durchschnittswerte aus den ermittelten Bodenrichtwerten errechnet. Bei dieser Beschreibung ist keine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu treffen, da diese sehr unterschiedlich sein können.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei wenigen Bodenrichtwerten wie z. B. beim Gewerbebauland, eine geringe absolute Änderung bei niedrigen Bodenrichtwerten eine prozentual große Änderung mit sich bringt.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle lässt sich beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke – Wohnbauland für Geschosswohnungsbau“ keine einigermaßen gesicherte Angabe über die Preisentwicklung machen.



Bebaute Grundstücke

Bei diesem Teilmarkt stieg die Anzahl der Verträge gegenüber 2013 um ca. 13 % (136 Verträge). Der Geldumsatz stieg um ca. 22 % (51 Mio. €) und der Flächenumsatz um 6 % (12 ha).

Die meisten Verträge wurden bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in der Preisgruppe zwischen 145 T € und 170 T € abgeschlossen, gefolgt von der Preisgruppe 170 T € bis 195 T €.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2014 stieg die Anzahl von Vertragsabschlüssen bei Wohnungs- und Teileigentum im Vorjahresvergleich um ca. 17 % (von 568 auf 665 Verträge), der Geldumsatz stieg um rund 24 % (von 68 Mio. auf 84 Mio. €).

2 Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes

Gemäß § 13 Abs. 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Gutachterausschuss Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammengefasst und mit diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet und in diesem Grundstücksmarktbericht nachgewiesen (siehe § 12 Abs. 1 GAVO NRW).

Der Grundstücksmarktbericht 2015 für den Kreis Wesel mit Ausnahme der Städte Dinslaken, Moers und Wesel basiert auf den Daten des Jahres 2014 und wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses am 09.02.2015 beraten und in der vorliegenden Form beschlossen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist zur allgemeinen Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt „transparent“ machen.

Er wendet sich insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen.

Nicht zuletzt für die „öffentliche Hand“ mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung sind die Rahmendaten von Bedeutung.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen und der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen.

Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes muss daher zwangsläufig verallgemeinern, kann das Marktverhalten also nur in generalisierender Weise widerspiegeln.

Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Zustand und Ausstattung der Liegenschaft) sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können in vielen Fällen nicht in der dem Einzelfall gebührenden Weise gewürdigt werden.

Die angegebenen Streuungsparameter (Preisspannen) beruhen daher zum Teil auf der Generalisierung der Einzelfälle auf die durchschnittlichen Verhältnisse der Grundgesamtheit des jeweiligen Teilmarktes.

Zu einem weiteren Teil sind diese Spannen durch die persönliche Interessenlage der Marktteilnehmer begründet, da selbst für gleichartige Objekte unterschiedliche Preise erzielt werden.

Der Benutzer des Jahresberichts und der Bodenrichtwertkarten muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die unter Umständen so erheblich sein können, dass die so gefundenen Daten nicht unwesentlich von den durchschnittlichen Werten abweichen.

In der Regel wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

Wird in den nachfolgenden Beschreibungen, Tabellen und Grafiken der Begriff „Kreisgebiet“ verwendet, so ist damit der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel gemeint. Dieser Zuständigkeitsbereich umfasst die folgenden 10 Städte und Gemeinden:

- ▶ Alpen
- ▶ Hamminkeln
- ▶ Hünxe
- ▶ Kamp-Lintfort
- ▶ Neukirchen-Vluyn
- ▶ Rheinberg
- ▶ Schermbeck
- ▶ Sonsbeck
- ▶ Voerde
- ▶ Xanten

Für die Städte Dinslaken, Moers und Wesel wurden jeweils eigene Gutachterausschüsse gebildet.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten (insgesamt 76 Gutachterausschüsse – Stand März 2015). Die betroffenen Gebietskörperschaften können aber auch einen gemeinsamen Gutachterausschuss bilden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ist zuständig für den Bereich des Kreises Wesel mit Ausnahme der Städte Dinslaken, Moers und Wesel.

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 639).

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Seite 146), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483).

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium (nebengeordnete Landesbehörde).

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Düsseldorf (als für den Regierungsbezirk Düsseldorf zuständige Landesbehörde) nach Anhörung des Kreises Wesel bestellt. Die Amtszeit der Gutachter beträgt jeweils 5 Jahre. Die Bestellung kann wiederholt werden.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.


Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Garten- und Landschaftsbau tätig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel besteht aus 19 Mitgliedern. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind namentlich unter Nr. 12.1 aufgeführt.


Weiterhin sind je ein Bediensteter der drei örtlich zuständigen Finanzämter mit besonderer Sachkunde für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes als ehrenamtliche weitere Mitglieder des Gutachterausschusses bestellt. Diese ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden ausschließlich bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und bei der Erstellung von Mietwertübersichten beteiligt.

Die Anschriften und Telefonnummern der benachbarten Gutachterausschüsse sowie des Oberen Gutachterausschusses sind unter Nr. 12.2 festgehalten.

Gutachterausschüsse im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Grundstücksmarktinformationen (Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und weitere Daten) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln – GEO**basis.nrw** – an zentraler Stelle in  zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Die Einstiegsseite hat folgende Adresse: www.boris.nrw.de

Das Informationsportal  ist die im November 2008 eingeführte Weiterentwicklung des bereits seit 2003 vielen Nutzern bekannten Informationsportals boris.nrw, das zur Information über Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet wurde.

Das offizielle Informationsportal der Gutachterausschüsse zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen bietet vielfältige Möglichkeiten. Neben den Bodenrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten der letzten 6 Jahre steht im Portal www.boris.nrw.de auch die „Allgemeine Preisauskunft“ für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt bebauter Grundstücke verschaffen. Allgemeine Auskünfte sind kostenfrei, differenzierte Daten zur Wertermittlung hingegen sind kostenpflichtig (z. B. Ausdruck eines aktuellen Bodenrichtwertes: 6,- €; Ausdruck eines örtlichen Grundstücksmarktberichtes: 39,- €; Ausdruck des Grundstücksmarktberichtes NRW: 45,- €).

Die „Allgemeine Preisauskunft“ vermittelt dem Nutzer anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen einen realistischen Überblick über das tatsächliche Preisniveau für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Anders als bei den bisher üblichen generalisierten Preisübersichten greift der Kunde in der „Allgemeinen Preisauskunft“ auf tatsächlich für vergleichbare Immobilien gezahlte Preise zu. Soweit ausreichend Kaufpreise vorliegen, können die Kunden auf der Ebene der Stadt / Gemeinde, in Großstädten häufig sogar in noch kleinteiligeren Gebieten das Preisniveau abfragen; meist werden dabei einige Stadtteile zusammen gefasst. Daten für jeweils neu errichtete Objekte und Bestandsimmobilien sind abrufbar in den Kategorien

- Eigentumswohnungen
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser.

Zur näheren Beschreibung des gesuchten Objekttyps bestehen noch folgende weitere Auswahlmöglichkeiten:

- Wohnlagen (entweder „Stadtgebiet“ oder 4 Differenzierungen)
- Ausstattungsklasse (entweder „alle“ oder 4 Differenzierungen)

Zudem ist die Angabe der Wohnfläche, bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Grundstücksfläche erforderlich. Bei gebrauchten Immobilien ist zusätzlich das Baujahr anzugeben.

Aus den dem örtlichen Gutachterausschuss vorliegenden Daten der vergangenen Jahre werden anhand vom Nutzer vorgegebener Kriterien passende Kauffälle herausgesucht und zu einem Mittelwert verarbeitet. Nach einem vorgegebenen Modell werden, falls zu wenige Objekte vorhanden sind, Wohnfläche und ggf. Grundstücksfläche in kleinen Schritten zu einem Intervall aufgeweitet. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Liegen auch nach der Aufweitung keine oder zu wenige Kauffälle vor, auf die die Auswahlkriterien zutreffen, so wird eine entsprechende Nachricht ausgegeben.


Für 21 € je Auskunftsfall kann der Kunde die Datensätze mit entsprechenden beschreibenden Merkmalen herunterladen. Außerdem wird die Lage des Kauffalls in einer Karte dargestellt. Selbstverständlich ist dem Datenschutz Rechnung getragen: Weder aus der Datentabelle noch aus der Karte ist auf die konkrete Lage des verkauften Objektes zu schließen.

Die veröffentlichten neutralen und amtlichen Daten dienen der Orientierung. Sie sind jedoch keine Verkehrswerte. Die können nur die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte oder spezielle Sachverständige ermitteln.

Mit mittlerweile durchschnittlich 1,2 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORISplus.NRW eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des alten wie des neuen Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit 1968 bestehender Zusammenschluss der Gutachterausschüsse, ehemals freiwillig heute in § 23 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung NRW festgeschrieben. Der Informationsdienst wird angeboten vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land NRW.

Das Informationssystem BORISplus.NRW verwendet die bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes NRW bauen nach und nach den Datenbestand auf, der wie bisher auch die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte enthält. Künftig wird das Informationsangebot auch um Immobilienrichtwerte und Daten der Wertermittlung erweitert.

BORISplus.NRW App



Nutzen Sie die kostenlose App für den mobilen Abruf der Bodenrichtwerte aus Nordrhein-Westfalen.

Link (extern)

Erhältlich im **App Store**

Erhältlich in **Google play**

Seit 2012 ist die BORISplus.NRW App im AppStore für Smartphones und Tabletcomputer mit dem iOS-Betriebssystem (iPhone und iPad) unter folgender URL abrufbar:

[BORISplus.NRW App für iOS \(externer Link\)](#)

Für das Android-Betriebssystem wird die App demnächst in Google Play bereit gestellt.

Die BORIS.NRW App wurde auf der CeBIT in Hannover auf dem Stand der Beauftragten der Bundesregierung für Informationstechnik als beste Verwaltungs-App Deutschlands in der Kategorie „Land“ ausgezeichnet.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der **örtlichen Gutachterausschüsse** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung),
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. ä.,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Der **Obere Gutachterausschuss NRW** hat unter anderem folgende Aufgaben:

- Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag eines Gerichts,
- Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren,
- Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Die Erstattung eines Obergutachtens setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

- Sicherstellung der Einheitlichkeit durch einvernehmlich mit den Gutachterausschüssen in NRW erarbeitete verbindliche Standards für die Führung der Kaufpreissammlung.
- Herausgabe der Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen) und die Übersicht über die Bodenrichtwerte,
- Führung des Portals BORISplus.NRW.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel ist in organisatorischer Hinsicht beim Fachdienst Vermessung und Bewertung (FD 62) des Kreises Wesel eingerichtet.

Der Kreis Wesel stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen vorsitzenden Mitglieds. Ihr obliegen insbesondere

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
3. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
4. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
5. die Vorbereitung der Wertermittlungen,
6. die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,
8. die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte an Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
9. die Bereitstellung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes in digitaler Form für die Präsentation im Internet und
10. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

Erteilung von Auskünften

In den letzten Jahren wurden von der Geschäftsstelle jährlich bis zu 3.000 Einzelauskünfte an außenstehende Personen erteilt.

Zu den Auskünften zählen insbesondere:

- ✓ Bodenrichtwertauskünfte;
Jedermann kann bei der Geschäftsstelle Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen und mündlich oder schriftlich eine Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten. Hier liegt auch der Schwerpunkt bei den fernmündlichen Anfragen.
Die Bodenrichtwertauskünfte machen einen wesentlichen Teil der Marktaufklärung aus. Sie sind heute Bestandteil vieler grundstücksbezogener Überlegungen der Marktteilnehmer.
- ✓ Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht;
- ✓ Fragen der Gutachterenerstattung;
- ✓ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung;
- ✓ Sonstige Auskünfte.

Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. § 195 Abs. 3 BauGB bzw. § 10 GAVO NRW werden Gebühren und Auslagen nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) in der derzeit gültigen Fassung erhoben.

Danach sind für die Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich bis zehn mitgeteilter Vergleichswerte

- a) über bebaute oder unbebaute Grundstücke 120,-- €
- b) für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 8,-- € anzusetzen.

Sonstige Auswertungen aus Datensammlungen des Gutachterausschusses sind mit 30,-- € bis 5.000,-- € abzurechnen.

Neben den von der Geschäftsstelle erteilten Auskünften stellt die Informationsbereitstellung für das Internet www.boris.nrw.de einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung der Immobilienmarkttransparenz dar.

Die Kaufpreissammlung

Als eine wesentliche Aufgabe obliegt der Geschäftsstelle die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Die Notare sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen vorsitzenden Mitglieds ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Sie wird seit 1990 automatisiert geführt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung folgender Aufgaben:

- ❖ Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten;
die Ableitung marktkonformer erforderlicher Daten aus der Kaufpreissammlung wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten hat für andere mit Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- ❖ Vorbereitung der Wertermittlungen;
insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte.
- ❖ Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes;
- ❖ Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung;
- ❖ Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen,
- ❖ Bereitstellung der Grundstücksmarktdaten zur Weiterverwendung für statistische Zwecke (Land NRW, BRD und EU).

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

§ 10 GAVO NRW legt zur Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung fest:

- (1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken der §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).
- (2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.
- (3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.
- (4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB.

Allgemeines zu statistischen Methoden in der Wertermittlung

Statistische Methoden sind in der Wertermittlung seit Mitte der 70-iger Jahre immer häufiger angewendet worden, um den Grundstücksmarkt zu analysieren und die Ergebnisse für die Wertermittlung nach den in der Wertermittlungsverordnung aufgeführten Verfahren nutzbar zu machen.

Das BauGB regelt in § 193 Abs. 3, dass der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung führt, sie auswertet, Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten ermittelt.

Die vorstehenden Bestimmungen über die Auswertung von Kaufpreisen beruhen auf der Definition des Verkehrswertes als des Preises, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Objekt gezahlt würde; das setzt voraus, dass man weiß, wie sich die Gesamtheit der am Grundstücksmarkt Beteiligten verhält und welche Preise sie für bestimmte Objekte zu zahlen bereit ist. Statistische Untersuchungen der Kaufpreise liefern hierzu wesentliche Erkenntnisse.

Das Rohmaterial statistischer Untersuchungen besteht aus Einzelwerten, zwischen denen kein funktionaler Zusammenhang (kein funktionales Modell) besteht, d. h. ein Wert lässt sich nicht aus dem anderen mit Hilfe mathematischer Beziehungen ableiten. Gleichwohl bestehen zwischen den Einzelwerten Beziehungen, denn sie definieren in ihrer Gesamtheit Werte oder Kurven von funktionalem Charakter, wobei die Einzelwerte mehr oder minder streuen. Eine solche Beziehung der Werte untereinander nennt man stochastische Abhängigkeit in einem stochastischen Modell. Auch Kaufpreise sind Einzelwerte, zwischen denen eine stochastische Abhängigkeit besteht, denn sie definieren in ihrer Grundgesamtheit den Grundstücksmarkt. Aus den Kaufpreisen lassen sich Werte und Beziehungen ableiten, welche ein Bild des Kaufverhaltens entwerfen.

Ohne Zuhilfenahme der mathematischen Statistik lassen sich die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht aus der Kaufpreissammlung herleiten, so dass in Fachkreisen kein Zweifel daran besteht, dass die mathematische Statistik ihren festen Platz in der Wertermittlung hat. Auch bei Einzelwertermittlungen nach dem Vergleichswertverfahren kann sie durchaus sinnvoll angewendet werden, um mehr Kaufpreismaterial zu erschließen.

Nach Ziegenbein (1981) bringt die mathematische Statistik für die Wertermittlung folgende wesentlichen Vorteile:

- Die Beziehungen zwischen dem Marktpreis des Wertermittlungsfalles und den Kaufpreisen der Vergleichsfälle lassen sich in einem mathematischen Modell formulieren, das nachvollziehbar, überprüfbar und damit weitgehend frei von subjektiven Wertungen ist.

- Die Modelle können den Einfluss mehrerer Merkmale auf die Preisbildung berücksichtigen; das bedeutet eine wesentliche Verbesserung des indirekten Vergleichsverfahrens und damit der angestrebten Herleitung des Marktpreises aus Kaufpreisen.
- Die Analysen liefern auch Angaben über die Zuverlässigkeit der Ergebnisse.

Umfangreiche Kaufpreisanalysen lassen sich heute rationell nur mit automatischen Datenverarbeitungsanlagen durchführen; insbesondere, wenn mehrere Einflussgrößen das Marktgeschehen bestimmen, auf Grundstückswerte einwirken und multivariate Verfahren zur Anwendung kommen.

Bei der Anwendung der mathematischen Statistik in der Wertermittlung sollte sich jeder Grundstückssachverständige darüber im Klaren sein, dass dieses Verfahren nur ein rechentechnisches Hilfsmittel sein kann, um komplexe Zusammenhänge des Grundstücksmarktes zu analysieren und die Erkenntnisse aus der Analyse für die Wertermittlung zu berücksichtigen.

Keineswegs kann das Fachwissen des Sachverständigen durch die Anwendung statistischer Verfahren in der Wertermittlung ersetzt werden; denn gerade die Zielsetzung, die Methode, die Auswahl der Daten sowie die Interpretation des Ergebnisses erfordern in hohem Maße das Fachwissen des Sachverständigen, um nicht durch Falschbeurteilung statistischer Ergebnisse zu Fehlbewertungen zu kommen.

Wie z. B. ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Wertermittlung statistisch untersucht werden, ist unter Nr. 11.4 beschrieben.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahre 2014 im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich anschaulich anhand vergleichbarer Daten über die Anzahl der Vertragsvorgänge sowie über den Flächen- und Geldumsatz, aufgegliedert nach Grundstücksarten, aufzeigen.

Als Besonderheit sind in den Jahren 2008 bis 2014 ein relativ hoher Anteil an Kaufverträgen aufgefallen, die für die weitere Auswertung ungeeignet sind. Hierunter fallen Verträge, die entweder nicht auswertbar sind, weil z. B. bei einer Übertragung innerhalb der Familie kein Kaufpreis gezahlt wird, wenn bei Tauschverträgen keine Wertangaben für die einzelnen Tauschflächen gemacht werden, wenn Kaufpreise absolut nicht den üblichen Marktpreisen entsprechen oder wenn keine ausreichenden Informationen über das Veräußerungsobjekt beschafft werden können.

Um diese Verträge nicht nur anzahlmäßig darstellen zu können, wurden im Jahr 2008 erstmals auch die Flächen- und Geldumsätze dieser „ungeeigneten“ Verträge erfasst und in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken mit dargestellt.

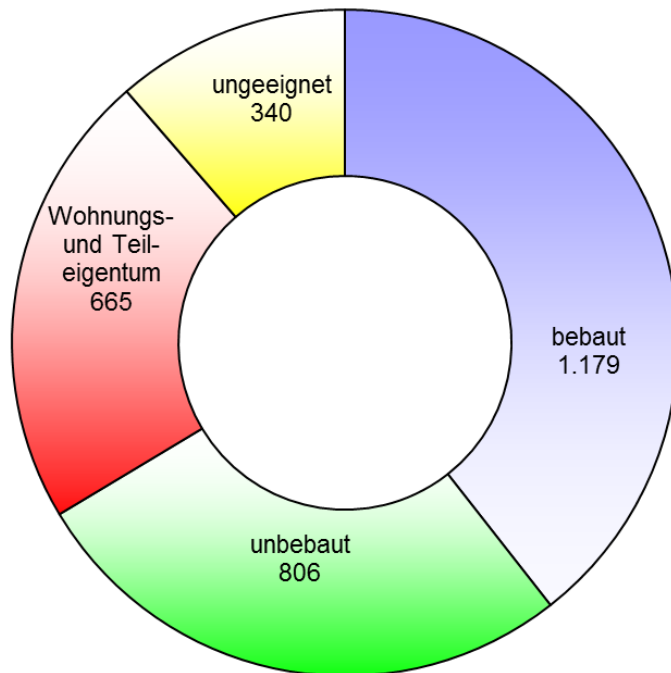
4.1 Anzahl der Kauffälle

Die nachstehende Tabelle 1 vergleicht die Gesamtzahl aller vorgelegten Urkunden des Jahres 2014 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum Vorjahr. Weiterhin sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge, jeweils unterteilt in die drei wesentlichen Grundstücksgruppen, aufgeführt.

Jahr	Gesamtanzahl	bebaut	unbebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Ungeeignet
2003	2.711 - 8,4 %	1.103 - 13,5 %	656 - 10,1 %	597 + 2,4 %	355 - 4,1 %
2004	2.352 - 13,2 %	965 - 12,5 %	704 + 7,3 %	400 - 33,0 %	283 - 20,3 %
2005	2.755 + 17,1 %	1.277 + 32,3 %	665 - 5,5 %	561 + 40,3 %	252 - 11,0 %
2006	2.164 - 21,5 %	841 - 34,1 %	612 - 8,0 %	489 - 12,8 %	222 - 11,9 %
2007	2.219 + 2,5 %	925 + 10,0 %	610 - 0,3 %	426 - 12,9 %	258 + 15,8 %
2008	2.392 + 7,8 %	974 + 5,3 %	580 - 4,9 %	452 + 6,1 %	386 + 49,6 %
2009	2.296 - 4,0 %	941 - 3,4 %	579 - 0,2 %	385 - 14,8 %	391 + 1,3 %
2010	2.531 + 10,2 %	1.003 + 6,6 %	644 + 11,2 %	486 + 26,2 %	398 + 1,8 %
2011	2.736 + 8,1 %	1.126 + 12,3 %	716 + 11,2 %	517 + 6,4 %	377 - 5,3 %
2012	2.614 - 4,5 %	1.033 - 8,3 %	675 - 5,7 %	544 + 5,2 %	362 - 4,0 %
2013	2.553 - 2,3 %	1.043 + 1,0 %	612 - 9,3 %	568 + 4,4 %	330 - 8,8 %
2014	2.990 + 17,1 %	1.179 + 13,0 %	806 + 31,7 %	665 + 17,1 %	340 + 3,0 %

Tabelle 1

Anzahl der Verträge im Jahr 2014



Grafik 2

4.2 Flächenumsatz

Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Flächenumsatz, unterteilt in die Grundstücksgruppen der bebauten und unbebauten Grundstücke. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum Vorjahr. Weil im Jahr 2007 die Gesamtfläche ohne „ungeeignete“ und im Jahr 2008 mit „ungeeignete“ ermittelt wurde, entfiel bei der Gegenüberstellung 2007 – 2008 die entsprechende Prozentzahl für die Veränderung der Gesamtfläche.

Jahr	Gesamtfläche		Fläche bebaut		Fläche unbebaut		Wohnungs- und Teileigentum	Fläche ungeeignet		
	ha	%	ha	%	ha	%		ha	%	
2003	540,14	- 61,7	164,40	+ 6,2	375,74	- 70,1	Eine Auflistung der Wohn- und Nutzflächen für Wohnungs- und Teileigentum entfällt, da entsprechende Daten von den Erwerbserwerb selten angegeben werden.			
2004	622,29	+ 15,2	162,68	- 1,0	459,61	+ 22,3				
2005	745,20	+ 19,8	262,87	+ 61,7	482,33	+ 4,9				
2006	586,25	- 21,3	170,23	- 35,2	416,02	- 13,7				
2007	605,52	+ 3,3	147,40	- 13,4	458,12	+ 10,1				
2008	1.094,52		150,70	+ 2,2	477,51	+ 4,2			466,31	
2009	679,25	- 37,9	122,21	- 18,9	384,62	- 19,5			172,42	- 63,0
2010	777,65	+ 14,5	134,03	+ 9,7	419,12	+ 9,0			224,50	+ 30,2
2011	1.455,63	+ 87,2	181,44	+ 35,4	449,21	+ 7,2			824,98	+ 267,5
2012	882,33	- 39,4	195,48	+ 7,7	524,16	+ 16,7			162,69	- 80,3
2013	656,96	- 54,9	192,37	- 1,6	282,67	- 46,1			181,92	+ 11,8
2014	861,03	+ 31,1	204,58	+ 6,4	388,70	+ 37,5			267,75	+ 47,2

Tabelle 2

4.3 Geldumsatz

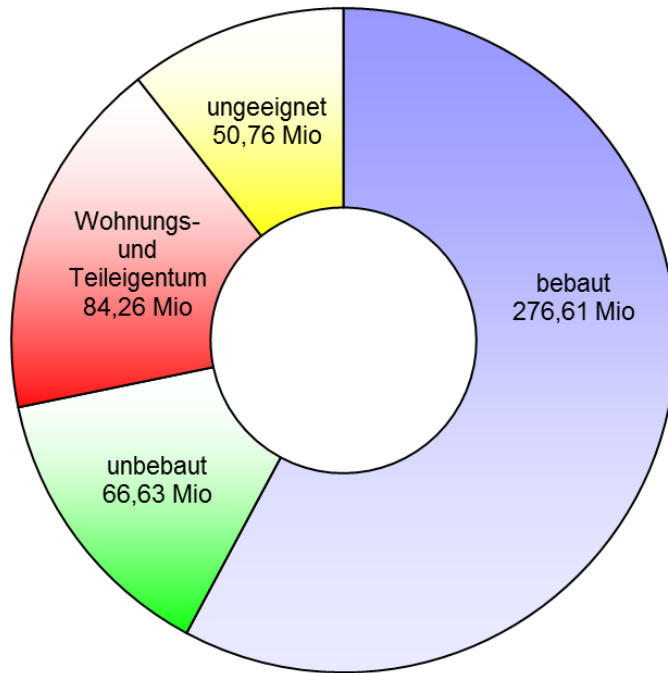
Die nachstehende Tabelle 3 vergleicht den Geldumsatz der Jahre 2003 bis 2014. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum Vorjahr.

Weil im Jahr 2007 der Geldumsatz ohne „ungeeignete“ und im Jahr 2008 mit „ungeeignete“ ermittelt wurde, entfiel bei der Gegenüberstellung 2007 - 2008 die entsprechende Prozentzahl für die Veränderung des Gesamtumsatzes.

Jahr	Gesamtumsatz		bebaut		unbebaut		Wohnungs- und Teileigentum		ungeeignet	
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
2003	312,48	- 19,0	215,31	- 13,5	42,04	- 43,0	55,13	- 12,3		
2004	269,02	- 13,9	187,36	- 13,0	42,32	+ 0,7	39,34	- 28,6		
2005	372,93	+ 38,6	266,48	+ 42,2	51,95	+ 22,8	54,50	+ 38,5		
2006	295,07	- 20,9	213,35	- 19,9	40,26	- 22,5	41,46	- 23,9		
2007	301,60	+ 2,2	203,54	- 4,6	56,44	+ 40,2	41,62	+ 0,4		
2008	336,82		202,19	- 0,7	47,71	- 15,5	46,36	+ 11,4	40,56	
2009	310,89	- 7,7	167,38	- 17,2	38,78	- 18,7	38,59	- 16,8	66,14	+ 63,1
2010	373,83	+ 20,2	206,80	+ 23,6	54,37	+ 40,2	50,82	+ 31,7	61,84	- 6,5
2011	494,96	+ 24,4	228,83	+ 10,6	64,66	+ 18,93	57,56	+ 13,3	113,90	+ 84,2
2012	384,54	- 17,3	217,39	- 5,0	52,53	- 18,8	61,78	+ 7,3	52,84	- 53,6
2013	381,04	- 18,0	225,87	+ 3,9	48,24	- 8,2	67,97	+ 10,0	38,96	- 26,3
2014	478,26	+ 25,5	276,61	+ 22,5	66,63	+ 38,1	84,26	+ 24,0	50,76	+ 30,3

Tabelle 3

Geldumsatz im Jahr 2014



Grafik 3

4.4 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gesamtumsätze nach den Städten und Gemeinden aufgeschlüsselt.

Umsatzart Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Alpen	176	95,72	30,31
Haminkeln	343	172,05	49,14
Hünxe	152	35,88	37,26
Kamp-Lintfort	408	95,48	65,74
Neukirchen-Vluyn	372	38,41	62,76
Rheinberg	413	84,29	62,94
Schermbeck	231	179,66	44,90
Sonsbeck	124	26,86	15,09
Voerde	367	56,76	50,44
Xanten	404	75,92	59,69

Tabelle 4

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

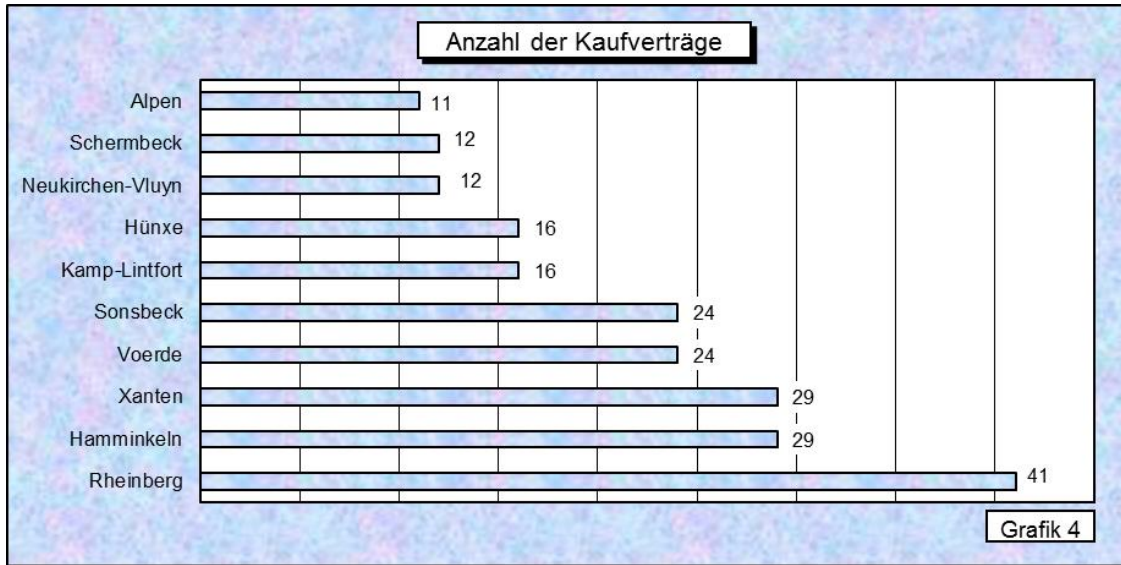
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist 1- oder 2-Familienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter eingeordnet. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

Die nachstehende Tabelle 5 vergleicht die Anzahl der Kauffälle, den Flächen- und den Geldumsatz der Jahre 2003 bis 2014 miteinander. Die Prozentzahlen zeigen die Änderung zum Vorjahr.

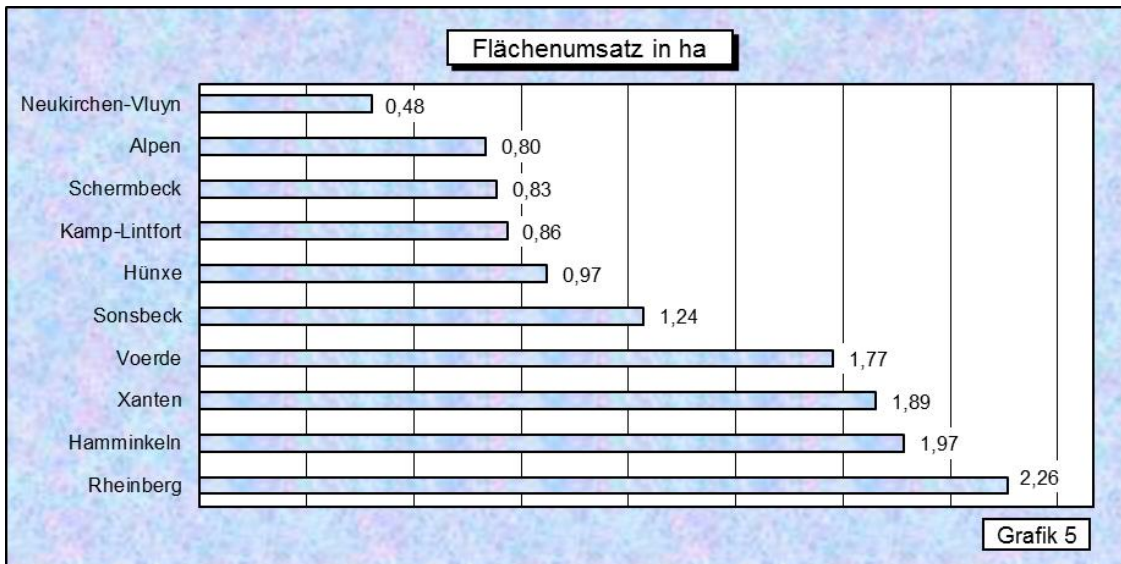
Jahr	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	%	ha	%	Mio €	%
2003	231	- 18,9	11,46	- 28,8	18,54	- 27,2
2004	200	- 13,4	9,43	- 17,7	14,56	- 21,5
2005	228	+ 14,0	12,57	+ 33,3	18,91	+ 29,9
2006	148	- 35,1	7,36	- 41,4	11,18	- 40,9
2007	172	+ 16,2	12,17	+ 65,4	16,67	+ 49,1
2008	153	- 11,1	8,82	- 27,5	13,53	- 18,8
2009	198	+ 29,4	10,68	+ 21,1	15,04	+ 11,2
2010	258	+ 30,3	14,62	+ 36,9	21,71	+ 44,3
2011	331	+ 28,3	19,52	+ 33,5	32,61	+ 50,2
2012	271	- 18,1	15,74	- 19,4	25,17	- 22,8
2013	256	- 5,5	13,92	- 11,6	23,40	- 7,0
2014	214	- 16,4	13,09	- 6,0	20,31	- 13,2

Tabelle 5

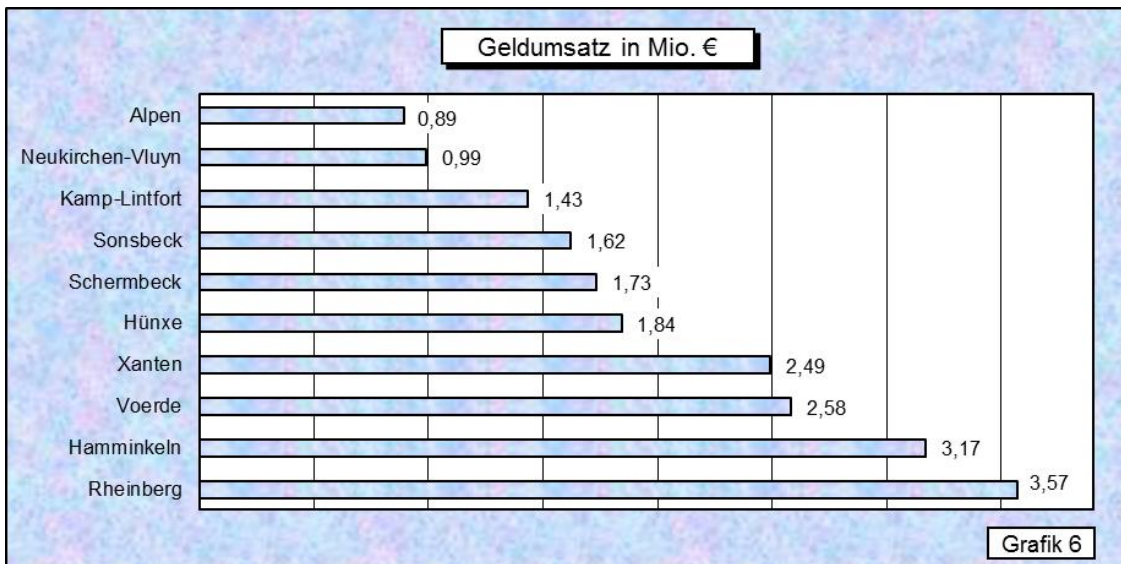
Individueller Wohnungsbau (gemeindeweise): Anzahl der Verträge des Jahres 2014

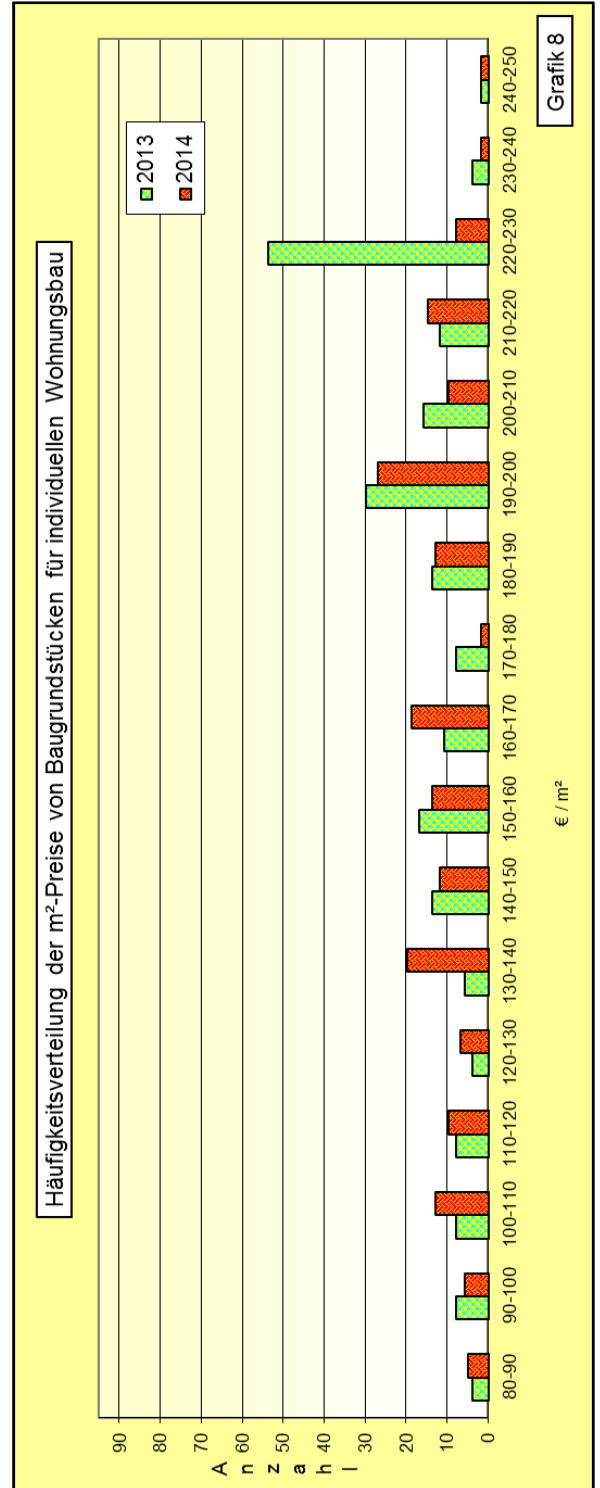
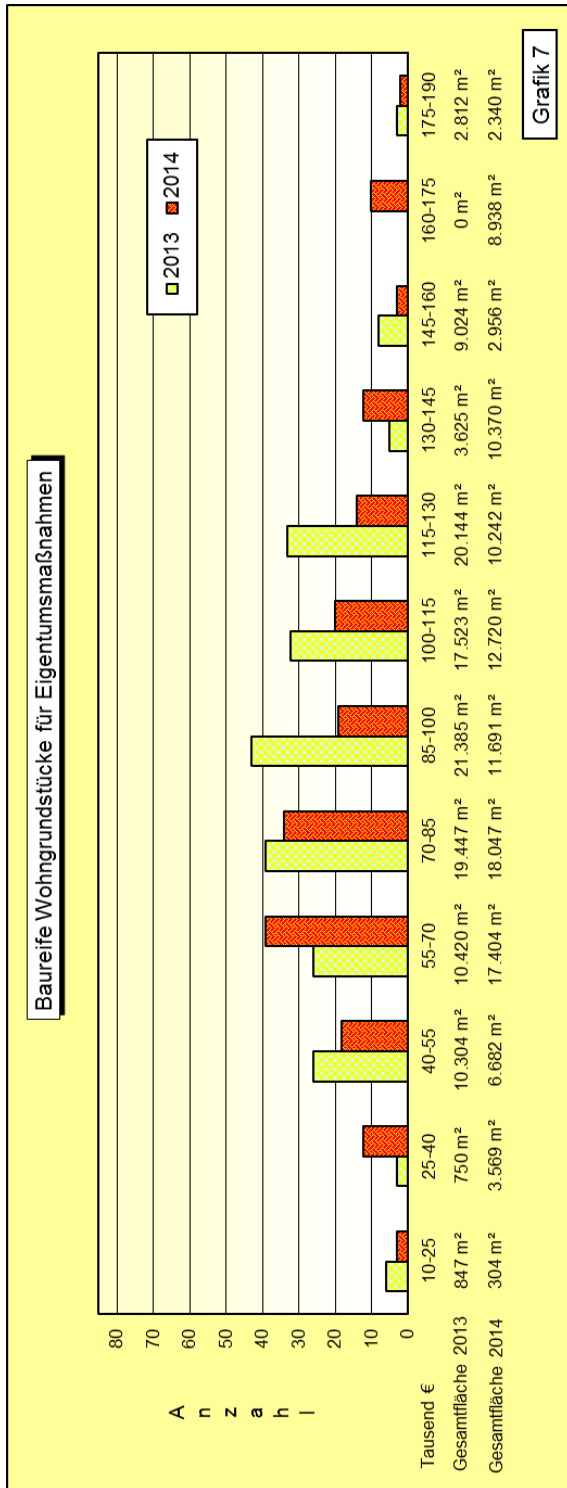


Individueller Wohnungsbau (gemeindeweise): Flächenumsatz des Jahres 2014



Individueller Wohnungsbau (gemeindeweise): Geldumsatz des Jahres 2014





5.2 Geschosswohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

Die nachstehende Tabelle 6 vergleicht die Anzahl der Kauffälle, den Flächen- und den Geldumsatz der Jahre 2003 bis 2014 miteinander. Die Prozentzahlen zeigen die Änderung zum Vorjahr.

Jahr	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	%	ha	%	Mio €	%
2003	4	± 0,0	0,19	+ 5,6	0,36	+ 2,9
2004	0	- 100,0	0,00	- 100,0	0,00	- 100,0
2005	3		0,17		0,42	
2006	0	- 100,0	0,00	- 100,0	0,00	- 100,0
2007	2		0,12		0,24	
2008	2	0,0	0,22	+ 83,3	0,37	+ 54,2
2009	1	- 50,0	0,08	- 63,6	0,10	- 73,0
2010	10	+ 900,0	0,86	+ 975,0	1,23	+ 1.130,0
2011	8	- 20,0	0,76	- 11,6	1,47	+ 1,5
2012	3	- 62,5	0,46	- 39,5	0,58	- 60,5
2013	5	+ 66,7	0,46	± 0,0	0,90	+ 55,2
2014	11	+ 120,0	1,25	+ 171,7	2,61	+ 190,0

Tabelle 6

5.3 Gewerbliche Bauflächen

- Gewerbe und Industrie

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der die Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.). Es kann genauer unterschieden werden zwischen gesellschaftsbezogenen (z. B. Gesundheitsbereich), wirtschaftsbezogenen (z. B. Finanzen, Werbung), distributiven (z. B. Verkehr) und haushaltsbezogenen (z. B. Hotel, Friseur) Dienstleistungen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung.

Die nachstehende Tabelle 7 vergleicht die Anzahl der Kauffälle, den Flächen- und den Geldumsatz der Jahre 2003 bis 2014 miteinander. Die Prozentzahlen zeigen die Änderung zum Vorjahr.

Jahr	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	%	ha	%	Mio €	%
2003	16	- 36,0	12,49	+ 63,3	1,88	- 22,6
2004	23	+ 43,8	6,36	- 49,1	1,83	- 2,7
2005	34	+ 47,8	14,00	+ 120,1	3,82	+ 108,7
2006	24	- 29,4	8,16	- 41,7	2,49	- 34,8
2007	41	+ 70,83	44,24	+ 442,16	13,29	+ 433,73
2008	37	- 9,8	41,87	- 5,4	12,15	- 8,6
2009	20	- 46,0	6,47	- 84,5	2,05	- 83,1
2010	35	+ 75,0	39,51	+ 510,7	13,72	+ 569,3
2011	35	± 0,0	40,97	+ 3,7	13,62	- 0,7
2012	42	+ 20,0	17,81	- 56,5	6,56	- 51,8
2013	34	- 19,0	13,12	- 26,3	6,10	- 7,0
2014	41	+ 20,6	11,89	- 9,4	4,24	- 30,5

Tabelle 7

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die nachstehende Tabelle 8 zeigt die Anzahl der Kauffälle, den Flächen- und den Geldumsatz von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Jahre 2003 bis 2014. Die Prozentzahlen zeigen die Änderungen zum Vorjahr.

Jahr	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	%	ha	%	Mio €	%
2003	78	- 22,0	216,02	- 47,0	6,93	- 21,0
2004	103	+ 32,1	273,16	+ 26,5	6,53	- 5,8
2005	74	- 28,2	327,46	- 19,9	4,94	- 24,3
2006	111	+ 50,0	259,40	- 20,8	6,66	+ 34,8
2007	94	- 15,3	179,10	- 30,96	4,85	- 27,18
2008	100	+ 6,4	258,60	+ 44,4	6,96	+ 43,5
2009	110	+ 10,0	246,62	- 4,6	6,85	- 1,6
2010	123	+ 11,8	278,02	+ 12,7	8,25	+ 20,4
2011	124	+ 0,8	242,88	- 12,6	7,45	- 9,7
2012	117	- 5,6	193,76	- 20,2	6,71	- 9,9
2013	116	- 0,9	204,29	+ 5,4	8,42	+ 25,5
2014	165	+ 42,2	270,97	+ 32,6	11,84	+ 40,6

Tabelle 8

5.4.1 Landwirtschaft

Im Kreis Wesel liegen im Jahre 2014 die Bodenpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für landwirtschaftliche Grundstücke etwa zwischen 2,0 €/m² und 8,5 €/m².

Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen die Kaufpreise in der Regel als Verhandlungsergebnisse unter Berücksichtigung von mehreren Einflussfaktoren, die in unterschiedlicher Intensität wirken.

Dabei können neben der tatsächlichen Nutzung (Ackerland oder Grünland) Faktoren wie Grundstücksqualität (Ertragsfähigkeit), Hofnähe, Flächengröße, Zuschnitt, Geländeausformung, Wasserverhältnisse, Produktionskontingente, betriebsbedingter Flächenbedarf (z. B. Gülleverordnung), bestehende Pachtverträge sowie die Lage innerhalb oder außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten preisbeeinflussend sein.

Darüber hinaus wird das regionale Verhältnis von Flächenangebot und -nachfrage u. a. durch die örtliche planungsrechtliche Entwicklung und den sich daraus ableitenden Flächenbedarf für Baulandausweisungen, für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen, für Sonderbaumaßnahmen (z. B. Straßen, Gewässer, Deiche) oder die Erwartung eines künftig möglichen Abbaus von Bodenschätzen (z. B. Kies oder Ton) beeinflusst.

Der Gutachterausschuss hat verschiedene Untersuchungen durchgeführt, um aus der Vielzahl der möglichen Einflussgrößen die Auswirkungen der bedeutendsten Faktoren zu überprüfen.

Ackerland / Grünland

Der Durchschnitt aller Kaufpreise lässt seit einigen Jahren annehmen, dass die Preise für Ackerlandflächen (A) über den Preisen von Grünlandflächen (G) liegen. Da aber in den einzelnen Bodenrichtwertzonen diese Annahme nicht gesichert bestätigt wurde, sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte (B) für landwirtschaftliche Nutzflächen weiter als Mittelwerte zu verstehen (siehe dazu auch 8.4).

Geht man davon aus, dass die Preise für Ackerland (A) ca. 10 % über den Preisen für Grünland (G) liegen, ergibt sich folgende Berechnung:

Berechnung: $G = 0,95 * B$ und $A = 1,05 * B$

Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl)

Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen konnte nicht festgestellt werden.

Hofnähe

Ebenso sind keine eindeutig nachweisbaren Unterschiede zwischen den Preisen für hofnahe landwirtschaftliche Flächen und denjenigen für nicht hofnahe landwirtschaftliche Flächen festgestellt worden. Nur bei Abtretung von hofnahen Flächen für öffentliche Zwecke (Straßenflächen und dgl.) wird häufig ein Entschädigungsbetrag gewährt, der um ca. 0,5 €/m² bis 0,8 €/m² über dem Bodenwert der zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt.

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die Lage von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb oder außerhalb von Landschaft- oder Naturschutzgebieten ist nach den Feststellungen des Gutachterausschusses beim Kauf der Fläche eher von geringerem Interesse als andere Faktoren.

Flächenprämien für landwirtschaftliche Nutzflächen

Prämien im Rahmen der „Gemeinsamen AgrarPolitik der Europäischen Union (GAP-Prämien)“ sind nicht Gegenstand der Grundstückswertermittlung.

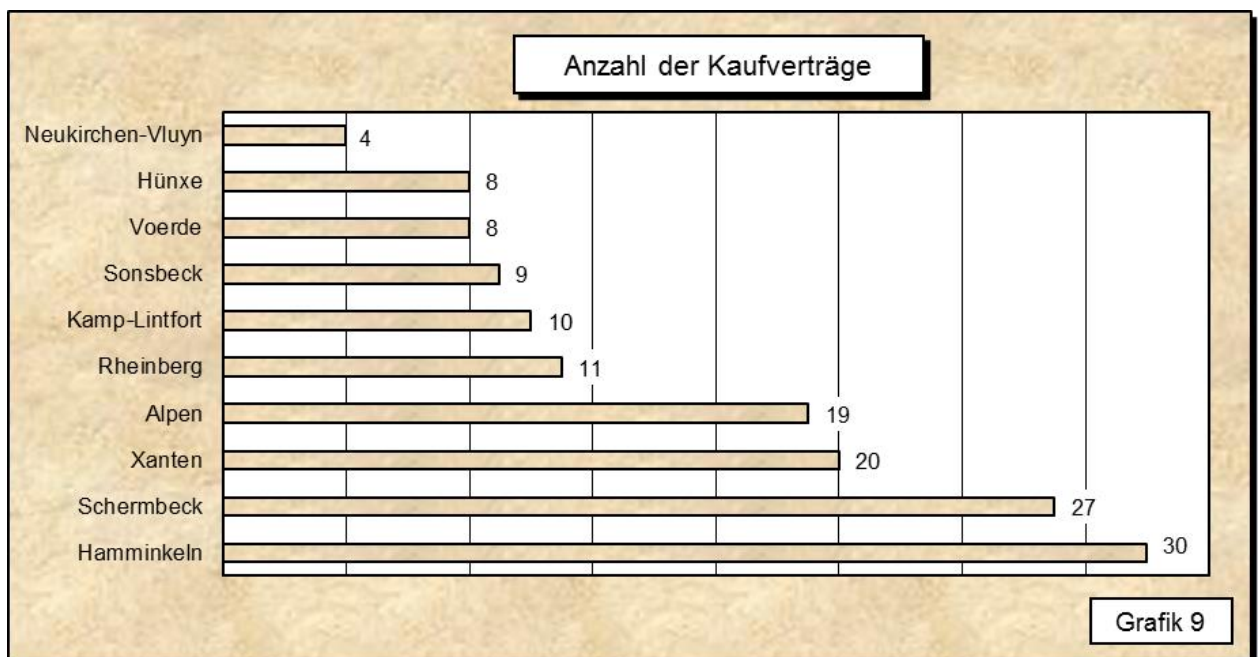
Die Landwirtschaftskammer Rheinland erklärt, dass die Prämienzahlung vollkommen von der Fläche entkoppelt ist. Sie ist ein separat veräußerbares immaterielles Wirtschaftsgut, welches nur unter Landwirten gehandelt werden kann.

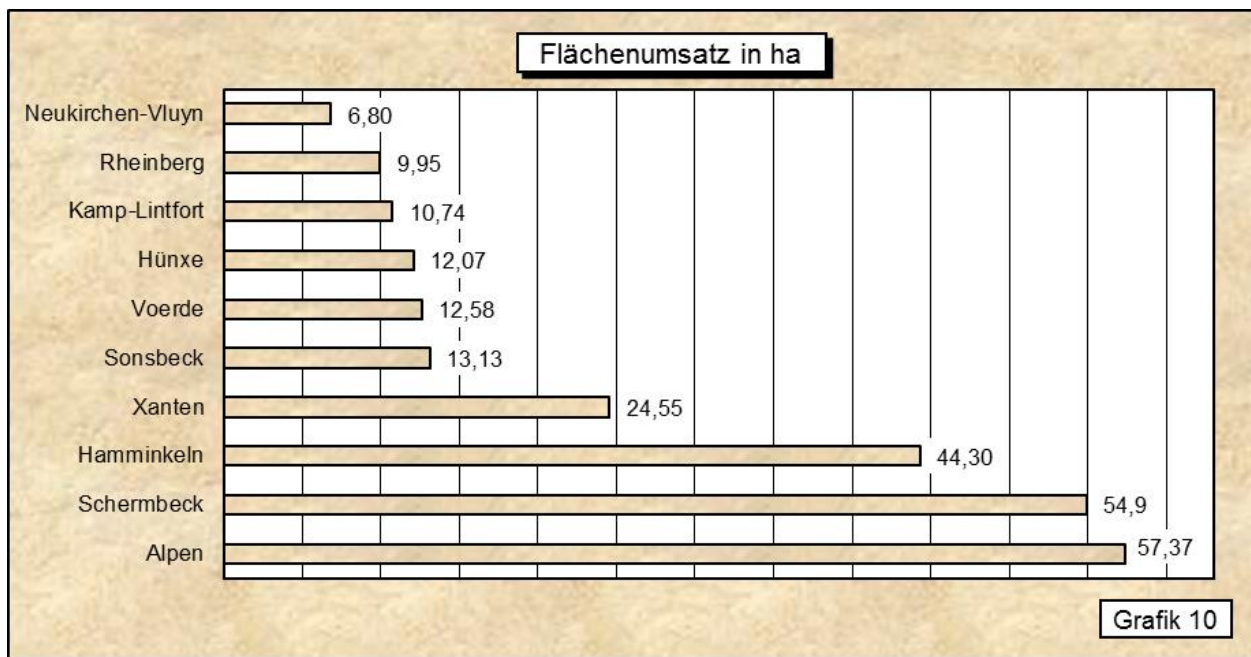
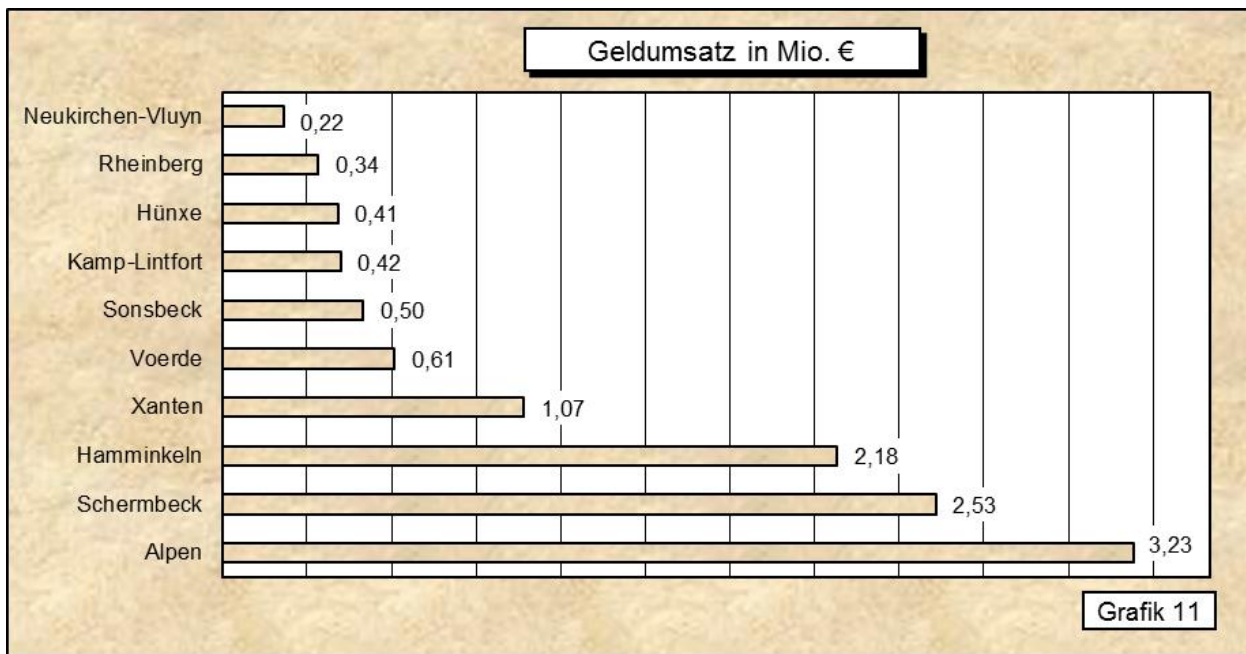
Pachtpreise

Die Durchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt pro anno etwa 1,0 % bis 3,0 % des Bodenwertes.

Bei Bodenwerten zwischen 2,8 €/m² und 4,5 €/m² ergibt sich damit eine Spanne von jährlich ca. 280,-- €/ha bis 1.350,-- €/ha.

Landwirtschaft (gemeindeweise): Anzahl der Verträge des Jahres 2014



Landwirtschaft (gemeindeweise): Flächenumsatz des Jahres 2014**Landwirtschaft (gemeindeweise): Geldumsatz des Jahres 2014**

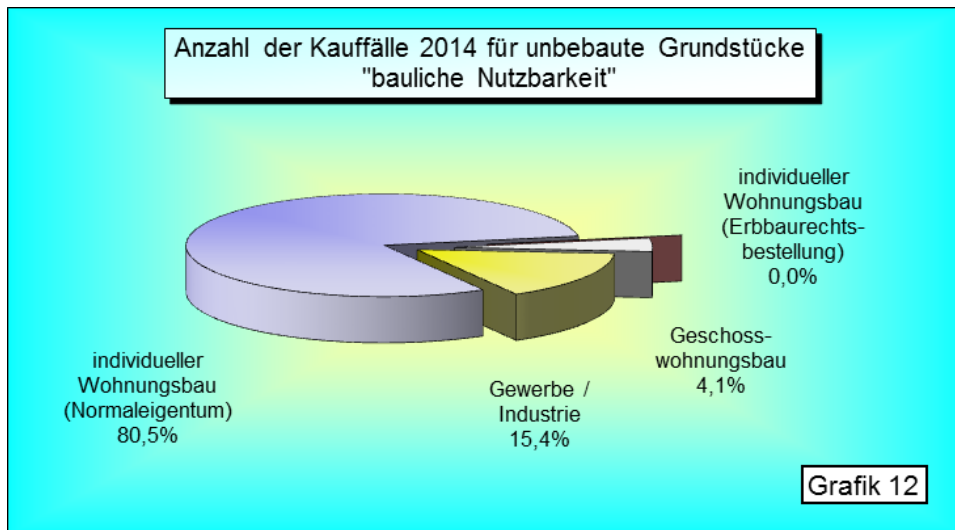
5.4.2 Forstwirtschaft

Die Preisveränderungen bei forstwirtschaftlichen Flächen sind langfristig betrachtet relativ gering. Von 1985 bis 2006 waren die Preise stagnierend und die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte für Waldflächen – **einschließlich Aufwuchs** – betragen in diesem Zeitraum einheitlich für alle Städte und Gemeinden 0,8 €/m². Aufgrund der angestiegenen Preise wurden die Richtwerte zum 01.01.2007 auf 0,9 €/m² angehoben. Zum 01.01.2010 wurden die Bodenrichtwerte dann nicht mehr einschließlich sondern **ohne Aufwuchs** angegeben und zu 0,6 €/m² ermittelt. Mit dem Stichtag 01.01.2011 kehrte der Gutachterausschuss wieder zum Beschluss der Bodenrichtwerte **einschließlich Aufwuchs** zurück und ermittelte die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 bis zum 01.01.2014 jeweils zu 1,0 €/m².

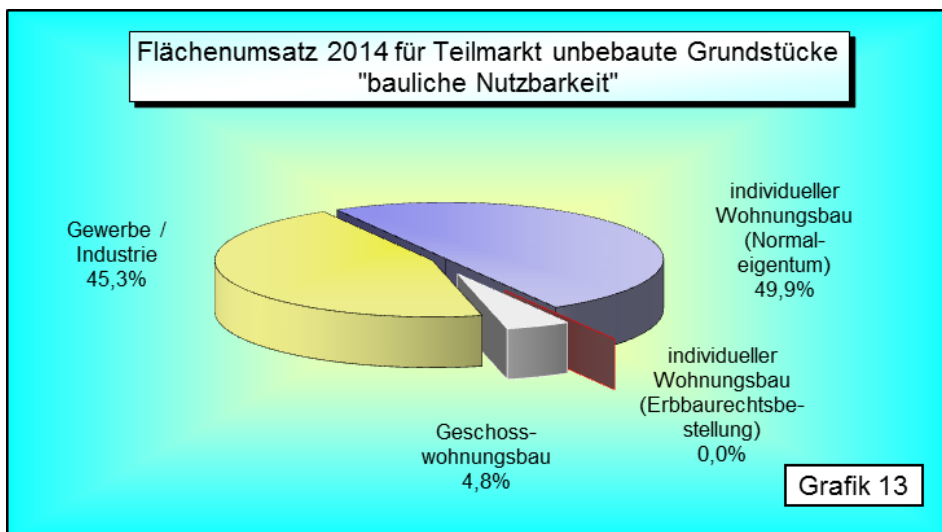
Erstmalig zum Stand 01.01.2015 wurden unterschiedliche Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Während die Richtwerte in Alpen, Hünxe, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg, Sonsbeck, Voerde und Xanten unverändert bei 1,00 €/m² blieben, wurden die Bodenrichtwerte in Schermbeck auf 1,10 €/m² und in Hamminkeln auf 1,20 €/m² angehoben.

5.5 Gegenüberstellung „unbebaute Grundstücke“

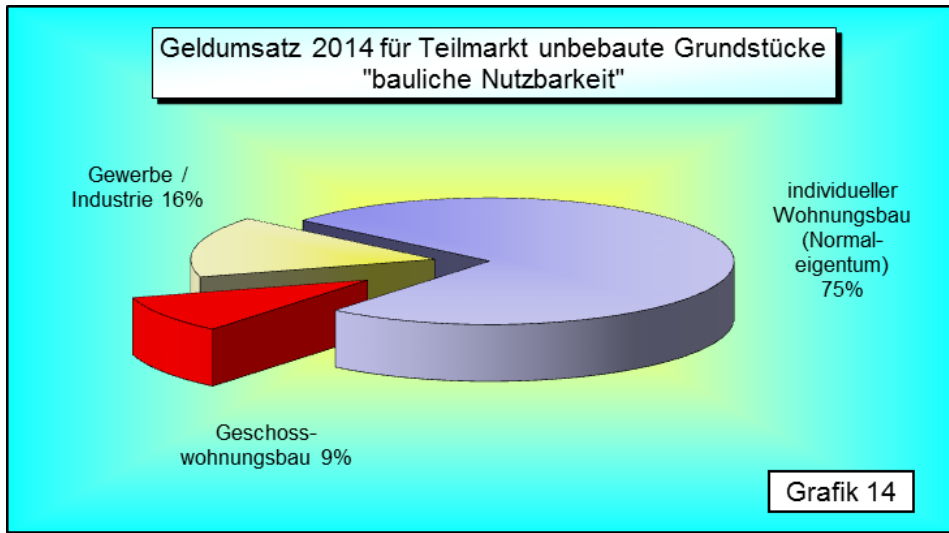
In den nachfolgenden drei Grafiken werden „baulich nutzbare Grundstücke“ prozentual gegenübergestellt.



In der Grafik 12 wird die **Anzahl der Kauffälle** für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

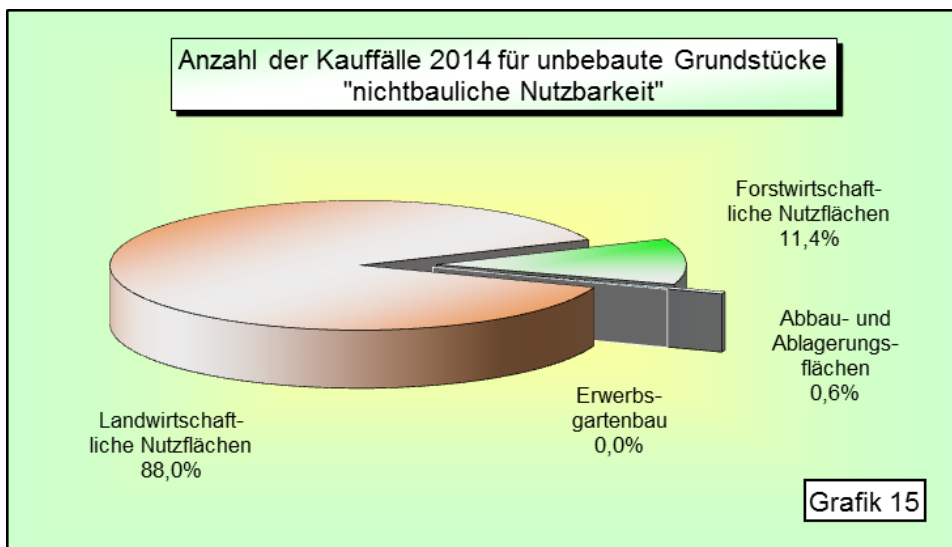


In der Grafik 13 wird der **Flächenumsatz** für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

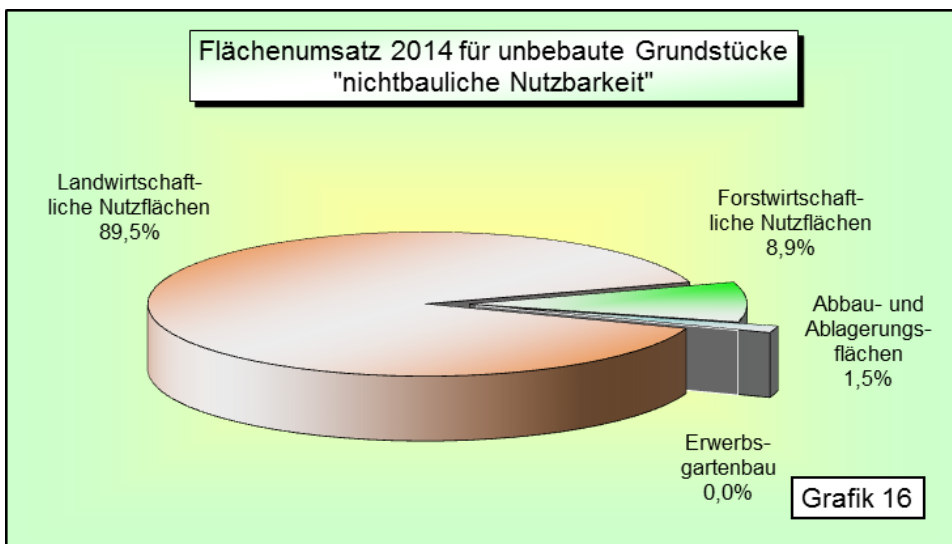


In der Grafik 14 wird der **Geldumsatz** für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

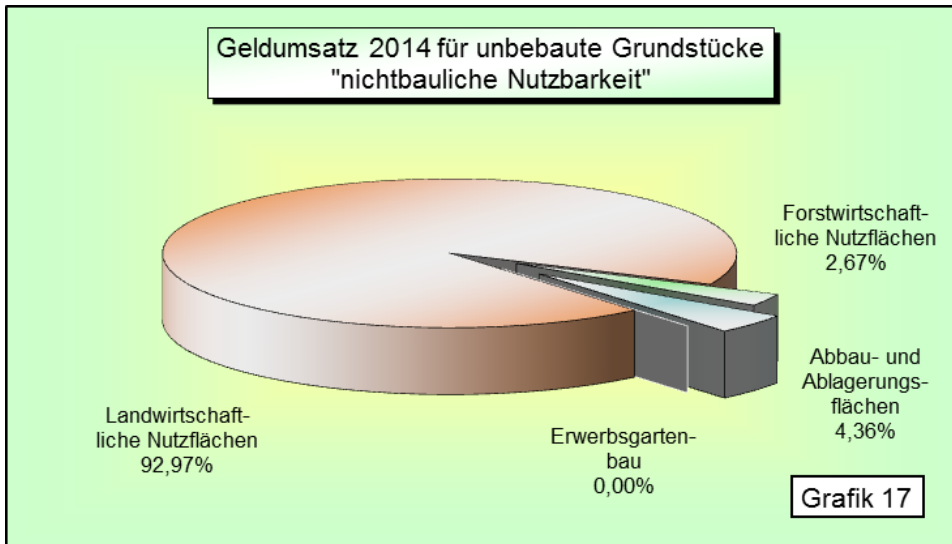
In den nachfolgenden drei Grafiken werden „nichtbaulich nutzbare Grundstücke“ prozentual gegenübergestellt.



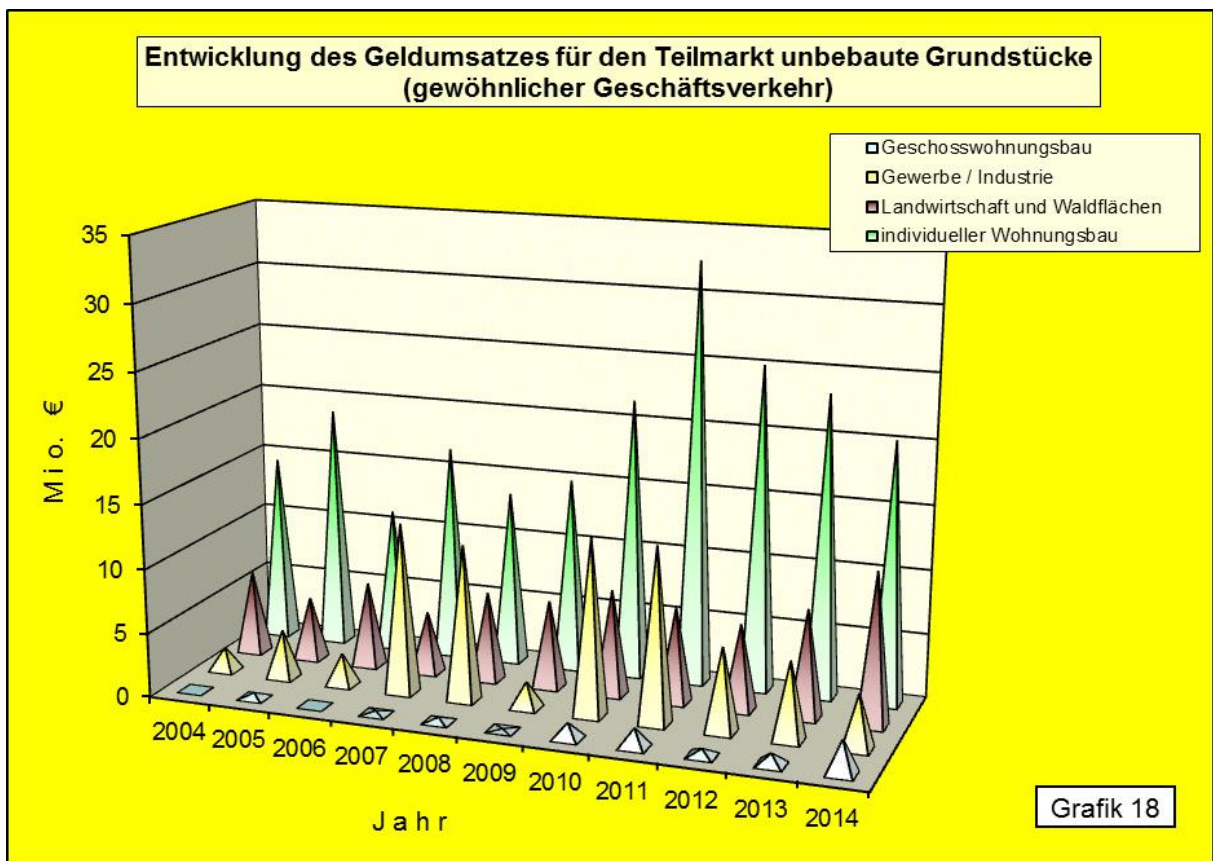
In der Grafik 15 wird die **Anzahl der Kauffälle** für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.



In der Grafik 16 wird der **Flächenumsatz** für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.



In der Grafik 17 wird der **Geldumsatz** für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.



5.6 Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden

In den nachfolgenden Tabellen werden die Umsätze nach den Städten und Gemeinden aufgeschlüsselt.

Gemeinde Alpen

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	49	67,33	5,78
Individueller Wohnungsbau	11	0,80	0,89
Geschosswohnungsbau	0	0	0,00
Gewerbliche Bauflächen	0	0,00	0,00
Landwirtschaftliche Flächen	19	57,37	3,23
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Tabelle 9

Stadt Hamminkeln

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	115	88,86	8,58
Individueller Wohnungsbau	29	1,97	3,17
Geschosswohnungsbau	2	0,31	1,02
Gewerbliche Bauflächen	6	0,99	0,47
Landwirtschaftliche Flächen	30	44,30	2,18
Forstwirtschaftliche Flächen	6	6,80	0,11

Tabelle 10

Gemeinde Hünxe

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	43	21,24	3,56
Individueller Wohnungsbau	16	0,97	1,84
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	2	1,63	0,80
Landwirtschaftliche Flächen	8	12,07	0,41
Forstwirtschaftliche Flächen	4	3,68	0,04

Tabelle 11

Stadt Kamp-Lintfort

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	80	30,74	9,01
Individueller Wohnungsbau	16	0,86	1,43
Geschosswohnungsbau	8	0,84	1,34
Gewerbliche Bauflächen	4	1,00	0,21
Landwirtschaftliche Flächen	10	10,74	0,42
Forstwirtschaftliche Flächen	2	6,25	0,09

Tabelle 12

Stadt Neukirchen-Vluyn

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	124	14,82	11,26
Individueller Wohnungsbau	12	0,48	0,99
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	3	0,59	0,20
Landwirtschaftliche Flächen	4	6,80	0,22
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Tabelle 13

Stadt Rheinberg

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	79	15,71	4,81
Individueller Wohnungsbau	41	2,26	3,57
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	6	0,94	0,36
Landwirtschaftliche Flächen	11	9,95	0,34
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Tabelle 14

Gemeinde Schermbeck

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	79	69,38	7,28
Individueller Wohnungsbau	12	0,83	1,73
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	5	1,51	0,48
Landwirtschaftliche Flächen	27	54,90	2,53
Forstwirtschaftliche Flächen	7	7,85	0,10

Tabelle 15

Gemeinde Sonsbeck

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	44	16,04	2,82
Individueller Wohnungsbau	24	1,24	1,62
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	1	0,56	0,18
Landwirtschaftliche Flächen	9	13,13	0,50
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Tabelle 16

Stadt Voerde

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	77	27,85	6,24
Individueller Wohnungsbau	24	1,77	2,58
Geschosswohnungsbau	1	0,10	0,25
Gewerbliche Bauflächen	5	2,90	0,92
Landwirtschaftliche Flächen	8	12,58	0,61
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Tabelle 17

Stadt Xanten

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Unbebaute Grundstücke insgesamt	116	36,71	7,29
Individueller Wohnungsbau	29	1,89	2,49
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	9	1,78	0,63
Landwirtschaftliche Flächen	20	24,55	1,07
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Tabelle 18

6 Bebaute Grundstücke

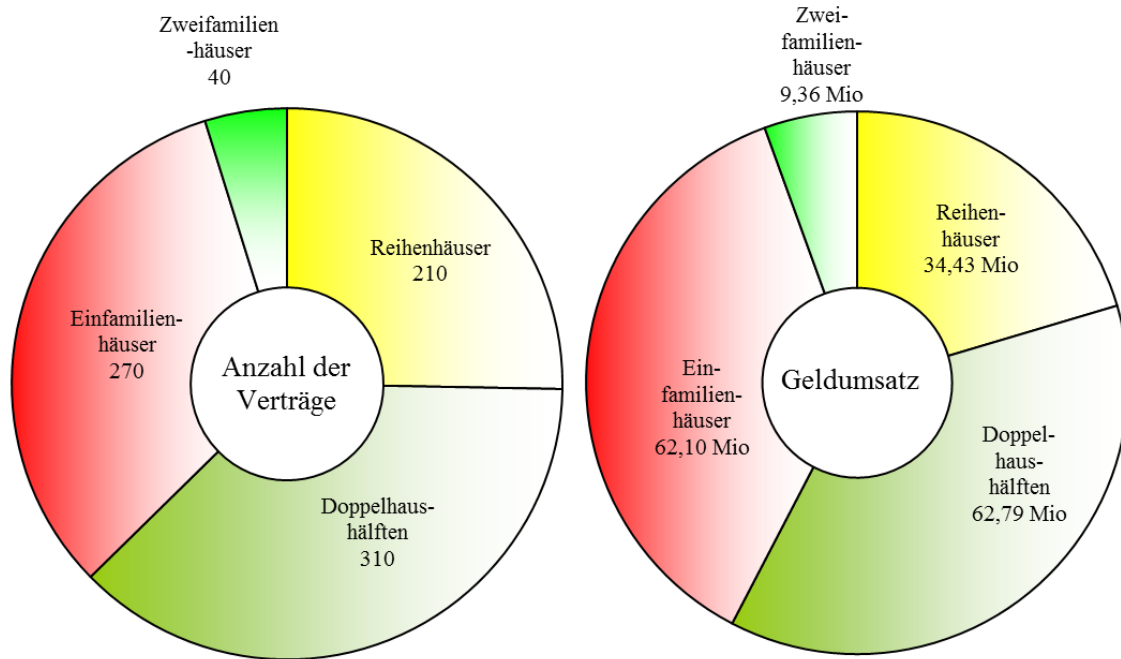
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsatzzahlen und die rechnerischen Durchschnittswerte von Ein- und Zweifamilienhäusern wiedergegeben. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderungen zum Vorjahr.

Gebäudeart	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz		Durchschnitt (rechnerisch)	
	Anzahl	%	ha	%	Mio €	%	€	%
Bebaute Grundstücke insgesamt	1.179	+ 13,0	204,58	+ 6,3	276,61	+ 22,5		
Reihenhäuser	210	- 0,5	6,66	+ 4,9	34,43	+ 6,8	165.000	+ 6,4
Doppelhaus- hälften	310	+ 25,5	13,48	+ 23,2	62,79	+ 36,5	200.000	+ 8,1
Einfamilienhäuser (freistehend)	270	+ 4,2	24,50	+ 21,6	62,10	+ 3,8	230.000	± 0,0
Zweifamilienhäuser (freistehend)	40	+ 8,1	3,02	+ 0,7	9,36	+ 19,1	235.000	+ 9,3

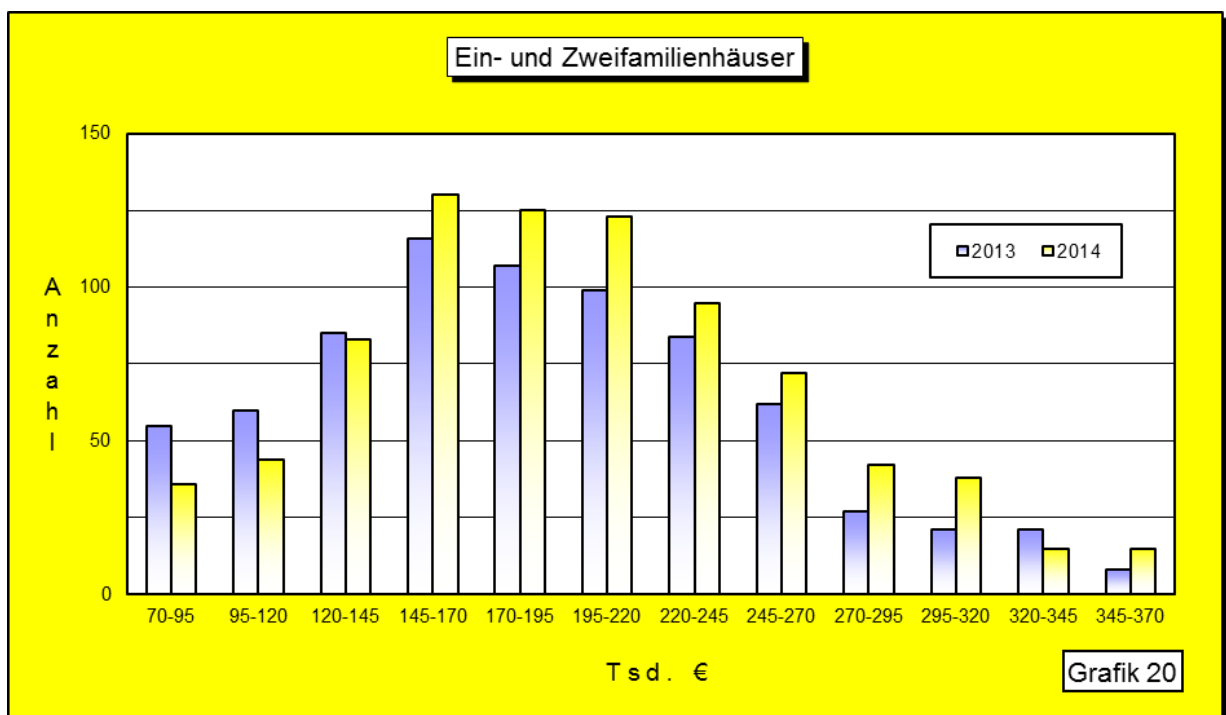
Tabelle 19

In der nachfolgenden Grafik sind die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz differenziert nach Gebäudearten dargestellt.



Grafik 19

In der nachfolgenden Grafik 20 sind die Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 differenziert nach der Höhe des Gesamtkaufpreises dargestellt.



Grafik 20

Neubauten

Die Tabelle 20 gibt einen Überblick über die Grundstücksgrößen und das Preisgefüge (Durchschnittswerte, Minimalwerte und Maximalwerte) für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser (jeweils Neubau mit Keller).

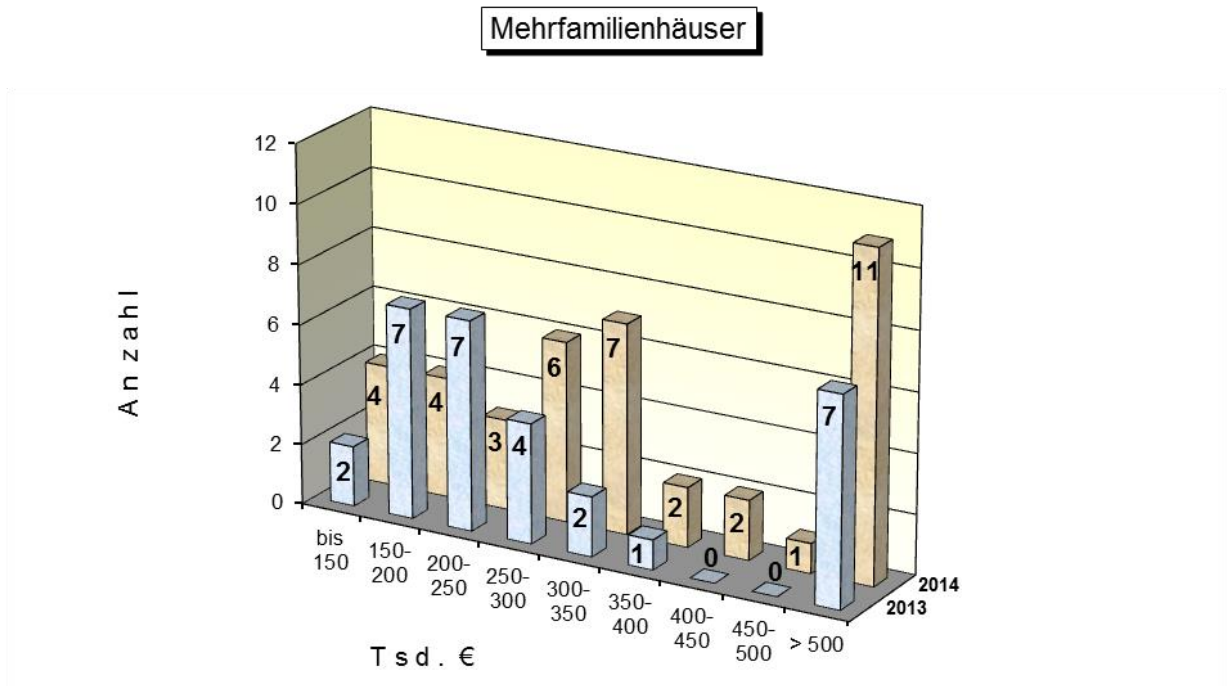
Gebäudeart (Neubauten)	Anzahl	Durchschnittswerte	Minimalwerte	Maximalwerte	Grundstücksgröße
					Kaufpreis
Reihemittelhäuser	1	261	261	261	m ²
		230.000	230.000	230.000	€
Reihenendhäuser	1	383	383	383	m ²
		260.000	260.000	260.000	€
Doppelhaushälften	19	334	228	596	m ²
		280.000	230.000	465.000	€

Tabelle 20

6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2014 fanden 40 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern statt. Der Geldumsatz lag bei 15,78 Mio. € und der Flächenumsatz bei 3,58 ha.

In der nachfolgenden Grafik sind die 40 Kauffälle für das Jahr 2014 und die 30 Kauffälle für das Jahr 2013 differenziert nach der Höhe des Gesamtkaufpreises dargestellt.



Grafik 21

6.3 Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden

In den nachfolgenden Tabellen wird der Umsatz nach den Städten und Gemeinden aufgeschlüsselt.

Gemeinde Alpen

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	58	14,82	12,15
Einfamilienhäuser (freistehend)	19	2,12	4,28
Reihenhäuser	1	0,02	0,14
Doppelhaushälften	12	0,47	2,37

Tabelle 21

Stadt Hamminkeln

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke Insgesamt	154	45,36	32,04
Einfamilienhäuser (freistehend)	45	6,56	10,21
Reihenhäuser	19	0,62	2,95
Doppelhaushälften	34	1,35	7,19

Tabelle 22

Gemeinde Hünxe

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	80	13,40	29,93
Einfamilienhäuser (freistehend)	19	1,28	4,26
Reihenhäuser	14	0,61	2,48
Doppelhaushälften	19	0,79	4,70

Tabelle 23

Stadt Kamp-Lintfort

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	217	20,62	43,94
Einfamilienhäuser (freistehend)	27	1,93	6,71
Reihenhäuser	47	1,40	6,69
Doppelhaushälften	66	3,03	13,02

Tabelle 24

Stadt Neukirchen-Vluyn

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	137	15,84	30,57
Einfamilienhäuser (freistehend)	23	1,59	5,84
Reihenhäuser	36	1,12	5,93
Doppelhaushälften	37	1,53	6,98

Tabelle 25

Stadt Rheinberg

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	162	14,72	37,67
Einfamilienhäuser (freistehend)	39	2,96	8,93
Reihenhäuser	32	0,86	5,73
Doppelhaushälften	49	2,27	10,08

Tabelle 26

Gemeinde Schermbeck

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	72	37,94	28,32
Einfamilienhäuser (freistehend)	17	1,52	5,38
Reihenhäuser	10	0,32	1,79
Doppelhaushälften	11	0,40	2,72

Tabelle 27

Gemeinde Sonsbeck

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	40	4,98	6,75
Einfamilienhäuser (freistehend)	17	1,42	3,33
Reihenhäuser	5	0,12	0,66
Doppelhaushälften	6	0,30	0,88

Tabelle 28

Stadt Voerde

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen Ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	136	21,47	28,14
Einfamilienhäuser (freistehend)	28	2,35	5,78
Reihenhäuser	34	1,20	5,99
Doppelhaushälften	36	1,85	7,65

Tabelle 29

Stadt Xanten

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Summe Mio €
Bebaute Grundstücke insgesamt	123	15,40	27,09
Einfamilienhäuser (freistehend)	36	2,76	7,36
Reihenhäuser	12	0,38	2,08
Doppelhaushälften	40	1,49	7,19

Tabelle 30

7 Wohnungs- und Teileigentum

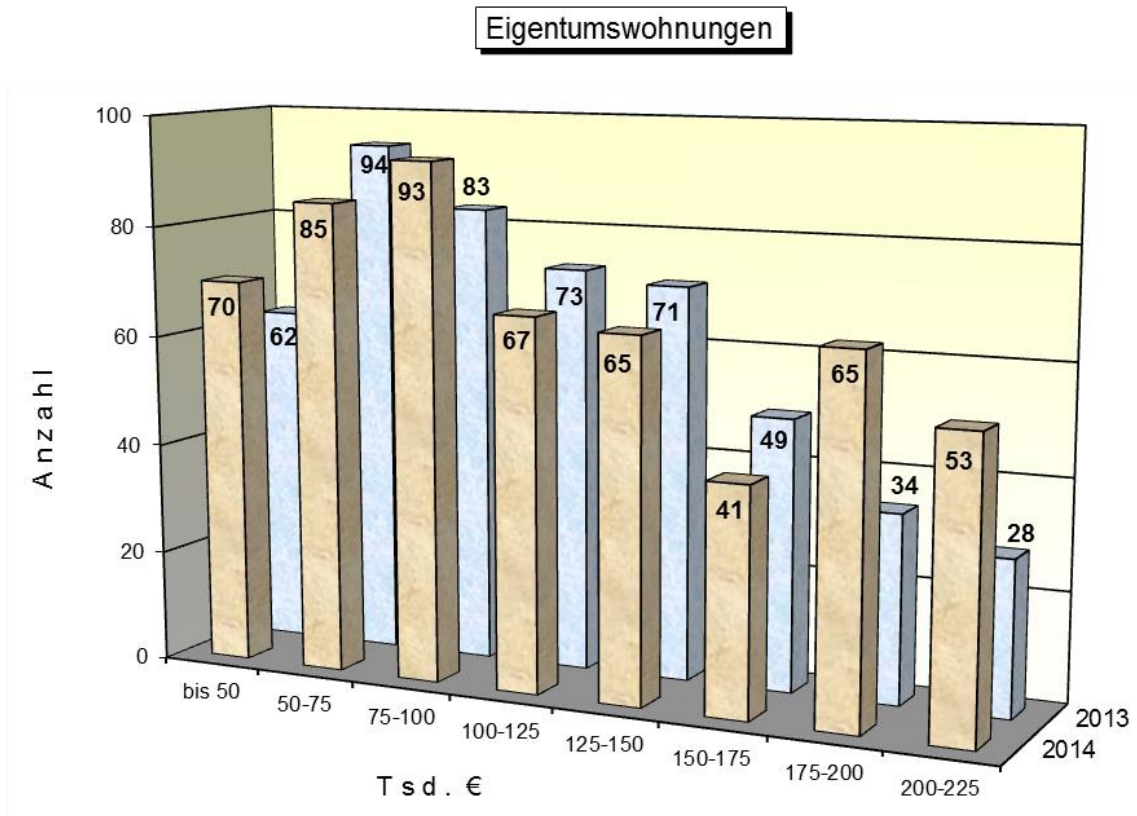
7.1 Wohnungseigentum

Die nachfolgende Tabelle gibt die Verkäufe mit ihren Umsatzzahlen des Jahres 2014 wieder.

Art des Eigentums	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Wohnungseigentum insgesamt	601	80,90
<u>davon</u>		
Neuerstellte Wohnungen	159	33,16
Zweitverkäufe	394	39,22
Erstverkäufe nach Umwandlung	10	1,76
Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum	38	6,76

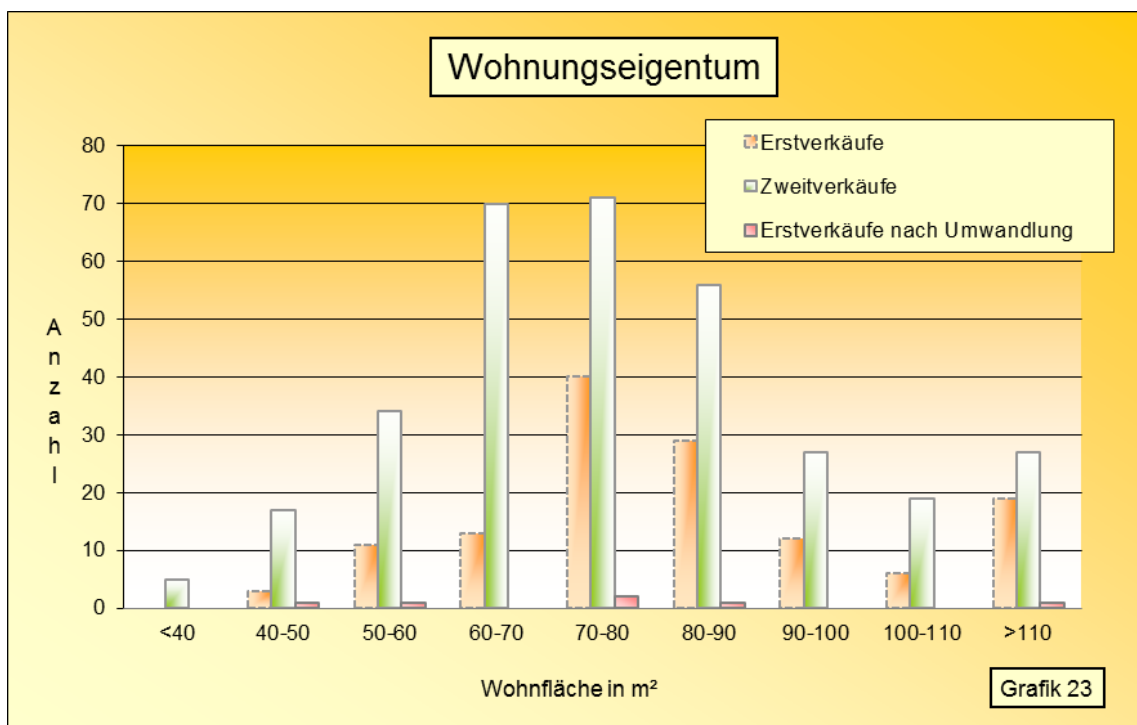
Tabelle 31

In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise dargestellt.



Grafik 22

In der Grafik 23 sind die Kauffälle des Jahres 2014 differenziert nach der Höhe der bekannt gewordenen Wohnungsgrößen der Eigentumswohnungen dargestellt.



Grafik 23

Auswertung €/m² Wohnfläche

Bei der Auswertung der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert wurden nur reine Wohnobjekte mit mehr als 3 Wohneinheiten je Gebäude und mit Wohnflächen von 60 – 100 m² mit durchschnittlicher Ausstattung berücksichtigt.

1. Erstverkäufe (Neubau)
2. Zweitverkäufe (sowohl ursprüngliches als auch später umgewandeltes Wohnungseigentum)
3. Erstverkäufe nach Umwandlung (sowohl sofort als auch zu einem späteren Zeitpunkt nach der Umwandlung).

Anzahl der Verträge, aufgeteilt auf Städte und Gemeinden

	Erstverkäufe (Neubau)	Zweitverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung
Alpen	0	7	0
Hamminkeln	3	6	0
Hünxe	0	5	0
Kamp-Lintfort	4	20	1
Neukirchen-Vluyn	1	24	0
Rheinberg	27	27	0
Schermbeck	4	6	0
Sonsbeck	5	0	0
Voerde	1	24	1
Xanten	6	7	0
Summe	51	126	2

Tabelle 32

Kaufpreisauswertung

Für die Streuung der Kaufpreise sind neben der subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer eine Vielzahl von objektiven Qualitätsmerkmalen von Bedeutung, die bei der Wertermittlung jeweils im konkreten Einzelfall zu würdigen sind.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben Lage, Alter und Zustand der Wohnung bzw. des Objektes. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Besonnung, Modernisierbarkeit (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Zahl der Wohneinheiten, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

Bei den nachfolgend angegebenen Daten handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnittswerte. Die Preise in €/m² Wohnfläche enthalten keinen Stellplatz. Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze siehe unter 9.6.4. Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Wertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

Für die einzelnen Baujahrsgruppen wurden folgende Werte (€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert) ermittelt:

Baujahr	€/ m ² Wohnfläche incl. Bodenwert							Abweichung zum Vorjahr in %
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Zweitverkäufe								
1955 – 1959	711	687	641	644	673	655	691	+ 5,5
1960 – 1964	780	762	720	731	756	753	786	+ 4,4
1965 – 1969	849	837	799	817	838	851	880	+ 3,4
1970 – 1974	918	912	878	904	921	949	975	+ 2,7
1975 – 1979	987	987	957	991	1.004	1.047	1.069	+ 2,1
1980 – 1984	1.056	1.062	1.036	1.077	1.087	1.145	1.164	+ 1,6
1985 – 1989	1.125	1.137	1.115	1.164	1.170	1.243	1.258	+ 1,2
1990 – 1994	1.194	1.212	1.194	1.250	1.253	1.341	1.353	+ 0,9
1995 – 1999	1.264	1.287	1.274	1.337	1.336	1.439	1.447	+ 0,6
2000 – 2004	1.333	1.362	1.353	1.424	1.419	1.537	1.542	+ 0,3
2005 – 2009			1.432	1.510	1.502	1.635	1.636	+ 0,1
Erstverkäufe (Neubau)	1.702	1.856	1.918	2.077	2.168	2.139	2.221	+ 3,8

Tabelle 33

Für die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Eigentumswohnungen vom Wohnungsalter wurden insgesamt 126 geeignete Vergleichskaufpreise von Zweitverkäufen aus dem Jahre 2014 mit den Baujahren 1955 – 2009 ausgewertet.

Die lineare Gleichung für die Baujahre 1955 – 2009 lautet wie folgt:

$$y = - 36.288 + 18,896 * x$$

y = a + b * x (allgemeine Formel)
 wobei y = Preis / m² Wohnfläche
 x = Baujahr

r = 0,81
 (Korrelationskoeffizient)

Allgemeine Erläuterungen zu den angewandten mathematisch-statistischen Methoden wurden unter Nr. 3.2 gegeben.

Neben dieser Ableitung von Durchschnittswerten aus den jahrgangweise erzielten Kaufpreisen durch eine lineare Gleichung ist auch die Möglichkeit gegeben, verschiedene wertbestimmende Merkmale einer zu bewertenden Wohnung zu berücksichtigen und in die Wertermittlung einzubeziehen.

Der dafür erforderliche **Vergleichswert und die Faktoren zur Berücksichtigung der relevanten Merkmale** (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Kaufzeitpunkt, Ausstattungsklasse, Geschosslage, Mietsituation, Modernisierungsstand und Gebiet) wurden mit Hilfe einer multiplen Regression ermittelt und werden nachfolgend **unter Nr. 9.6** zur Verfügung gestellt. Diese Vergleichswerte sind die Vorstufe der Immobilienrichtwerte.

Die Tabelle 34 zeigt die Abschläge in Prozenten gegenüber den Neuerrichtungen.

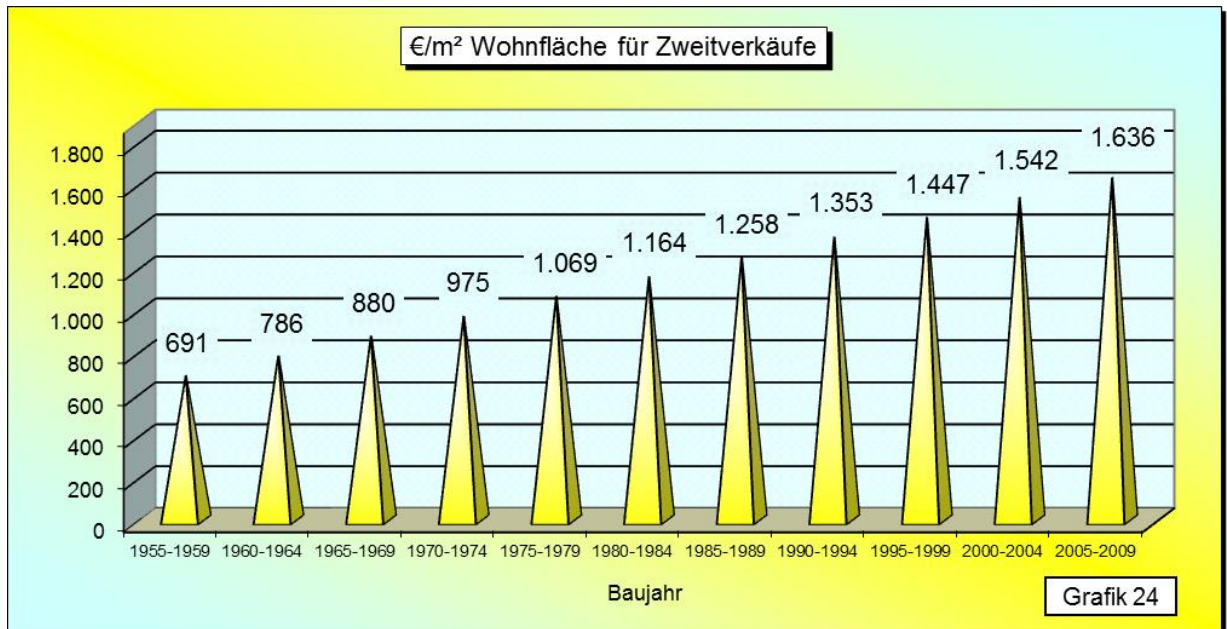
Alter der Eigentumswohnung in Jahren	Wertminderung %
5	- 24,6
10	- 28,9
15	- 33,1
20	- 37,4
25	- 41,6
30	- 45,9
35	- 50,1

Tabelle 34

Die **Erstverkäufe** (Neubau) wurden gesondert ausgewertet und die Ergebnisse in die Tabelle 33 eingefügt.

Bei den **Erstverkäufen nach Umwandlung** konnten von den insgesamt 10 Verträgen nur 2 Fälle aus den Baujahren 1956 und 1997 vollständig ausgewertet werden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen kann keine gesicherte Aussage abgeleitet werden.

Die nachfolgende Grafik 24 zeigt die Abhängigkeit der Kaufpreise pro m² Wohnfläche vom Alter (für Zweitverkäufe).



7.2 Teileigentum

Im Jahr 2014 fanden 64 Verkäufe von Teileigentum mit einem Geldumsatz 3,37 Mio € statt.

7.3 Umsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden

Gemeinde Alpen

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	33	6,98
Neuerstellte Wohnungen	10	2,71
Zweitverkauf	17	1,94
Erstverkauf nach Umwandlung	1	0,33

Tabelle 35

Stadt Hamminkeln

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	40	4,79
Neuerstellte Wohnungen	7	1,25
Zweitverkauf	24	2,52
Erstverkauf nach Umwandlung	2	0,70

Tabelle 36

Gemeinde Hünxe

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	16	2,24
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00
Zweitverkauf	15	2,03
Erstverkauf nach Umwandlung	0	0,00

Tabelle 37

Stadt Kamp-Lintfort

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	89	8,26
Neuerstellte Wohnungen	6	1,19
Zweitverkauf	69	5,48
Erstverkauf nach Umwandlung	4	0,39

Tabelle 38

Stadt Neukirchen-Vluyn

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	93	12,21
Neuerstellte Wohnungen	11	2,55
Zweitverkauf	74	9,16
Erstverkauf nach Umwandlung	0	0,00

Tabelle 39

Stadt Rheinberg

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	151	18,44
Neuerstellte Wohnungen	58	12,03
Zweitverkauf	68	5,64
Erstverkauf nach Umwandlung	1	0,12

Tabelle 40

Gemeinde Schermbeck

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	44	6,02
Neuerstellte Wohnungen	12	2,50
Zweitverkauf	25	2,80
Erstverkauf nach Umwandlung	0	0,00

Tabelle 41

Gemeinde Sonsbeck

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	17	2,41
Neuerstellte Wohnungen	9	1,51
Zweitverkauf	3	0,24
Erstverkauf nach Umwandlung	0	0,00

Tabelle 42

Stadt Voerde

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	89	8,56
Neuerstellte Wohnungen	4	1,05
Zweitverkauf	65	5,43
Erstverkauf nach Umwandlung	1	0,08

Tabelle 43

Stadt Xanten

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Summe Mio €
Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	93	14,35
Neuerstellte Wohnungen	42	8,37
Zweitverkauf	34	3,97
Erstverkauf nach Umwandlung	1	0,14

Tabelle 44

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Gem. § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Nach dem derzeitig aktuellen Entwurf des Bodenrichtwert-Erlasses NRW – BoRiWErl.NRW – ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist.

Nach § 11 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Weitere Einzelheiten hierzu sind im Entwurf Bodenrichtwert-Erlass NRW – BoRiWErl. NRW – geregelt.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertzonen (soweit erkennbar) und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertzonen im Vergleich zu ähnlichen Lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2015 in nichtöffentlicher Sitzung am 09.02.2015 beraten und beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, sind ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel veröffentlicht die Bodenrichtwerte in einzelnen Bodenrichtwertkarten für die jeweiligen Stadt- / Gemeindegebiete.

Die Bodenrichtwertkarten sind zu den Geschäftszeiten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Reeser Landstr. 31 in 46483 Wesel (Kreishaus) – Zimmer 403 – kostenlos einsehbar und gegen Gebühr (70,- € je Gemeinde) auch als gedruckte Karte erhältlich.

Die bis zum 01.01.2010 als „gebietstypische Werte“ geführten Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2011 auf die jetzt vorgeschriebene Form der „zonalen Bodenrichtwerte“ umgestellt.

Da für die zonalen Bodenrichtwerte unbedingt auch die kartenmäßige Darstellung der zonalen Abgrenzungen erforderlich ist, werden die bis zum 01.01.2010 für alle gebietstypischen Bodenrichtwerte erhältlichen Bodenrichtwertlisten jetzt nicht mehr geführt.

Als Veröffentlichungsmedium steht neben den gedruckten Bodenrichtwertkarten (Gebühr: 70,- € je Gemeinde) oder Teilauszügen daraus auch das Internet zur Verfügung. Dort können alle Bodenrichtwerte der letzten 6 Jahrgänge im Land Nordrhein-Westfalen unter www.boris.nrw.de eingesehen werden oder auch [BORISplus.NRW App für iOS \(externer Link\)](#)



8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2015 für die einzelnen kreisangehörigen Städte und Gemeinden folgende Bodenrichtwerte für Baulandflächen (insgesamt 293) beschlossen:

- 18 Bodenrichtwerte für Geschäftslagen
- 189 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Ortslage
- 28 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Außenbereich
- 4 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen - Erholung
- 54 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden. Für erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwertgrundstücke sind noch Beiträge zu entrichten.

Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Für Kernbereiche mit einer MI- bzw. MK-Nutzung wurden zum Stand 31.12.1996 erstmalig Bodenrichtwerte ermittelt (Geschäftsgrundstücke) und dann jährlich fortgeschrieben.

Für das „werdende Bauland“ (Bauerwartungs-/Rohbauland) sind keine Bodenrichtwerte beschlossen worden.

8.3 Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ermittelte zum Stand 01.01.2015 die in Tabelle 45 aufgeführten gebietstypischen Werte (€/m²) für das gesamte Gemeindegebiet als Übersicht über die Bodenrichtwerte, jeweils erschließungsbeitragsfrei.

Stadt/Gemeinde	Lage	Wohnbauflächen		Gewerbliche Bauflächen
		Individueller Wohnungsbau	Geschosswoh- nungsbau	
Alpen	gut	170	---	28
	mittel	130	---	---
	mäßig	90	---	20
Hamminkeln	gut	190	---	46
	mittel	145	---	32
	mäßig	105	---	15
Hünxe	gut	200	---	40
	mittel	160	---	30
	mäßig	110	---	20
Kamp-Lintfort	gut	210	195	---
	mittel	170	165	20
	mäßig	135	150	---
Neukirchen-Vluyn	gut	225	---	50
	mittel	165	165	28
	mäßig	100	130	15
Rheinberg	gut	205	205	40
	mittel	165	150	25
	mäßig	100	---	10
Schermbbeck	gut	230	---	50
	mittel	160	---	35
	mäßig	150	---	15
Sonsbeck	gut	140	---	33
	mittel	120	---	---
	mäßig	105	---	25
Voerde	gut	220	---	90
	mittel	165	190	47
	mäßig	115	180	30
Xanten	gut	185	180	55
	mittel	160	160	45
	mäßig	70	---	37

Tabelle 45

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Forstwirtschaft

Seit dem 31.12.1981 ermittelt der Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (als Mittelwerte für Ackerland / Grünland) und für forstwirtschaftliche Nutzflächen (Wald).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2015 insgesamt 33 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und 10 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland / Grünland) beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raums unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass die Richtwerte in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle befinden (Hofnähe). Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenrichtwertzone ist bei jedem Bodenrichtwert angegeben.

Siehe hierzu auch 5.4.1

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden zum Stand 01.01.2015 in allen Städten und Gemeinden einschließlich des Wertanteils des Aufwuchses ermittelt. Dabei wurden folgende Wertanteile festgelegt:

- für den Waldboden 2/3 des Bodenrichtwertes
- für den Aufwuchs 1/3 des Bodenrichtwertes

Es handelt sich hierbei um forstwirtschaftlich extensiv genutzte Holzbestände jüngeren bis mittleren Alters (bis 80-jährig).

Dazu zählen z. B.

- Nadelgehölze wie Kiefern mit geringem Nutzholzanteil bei ungenügender Bestockung,
- Laubgehölze wie Birke und Eiche überwiegend aus Naturverjüngung zur Verwertung als Brennholz und Industrieholz.

Abweichungen in den oben beschriebenen Qualitätsmerkmalen bedingen Änderungen im Wertansatz für den Aufwuchs.

Siehe hierzu auch 5.4.2

8.5 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen veröffentlichen in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss und der Bezirksregierung Köln – GEO**basis.nrw** – die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte der letzten 6 Jahrgänge im Internet.

Die zentrale Einstiegsseite für das Informationssystem der Gutachterausschüsse hat folgende Adresse: www.boris.nrw.de



siehe hierzu auch Punkt 3

8.6 Bodenrichtwertzonen und ihre sachverständige Anwendung

„Kleiber, Kleiber-digital, Teil V, Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung, § 10 ImmoWertV, Rn. 59 f., Stand 10 / 2011“

Nach § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB in der am 1.7.2009 in Kraft getretenen Fassung¹ sind Bodenrichtwerte für ihnen zugeordnete Bodenrichtwertzonen als „zonale Bodenrichtwerte“ darzustellen.

§ 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB n.F. schreibt nunmehr ausdrücklich vor, dass Bodenrichtwertzonen zu bilden sind, „die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen“. Diese Vorgabe geht auf die am 1.1.2009 in Kraft getretene Erbschaftsteuerreform zurück. Im Zuge dieser Reform wurde für die steuerliche Bewertung unbebauter Grundstücke maßgebliche Vorschrift des § 179 BewG dahingehend gefasst, dass sich der Wert „regelmäßig nach den Bodenrichtwerten (§ 196 des Bau-gesetzbuchs)“ bestimmen soll und bei der Wertermittlung „stets der Bodenrichtwert anzusetzen“ ist, „der vom Gutachterausschuss zuletzt zu ermitteln war“. Um hierfür der Finanzverwaltung einen eindeutigen Zugriff auf den Bodenrichtwert zu ermöglichen, wurde gleichzeitig die zonale Bodenrichtwertermittlung bundesrechtlich vorgegeben (Art 4 des ErbStRG). Hieraus folgt, dass die Gutachterausschüsse, die bislang lagetypische Bodenrichtwerte veröffentlicht haben, ihre Veröffentlichungspraxis auf zonale Bodenrichtwerte umstellen müssen. Darüber hinaus erscheint es auch angezeigt, eine Verdichtung der Bodenrichtwertzonen anzumahnen, denn es muss davon ausgegangen werden, dass von der Finanzverwaltung die Bodenrichtwerte allein nach der Lage des zu bewertenden Grundstücks ohne Berücksichtigung des Wertgefüges innerhalb der Zone und der benachbarten Bodenrichtwertzonen herangezogen werden und dies zu Fehlbewertungen führen kann, wenn nicht die vom Gesetzgeber geforderte Homogenität einer Bodenrichtwertzone gegeben ist.

...

Die bis zum 1.7.2009 weit verbreitete Praxis der Darstellung von Bodenrichtwerten als „lagetypische Bodenrichtwerte ist nicht mehr zulässig. Mit der Darstellung der Bodenrichtwerte als zonale Bodenrichtwerte soll ein einfacher und unmittelbarer Zugriff auf den einschlägigen Bodenrichtwert ermöglicht werden. Aus den unterschiedlichen Bodenrichtwerten benachbarter Bodenrichtwertzonen ist jedoch sehr schnell erkennbar, dass das Bodenwertniveau einer Zone keinesfalls so homogen ist, wie es die Zone mit ihren „scharfen“ Grenzen suggeriert. **Bei Heranziehung zonaler Bodenrichtwerte wird man bei alledem im Grenzbereich den Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone berücksichtigen müssen**, sofern nicht im Einzelfall tatsächlich von einem Wertsprung auszugehen ist. Solche Wertsprünge können insbesondere auftreten, wenn die Topografie, z.B. entlang einer die Stadt zerschneidenden Bahntrasse oder einer größeren Ausfallstraße, die gewachsene Bebauung auseinanderreißt. Bei Verwendung lagetypischer Bodenrichtwerte vermittelt sich dies aber bereits hinreichend aus der topografischen Darstellung der Bodenrichtwertkarte. Indessen macht das Beispiel der Abb. 3 [nicht abgedruckt] deutlich, dass die Praxis selbst in zusammenhängenden Stadtstrukturen nicht davor zurückschreckt, die Grenzen der Bodenrichtwertzonen dort zu ziehen, wo die aus der Karte herauslesbaren Wertsprünge eigentlich nicht auftreten können.

Zur Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen geben die Bodenrichtwertrichtlinien lediglich vor, dass die Bodenrichtwertzonen so abgegrenzt werden sollen, dass die lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Dies ist ein gravierender Rückschritt gegenüber den bisherigen Vorgaben der Musterrichtlinien über Bodenrichtwerte der AR-GEBAU². Diese sahen unter Ziff. 4.4 (4) ausdrücklich vor, dass „bei der Ermittlung der zonalen ...Bodenrichtwerte... die dem Bodenrichtwert zugeordneten Bereiche so abgegrenzt werden“ sollen, „dass die Bodenrichtwerte der einzelnen Grundstücke nicht mehr als +/- 30 % abweichen“ (Toleranzgrenze). Die Bodenrichtwertrichtlinie stehen damit auch diametral der von der RegE³ im Rahmen des 1. RegE verfolgten Zielsetzung entgegen.

Der in der 14. Legislaturperiode gescheiterte 1. RegE⁴ sieht dagegen eine 20%ige Toleranzgrenze, innerhalb der die auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen in der Bodenrichtwertzone

¹ ErbStRG vom 24.12.2008 [BGBl. I2008, 3018]; Art. 6 Abs. 2 ErbStRG.

² GuG 2001, 44.

³ BR-Drucks. 298/09 vom 3.4.2009.

⁴ BR-Drucks. 296/09 vom 3.4.2009.

gelegenen Grundstücke nach oben oder unten vom Bodenrichtwert abweichen dürfen. Zur Begründung wurde auf die Entscheidung des BVerfG vom 7.11.2006 – I BvL 10/02 – (a.a.O.) verwiesen, nach der im Rahmen der Erbschaftsteuer eine 20%ige Streubreite der Grundstücksbewertung als „noch vertretbar“ angesehen wird. Nach Auffassung des Bundesrates ist eine Abweichung der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke um maximal 20 % ober- oder unterhalb des Bodenrichtwerts „in der Gesamtheit unrealistisch“ und eine „Angleichung der Abweichungsquote (an die vorstehende Rechtsprechung des BVerfG) willkürlich“, denn ein Zusammenhang zu dem in der Begründung des RegE genannten Erbschaftsteuer-Urteil und den dort gemachten Ausführungen zur Streubreite zum Verkehrswert sei nicht erkennbar⁵. Der Bundesrat hat dementsprechend eine Regelung vorgeschlagen, nach der „die Richtwertzone ... so abgegrenzt werden“ sollte, dass „die auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke um nicht mehr als 30 Prozent nach oben oder nach unten vom Bodenrichtwert abweichen.“ Abweichungen, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sollten darüber hinaus nicht berücksichtigt werden. Die BReg hat die vom Bundesrat beschlossene 30%ige Toleranzgrenze nicht mittragen wollen und verweist auch in der Begründung zu dem in der 15. Legislaturperiode vorgelegten 2. RegE⁶ auf die vorstehende Rechtsprechung des BVerfG. „Ander als der Bundesrat ist die Bundesregierung aber der Auffassung, dass eine 30%ige Toleranz bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen (vgl. BR-Drs. 296/09, Nr. 3 – Beschluss) angesichts der Bedeutung der Bodenrichtwerte für die steuerliche Bewertung nicht generell zugelassen werden kann. Die Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung für die am Steuerrechtsverhältnis Beteiligten verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich. Sie sind daher von den Finanzbehörden und -gerichten grundsätzlich ungeprüft ohne eigenen Beurteilungsspielraum unmittelbar der Bewertung zugrunde zu legen. Infolgedessen sind an die Qualität der Bodenrichtwerte, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundsätze der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 – 1 BvL 10/02 – zur Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer, erhöhte Anforderungen zu stellen.“

Trotz dieser Auffassung enthält sich der Wortlaut des von der BReg vorgelegten 2. RegE jedweder Vorgaben für die einzuhaltenden Toleranzgrenzen und bleibt damit hinter den vom Bundesrat zum 1. RegE empfohlenen Vorgaben zurück („Nulllösung“). Diese waren auch mit 30 % „eng“ gesteckt, wenn man bedenkt, dass auch ein „spitz“ ermittelter Bodenwert recht häufig mit einer Unsicherheitsmarge von bis zu ± 20 % (und mitunter auch mehr) behaftet ist.

Der von der BReg eingegangene „Kompromiss“ ist fachlich zu bedauern, denn tatsächlich sind die in der genannten Entscheidung des BVerfG angesprochenen Abweichungsmarge lediglich bei der Einzelbewertung zu beachten, ohne dass daraus eine direkte Vorgabe für die Ableitung von Bodenrichtwerten folgt. Die in der steuerlichen Bewertungspraxis herangezogenen Bodenrichtwerte mögen zwar einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich sein, gleichwohl sind sie modifizierbar, um die in der Entscheidung des BVerfG angesprochenen Abweichungsmarge einzuhalten. Mit diesem „Kompromiss“ hat man die Chance vergeben, zu einer deutlichen Verbesserung des Bodenrichtwertgefüges zu kommen, denn die konsequente Beachtung der vom Bundesrat vorgeschlagene Toleranzmarge von mindestens 30 Prozent hätte vielerorts zu einer Verdichtung des Bodenrichtwertgefüges und Intensivierung der Bodenrichtwertausweisung geführt.

Des Weiteren sehen die Richtlinien vor, dass Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z.B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen.

Grundsätzlich ist je Bodenrichtwertzone nur ein Bodenrichtwert anzugeben. Im Zuge der Behandlung des 1. RegE der ImmoWertV wurde vom Agrarausschuss des Bundesrates vorgeschlagen, dass in Gebieten, in denen Grundstücke erheblich unterschiedliche Grundstücksmerkmale aufweisen (sog. Gemengelage) und in denen aufgrund der räumlichen Verteilung dieser Grundstücke keine eigenen Bodenrichtwertzonen gebildet werden können⁷, auch „mehrere sich ganz oder teilweise überlagernde“ Bodenrichtwertzonen mit je-

⁵ BR-Drucks. 296/1/09, S. 4.

⁶ BR-Drucks. 171/10.

⁷ BR-Drucks. 296/1 S. 6.

weils unterschiedlichen Bodenrichtwertgrundstücken abgedeckt werden können. Diesen Vorschlag hat sich bereits der Bundesrat nicht zu eigen gemacht. Nach Ziff. 5 Abs. 2 Satz 2 BRW-RL sollen sich Bodenrichtwertzonen in begründeten Fällen gleichwohl deckungsgleich überlagern können; Voraussetzung ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

Des Weiteren bestimmen die Richtlinien unter Ziff. 5:

(3) Soweit Gemeinbedarfsflächen nicht bereits nach Absatz 1 bei der Bildung der Bodenrichtwertzone unberücksichtigt bleiben, sind Gemeinbedarfsflächen auch in den verbleibenden Fällen zu berücksichtigen, wenn ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt.

(4) Bodenrichtwertzonen für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland sind unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitpläne sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt zu bilden. Sie sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

(5) Im Grenzbereich des baulichen Innen- und Außenbereichs sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone soweit vorhanden Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB zugrunde zu legen. Im Übrigen sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs und ggf. Auskünfte der Planungs- oder der Baugenehmigungsbehörde zugrunde zu legen.

9 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Gemäß § 12 GAVO NRW i. V. m. § 11 ff. ImmoWertV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Der Gutachterausschuss hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten – wie nachfolgend unter Nr. 9.1 bis 9.25 beschrieben – in seiner Sitzung am 09. Februar 2015 durch Beschluss festgelegt.

9.1 Indexreihen

9.1.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

Die Bodenpreisindexzahlen ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Basisjahr 1990 Index 100).

Die Angaben für das gesamte Kreisgebiet wurden dabei als Durchschnittswerte der Einzelergebnisse in den Gemeinden errechnet, es wurde keine Gewichtung bezüglich der Anzahl der zugrundeliegenden Bodenrichtwerte vorgenommen.

Indexreihe

abgeleitet aus Bodenrichtwerten für individuellen Wohnungsbau
(1990 = 100,00)

Gemeinde	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Alpen	30,7	40,5	42,1	56,9	69,6	88,6	123,1	133,5	140,0	154,2
Haminkeln	38,5	41,9	45,7	51,9	61,2	91,0	126,1	131,2	132,2	114,9
Hünxe	31,3	34,1	40,2	43,7	57,3	77,3	92,0	98,8	108,4	104,8
Kamp-Lintfort	38,4	42,6	44,4	52,1	64,6	97,3	99,3	107,9	104,6	104,9
Neukirchen-Vluyn	45,2	48,6	51,3	63,8	85,0	104,0	113,3	115,8	121,6	111,2
Rheinberg	34,2	35,4	41,6	48,5	58,0	84,1	98,1	103,0	102,1	102,8
Schermbeck	46,7	53,5	58,5	71,2	87,3	106,3	137,1	137,1	140,7	138,4
Sonsbeck	39,6	39,7	54,1	60,6	77,4	109,9	121,2	113,1	99,6	94,2
Voerde	37,6	38,2	45,5	53,9	59,5	78,7	90,2	101,1	110,1	107,1
Xanten	35,4	38,5	42,4	47,3	66,3	91,3	113,5	111,0	119,8	120,4
Kreis Wesel	36,4	39,9	45,2	53,3	66,6	90,8	109,1	113,4	116,1	113,4

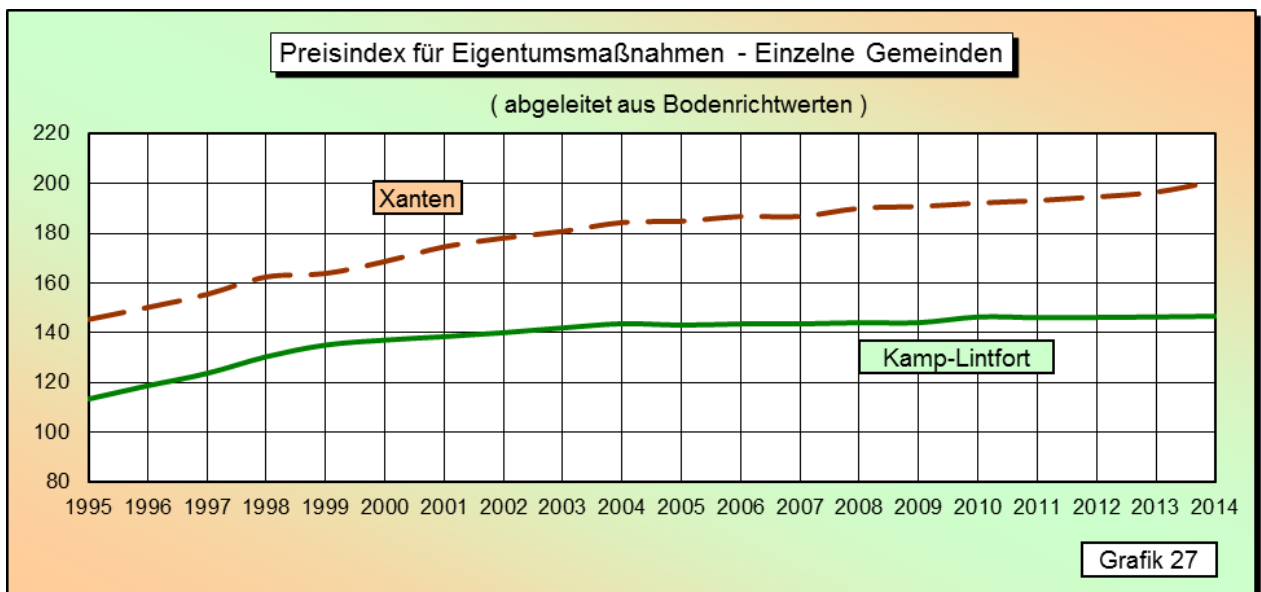
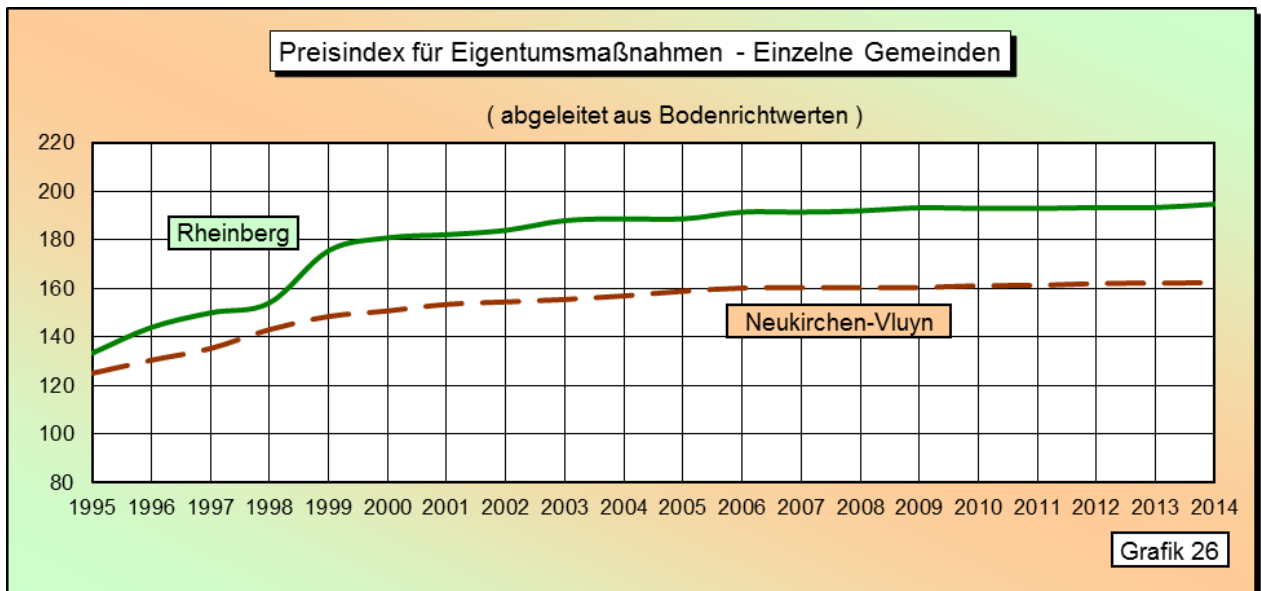
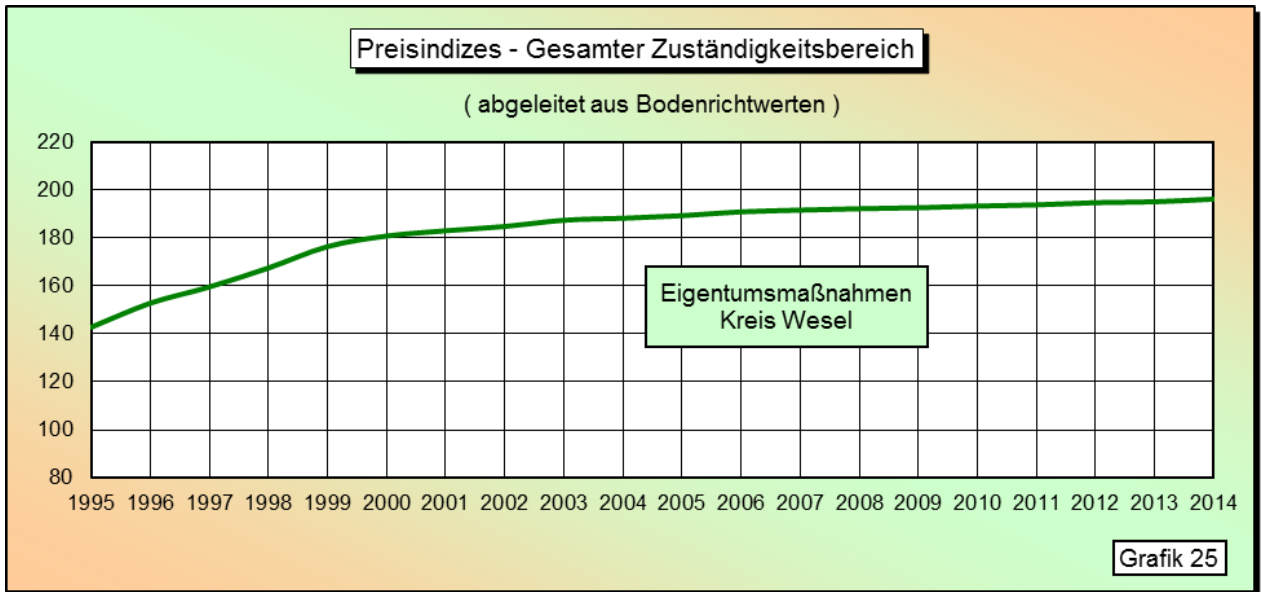
Gemeinde	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Alpen	141,4	124,1	112,8	108,8	108,4	100,0	109,9	117,7	119,9	148,6
Haminkeln	107,5	100,4	96,0	96,0	97,0	100,0	111,1	123,0	135,2	149,3
Hünxe	104,8	95,1	91,9	92,8	97,8	100,0	112,9	119,2	125,4	131,2
Kamp-Lintfort	107,8	103,6	98,3	100,0	101,6	100,0	100,0	103,4	108,0	113,4
Neukirchen-Vluyn	106,5	100,3	95,8	95,8	96,7	100,0	100,0	106,6	111,8	121,9
Rheinberg	99,2	96,4	100,2	97,6	100,1	100,0	102,0	104,0	116,7	127,1
Schermbeck	109,0	93,7	88,0	92,7	94,6	100,0	113,4	126,3	135,8	147,2
Sonsbeck	92,3	86,2	87,3	82,6	88,8	100,0	106,4	116,9	124,3	144,4
Voerde	107,1	98,4	93,0	91,8	93,2	100,0	105,0	114,5	122,3	135,0
Xanten	105,3	104,5	100,8	97,6	97,3	100,0	103,6	109,6	118,2	130,0
Kreis Wesel	107,1	99,6	96,0	95,2	97,3	100,0	106,5	114,0	121,7	134,7

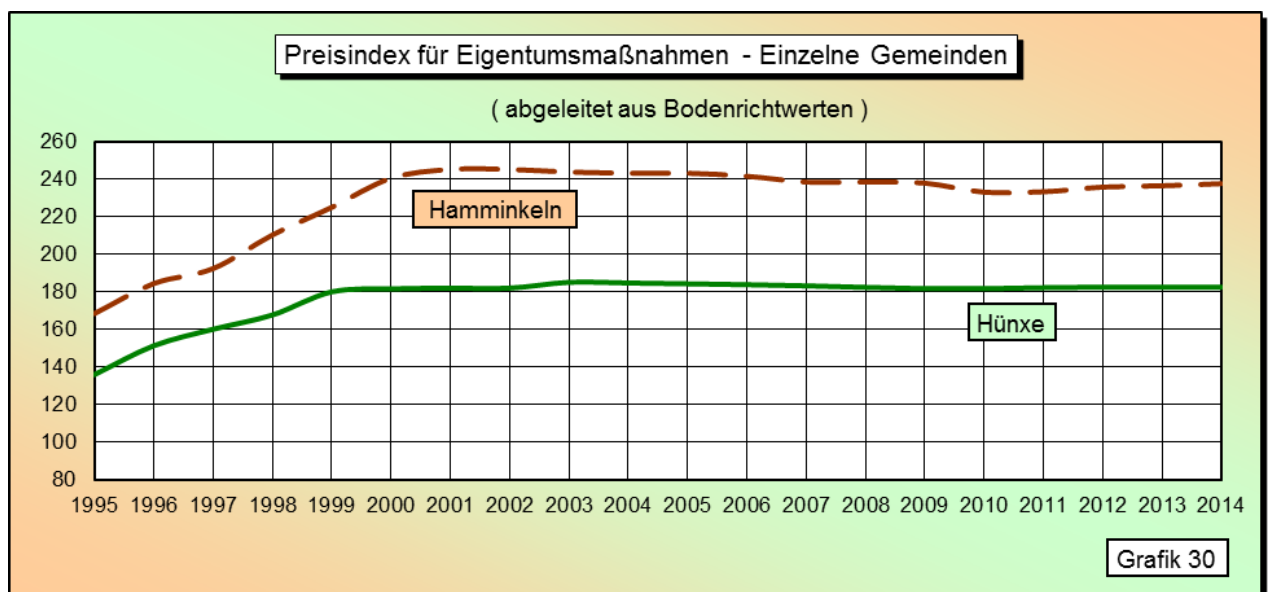
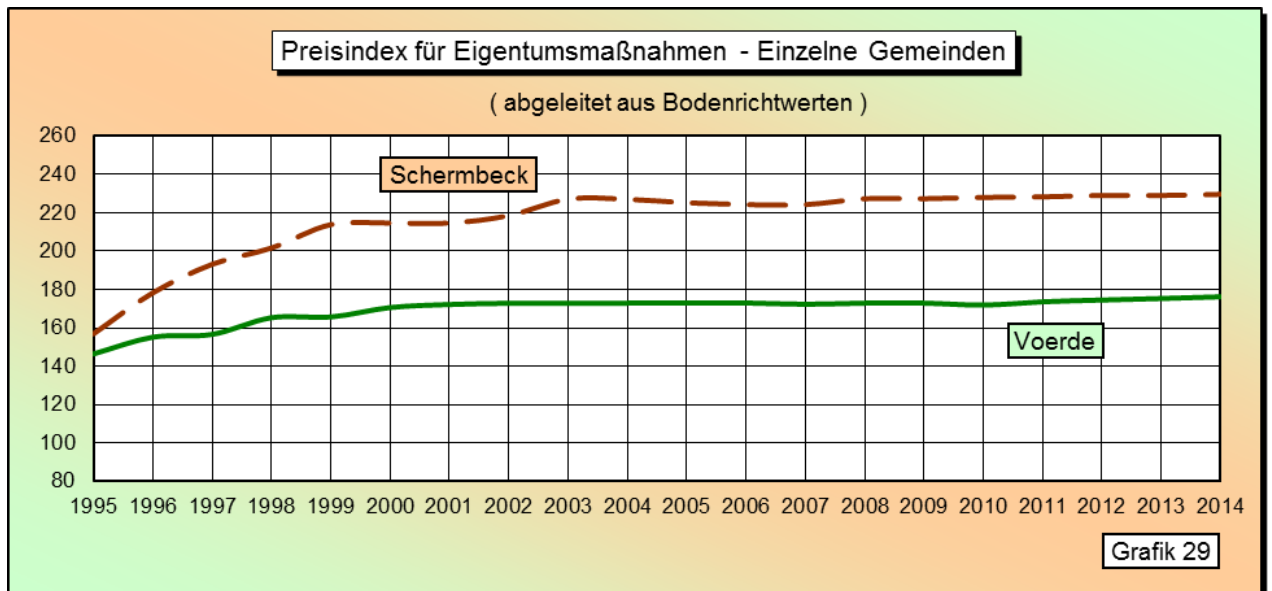
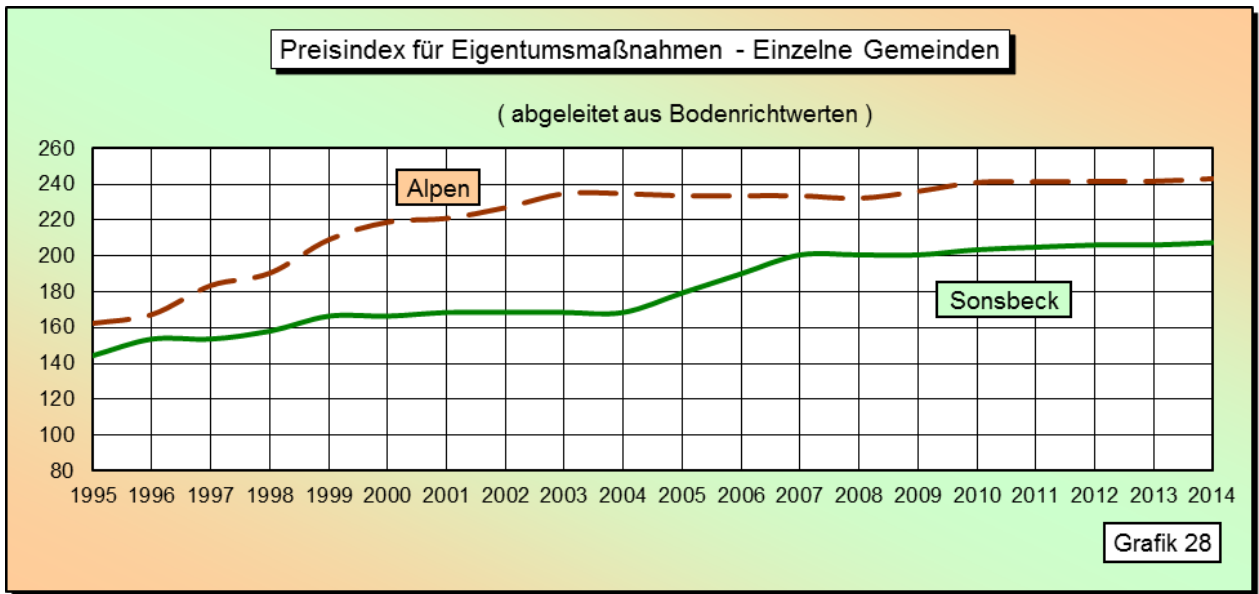
Gemeinde	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Alpen	162,4	167,3	183,5	190,4	209,1	218,9	221,0	227,0	234,8	234,8
Haminkeln	168,6	184,6	192,6	210,5	225,2	240,7	245,4	245,4	244,0	243,4
Hünxe	136,1	151,5	160,3	167,9	180,2	181,8	182,2	182,2	185,3	184,9
Kamp-Lintfort	113,4	118,8	123,7	130,4	135,1	137,1	138,5	140,1	142,0	143,7
Neukirchen-Vluyn	125,0	130,4	135,2	143,0	148,4	150,7	153,4	154,4	155,4	156,9
Rheinberg	133,3	143,9	149,9	154,0	175,5	180,8	182,1	183,9	187,9	188,6
Schermbeck	156,9	178,3	193,2	201,7	213,9	214,7	214,7	218,6	227,2	227,1
Sonsbeck	144,4	153,6	153,6	158,0	166,4	166,4	168,5	168,5	168,5	168,5
Voerde	146,4	155,2	156,6	165,3	165,7	170,6	172,2	172,8	172,8	172,9
Xanten	145,4	150,2	155,5	162,5	163,9	168,7	174,6	178,1	180,8	184,4
Kreis Wesel	142,8	152,8	159,6	167,5	176,4	180,8	183,0	184,8	187,4	188,2

Gemeinde	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alpen	233,6	233,6	233,6	232,2	236,1	241,1	241,4	241,7	241,7	243,2
Haminkeln	243,4	241,8	238,7	238,7	238,1	233,3	233,5	236,0	236,7	237,8
Hünxe	184,5	184,0	183,4	182,6	181,9	181,9	182,4	182,7	182,7	182,7
Kamp-Lintfort	143,1	143,6	143,6	144,1	144,1	146,4	146,1	146,2	146,4	146,7
Neukirchen-Vluyn	158,8	160,1	160,3	160,3	160,3	161,1	161,2	162,0	162,1	162,4
Rheinberg	188,6	191,4	191,4	191,9	193,2	192,9	192,9	193,3	193,3	194,7
Schermbeck	225,3	224,3	224,3	227,4	227,4	228,1	228,4	229,1	229,1	229,7
Sonsbeck	179,4	190,1	200,6	200,6	200,6	203,5	204,9	206,1	206,1	207,4
Voerde	173,0	173,0	172,3	172,9	172,9	171,9	173,6	174,5	175,3	176,2
Xanten	184,9	186,8	186,8	190,1	190,8	192,2	193,2	194,7	196,6	201,0
Kreis Wesel	189,3	190,9	191,6	192,2	192,6	193,3	193,8	194,7	195,1	196,2

Tabelle 46

Weiterhin ist die Möglichkeit gegeben, entsprechende Bodenpreisindexreihen für bestimmte Bodenrichtwertbereiche gegen Gebühr abzuleiten.





9.1.2 Wohnungseigentum

In der Tabelle 47 werden durchschnittliche Indexzahlen für Preise pro m² von Eigentumswohnungen, differenziert nach Baujahresgruppen, angegeben (Basisjahr 2005 = 100; Ausstattungsmerkmale s. Nr. 7.1).

Baujahrsgruppe	Jahrgang								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Erstverkäufe (Neubau)	101,2	101,0	100,3	109,4	113,0	122,4	127,8	126,0	130,9
Zweitverkäufe									
1955 – 1959	103,5	100,3	99,7	96,4	89,9	90,3	94,4	91,9	96,9
1960 – 1964	102,8	99,5	97,6	95,4	90,1	91,5	94,6	94,2	98,4
1965 – 1969	102,0	98,8	95,9	94,6	90,3	92,3	94,7	96,2	99,4
1970.– 1974	101,4	98,0	94,4	93,8	90,3	93,0	94,8	97,6	100,3
1975 – 1979	100,9	97,6	93,3	93,3	90,5	93,7	94,9	99,0	101,0
1980 – 1984	100,6	97,2	92,3	92,8	90,6	94,1	95,0	100,1	101,7
1985 – 1989	100,2	96,8	91,4	92,4	90,6	94,6	95,0	101,0	102,2
1990 – 1994	99,9	96,5	90,7	92,0	90,7	94,9	95,1	101,8	102,7
1995 – 1999	99,6	96,2	90,1	91,7	90,8	95,3	95,2	102,6	103,1
2000 – 2004	99,4	96,0	89,5	91,4	90,8	95,6	95,2	103,2	103,5

Tabelle 47

Die Ergebnisse der Regressionsanalyse bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise vom Wohnungsalter sind unter der Nr. 7.1 aufgeführt.

9.1.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexreihen wurden aus den ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet. (Basisjahr 1990 = 100)

Gemeinde	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Alpen	110,9	118,3	118,3	121,3	121,3	121,3	115,4	121,3	127,2	128,4
Haminkeln	88,6	97,7	102,3	100,0	97,7	102,3	97,7	100,0	97,7	101,3
Hünxe	100,0	100,0	100,0	100,0	104,8	100,0	100,0	104,8	109,5	115,2
Kamp-Lintfort	100,0	112,5	112,5	112,5	112,5	125,0	125,0	112,5	112,5	112,5
Neukirchen-Vluyn	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	111,1	111,1	111,1	111,1	106,8
Rheinberg	100,0	100,0	107,0	102,3	102,3	104,7	102,3	102,3	104,7	106,5
Schermbeck	90,8	90,8	90,8	90,8	90,8	93,8	90,8	96,9	102,9	102,9
Sonsbeck	91,8	95,8	95,8	95,8	87,5	87,5	91,7	95,8	112,5	112,5
Voerde	100,0	100,0	100,0	100,0	90,9	97,0	97,0	97,0	97,0	97,0
Xanten	89,3	89,3	89,3	89,3	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8
Kreis Wesel	96,8	99,9	101,1	100,6	99,2	103,0	101,9	102,8	105,8	106,5

Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alpen	130,7	129,6	133,1	134,2	136,6	136,6	136,6	136,6	162,2	177,4
Haminkeln	103,1	97,7	103,1	104,9	111,2	109,4	109,4	113,0	132,7	150,6
Hünxe	115,2	115,2	117,1	117,1	117,1	120,9	119,0	122,7	132,2	132,2
Kamp-Lintfort	112,5	117,4	122,3	122,3	132,1	132,1	132,1	132,1	137,0	137,0
Neukirchen-Vluyn	106,8	106,8	106,8	119,7	123,9	128,2	132,5	128,2	132,5	128,2
Rheinberg	106,5	107,4	107,4	109,2	111,0	111,0	111,0	111,0	111,9	126,5
Schermbeck	107,7	107,7	106,5	105,3	111,3	110,1	112,5	113,7	126,8	135,2
Sonsbeck	112,5	114,1	115,8	117,4	119,0	122,3	122,3	122,3	123,9	127,2
Voerde	97,0	97,0	95,8	95,8	98,2	98,2	98,2	98,2	104,1	110,0
Xanten	92,8	94,2	97,0	97,0	101,2	101,2	102,6	105,4	122,3	129,3
Kreis Wesel	107,4	107,6	109,3	111,1	115,0	115,8	116,4	117,2	127,4	134,2

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	222
Alpen	177,4	179,9	203,4							
Haminkeln	158,7	168,5	192,1							
Hünxe	143,5	162,5	179,4							
Kamp-Lintfort	156,5	161,4	171,2							
Neukirchen-Vluyn	136,8	145,3	145,3							
Rheinberg	139,2	142,2	159,9							
Schermbeck	141,2	149,7	170,7							
Sonsbeck	138,6	158,0	181,5							
Voerde	114,7	118,3	132,4							
Xanten	130,8	138,0	157,8							
Kreis Wesel	142,7	151,4	168,2							

Tabelle 48

9.2 Umrechnungskoeffizienten

§ 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung lautet:

„Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB) erfasst werden.“

Angewandt werden Umrechnungskoeffizienten vor allem bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens, um Bodenpreise bzw. Bodenwerte von Vergleichsgrundstücken, die sich im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) von dem des zu wertenden Grundstücks unterscheiden, auf dieses umzurechnen.

Die Abkürzung GFZ bedeutet Geschossflächenzahl.

Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, Teil V § 14 Rn. 52 kommentiert dazu:

„ In der Praxis sind schon vor Inkrafttreten der WertV von verschiedenen Gutachterausschüssen für deren Zuständigkeitsbereich Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ermittelt worden (GFZ : GFZ)⁹. Breiteste Anwendung finden indessen nur die in Anl. 11 zur WertR 2006 ... wiedergegebenen Umrechnungskoeffizienten. Da die Umrechnungskoeffizienten den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes entsprechen müssen, haben die in der WertR 2006 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten keinen verbindlichen Charakter; ihre Anwendung setzt voraus, dass vorher geprüft werden muss, ob sie den örtlichen Verhältnissen entsprechen. Obwohl die genannten Umrechnungskoeffizienten nunmehr schon vor über einem Jahrzehnt abgeleitet wurden, finden sie noch heute aufgrund entsprechender Überprüfungen breite Anwendung; bezüglich ihrer Gültigkeit kann sogar von einem Placebo-Effekt gesprochen werden. Ihre Ableitung entspricht im übrigen den Grundsätzen der WertV, weil hierin jeweils das lageübliche Maß der baulichen Nutzung eingegangen ist; insoweit sind die Umrechnungskoeffizienten noch immer aktuell. Bei ihrer Anwendung ist aber darauf acht zu geben, dass sie nicht zur Überbrückung all zu großer Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden und insbesondere im unteren Bereich überarbeitungsbedürftig sind.“

Die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006 – WertR 2006) benennen in ihrer Anlage 11 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung (GFZ : GFZ).

Die Umrechnungskoeffizienten können dann als Anhalt dienen, wenn auf Umrechnungskoeffizienten, die der örtliche Gutachterausschuss ermittelt hat, nicht zugegriffen werden kann und auch aus vergleichbaren Gebieten keine brauchbaren Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass bei einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke (mehrgeschossiger Wohnungsbau) in manchen Fällen aufgrund der örtlichen Strukturen kein höherer sondern eher ein niedrigerer Bodenwert entsteht.

WertR 2006 Anlage 11

Umrechnungskoeffizienten
für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken
bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

⁹ Bister in VR 1978, 124; Tiemann in VR 1976, 355, dessen Ableitungen der Anl. 23 zu WertR 91 zugrunde liegen; vgl. auch Müller, Bewertung von Baugrundstücken, Hannover 1968, S. 85; Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung Wiesbaden, 4. Aufl. 1991, S. 48 ff.

Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ (für Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand)

		GFZ des Wertermittlungsobjektes																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

Ist der Bodenwert eines Grundstückes mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass die Bodenwerterhöhung geringer ausfällt als die sich aus der Tabelle (bis zu einer GFZ 2,4) ergebende Bodenwerterhöhung.

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- €/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

200,- €/m² * (1,10/0,9) = rd. 244,- €/m²

oder

200,- €/m² * 1,22 = rd. 244,- €/m²

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Regel liegt er unter dem Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Einfach ausgedrückt ist der Liegenschaftszins somit der Zins, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

Er wird jährlich vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten von den Vertragsbeteiligten erfragt werden.

	Gebäudeart	Liegenschaftszins
1	Ein- und Zweifamilienhäuser	3,2 %
2	Dreifamilienhäuser	4,5 %
3	Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,3 %
4	Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,1 %
5	Geschäfts- und Bürogebäude	6,4 %
6	Gewerbe und Industrie	6,8 %
7	Wohnungseigentum, selbstgenutzt	3,9 %
8	Wohnungseigentum, vermietet	4,1 %

Tabelle 49

Da für die Gebäudearten der Nummern 2, 3, 4, 5 und 6 nur eine geringe Anzahl von auswertbaren Fällen vorlagen, wurden diese Zinssätze durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen in NRW mit den zugehörigen Anlagen können im Internet eingesehen werden:

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel stützt sich dabei auf folgende Grundlagen:

- Rohertrag: aus örtlichem Mietspiegel
- Wohnfläche: Angabe der Erwerber
- Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

9.4 Sachwertfaktoren für Sachwertobjekte

9.4.1 Allgemeines

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert (Marktwert) in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Material- und Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und der sonstigen Anlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Um die Höhe des **Sachwertfaktors** zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Sachwertfaktoren zu ermitteln.

Viele Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ermitteln Sachwertfaktoren und veröffentlichen diese in ihren Grundstücksmarktberichten. Dies geschieht auch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel.

Nachfolgend werden zunächst einige Erläuterungen zu mathematisch-statistischen Methoden gegeben, die dann anschließend bei der Ableitung des Verhältnisses „Kaufpreis zu Sachwert“ zur Anwendung kommen.

Grundgesamtheit und Stichproben

Als Grundgesamtheit bezeichnet man alle Werte, die in einem definierten Bereich vorkommen können. Beispielsweise alle denkbaren Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücken in einer Stadt. Das Ziel einer Untersuchung besteht darin, den wahren Wert (Verkehrswert bzw. Marktwert) der Grundgesamtheit zu ermitteln. In der Praxis der Wertermittlung wird es wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. auch nicht möglich sein, alle möglichen Kaufpreise dieser Grundstücksart zu untersuchen. Insofern beschränkt man sich auf eine Teilmenge von Daten, die als Stichprobe bezeichnet wird.

Die Stichprobe muss die Voraussetzung erfüllen, dass sie eine zufällige Auswahl von Einzelkaufpreisen der Grundgesamtheit umfasst und diese Daten für die Grundgesamtheit repräsentativ sind. Unter Anwendung der Wahrscheinlichkeitstheorie wird getestet, ob die aus den Stichproben gewonnenen Aussagen auch auf die Grundgesamtheit zutreffen.

Die wahren Werte (z. B. Grundstückswerte, Verkehrswerte) sind das Ziel aller Untersuchungen. Aussagen hierüber erhält man nur durch Auswertung von Stichproben und durch den anschließenden Schluss von der Stichprobe auf die Grundgesamtheit, indem man z. B. um ein unsicheres Stichprobenergebnis (Schätzwert) einen Bereich beschreibt, der den wahren Wert der Grundgesamtheit mit einer vorzugebenden Wahrscheinlichkeit enthält. Eine andere Möglichkeit besteht darin, einen Schätzwert in einem statistischen Test zu überprüfen.

Regressionsanalyse

Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden. Die zur Ermittlung des Verkehrswertes benötigten Ausgangsgrößen wie Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert können weitgehend auf rechnerischem Wege ermittelt werden. Das Marktverhalten, das über die Anpassung des Ausgangswertes an den Verkehrswert in die Wertermittlung einfließt, kann nur aus einer Reihe von Einzelbeobachtungen bei zeitnahen Grundstücksverkäufen abgeleitet werden. Hierbei kann die Regressionsanalyse wertvolle Hilfe leisten

Die Regressionsanalyse ermöglicht die Definition der Beziehung zwischen zwei voneinander abhängigen Merkmalen (z. B. vorläufiger Sachwert – Kaufpreis), so dass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (vorläufiger Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Mathematisch ausgedrückt ist die Regressionsanalyse eine Methode zur Ermittlung einer Funktion, deren Quadratabstände zu den statistischen Daten der Gesamtstichprobe ein Minimum bilden. Sie wurde von dem Mathematiker C. F. Gauß entwickelt.

Korrelationsanalyse

Die Korrelationsanalyse gibt Auskunft über den Grad der Abhängigkeit zweier, in Beziehung zueinander stehenden Größen. Sie wird in dem Korrelationskoeffizienten r ausgedrückt. Der Korrelationskoeffizient kann nur Werte zwischen -1 und $+1$ annehmen. Beträgt er 0 , besteht zwischen den untersuchten Größen keine Beziehung. Je näher er dem Wert ± 1 kommt, um so größer ist die Abhängigkeit zwischen beiden Größen. Das heißt: um so sicherer kann durch den einen (bekannten) Wert der andere Wert geschätzt werden. Beträgt der Korrelationskoeffizient 1 , besteht vollständige Korrelation, d. h. beide Größen stehen in einem absolut festen Verhältnis zueinander.

Man bezeichnet als

schwache Korrelation	$ r $ ist	$\geq 0,00$ und	$\leq 0,25$
mittlere Korrelation	$ r $ ist	$> 0,25$ und	$\leq 0,75$
starke Korrelation	$ r $ ist	$> 0,75$ und	$\leq 1,00$

Ergebnisse der statistischen Analyse

In den vergangenen Jahren wurde unter Heranziehung einer Vielzahl von Vergleichspreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern für das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert jeweils jährlich eine Ausgleichung durchgeführt, die als Ergebnis eine logarithmische Funktion hervorbrachte.

Erfahrungsgemäß ergeben sich je nach Art und Eigenschaft der betreffenden Objekte unterschiedliche Funktionen. Aus diesem Grunde werden seit 1998 auf der Grundlage besonderer Auswertungen im Kreis Wesel zwei verschiedene Objektartengruppen gebildet. Die erste Gruppe bilden die freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser**, die zweite Gruppe die **Reihenhäuser und Doppelhaushälften**.

Als Ergebnis der für diese beiden Objektartengruppen getrennt durchgeführten Ausgleichungen wurden für das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert zwei verschiedene logarithmische Funktionen gefunden.

Allgemeine Funktion: $y = a + b \cdot \ln vSW$

wobei $y =$ Sachwertfaktor
 $\ln =$ natürlicher Logarithmus
 $vSW =$ vorläufiger Sachwert

9.4.2 Sachwertfaktoren 2015 bei Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren wurde eine Vielzahl von Verträgen herangezogen.

Für die **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** standen 80 Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2013 und 2014 zur Verfügung.

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** flossen 119 Vergleichskaufpreise aus dem Jahr 2014 in die Berechnung ein.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1984 bis 2013 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis von 50.000 € bis 550.000 € berücksichtigt. Es wurden nur Objekte aus den Ortslagen und aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach §35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) herangezogen. Sonstige Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt

Alle vorläufigen Sachwerte wurden mit den Ansätzen des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW) ermittelt.

Das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter BORIS.NRW eingesehen werden.

www.boris.nrw.de

Die vorläufigen Sachwerte (vSW) auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden dabei mit folgenden wesentlichen Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche – BGF – gemäß § 22 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02.
- bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung) ist der Wertansatz durch Mischkalkulation abzuleiten.
- lineare Altersabschreibung.
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre.
- ohne Regionalisierungsfaktor
- Berücksichtigung von Drempele und Spitzboden durch Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010.
- pauschalierte Zeitwerte der besonders zu veranschlagenden Bauteile, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Baupreisindex (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt).
- Bodenwert gemäß Bodenrichtwert,
- es liegen keine besonderen objektspezifische Merkmale vor.

Sachwertfaktoren für Sachwertobjekte nach NHK 2010 mit linearer Abschreibung und ohne Regionalisierungsfaktor (RF)

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
2013 – 2014**

$$y = - 0,1900 * \ln (vSW) + 3,2624$$

Korrelationskoeffizient $r = 0,62$
Kauffälle: 80

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften
2014**

$$y = - 0,3530 * \ln (vSW) + 5,3207$$

Korrelationskoeffizient $r = 0,76$
Kauffälle: 119

Modellbeschreibung

Vorläufige Sachwerte ermittelt mit:

- Wert nach Herstellungskosten 2010,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- Lineare Abschreibung,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten,
- Ohne besondere objektspezifische Merkmale

Die gefundenen logarithmischen Funktionen werden in den Grafiken 31 und 32 dargestellt.

Ergebnisinterpretation

Die Anwendung der o. a. Ergebnisse soll an einem Beispiel aufgezeigt werden:

Vorläufiger Sachwert einer Doppelhaushälfte: 250.000,-- €

$$y = - 0,3530 * \ln 250.000 + 5,3207$$

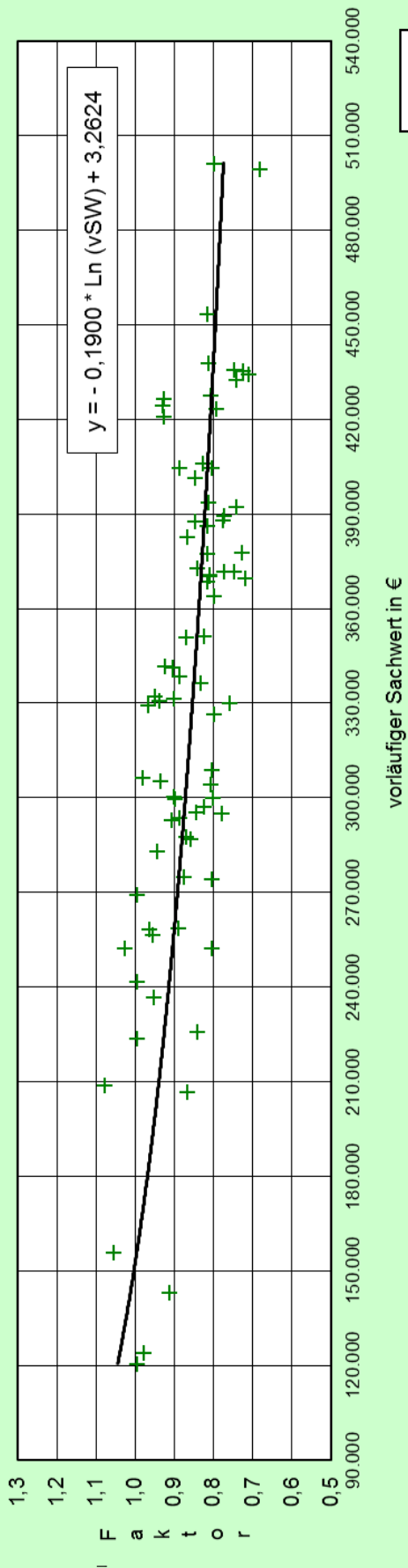
$$y = 0,933$$

Marktangepasster Sachwert = 250.000,-- € * 0,933 = 233.250,-- € bzw. rd. 233.000,-- €

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge abschließend zu berücksichtigen. Dies führt dann zum Verkehrswert.

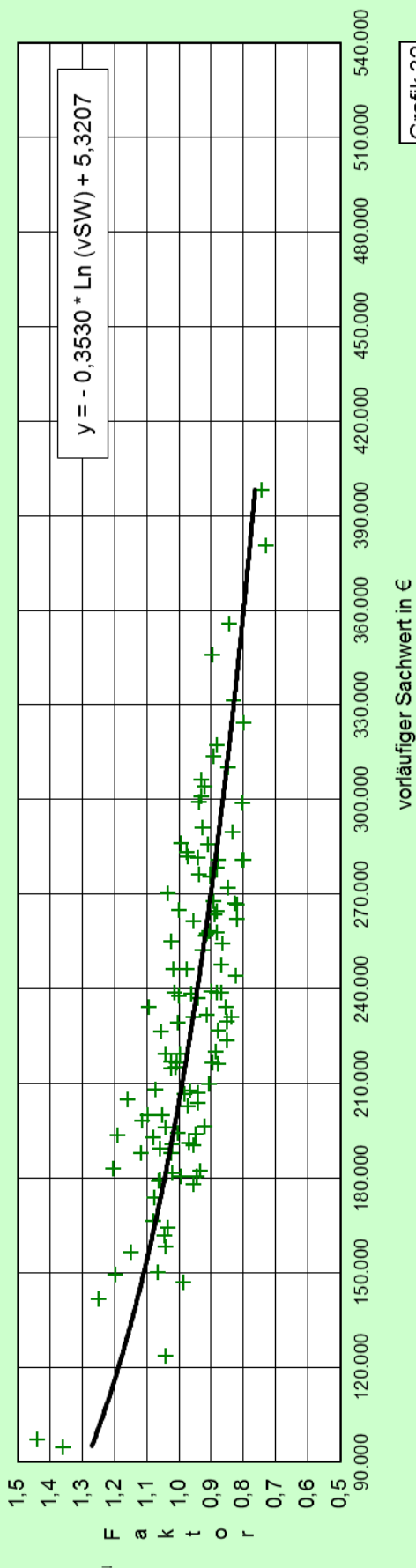
In diesem Beispiel sind keine besonderen objektspezifische Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 2013 und 2014
(NHK 2010, linear, ohne RF)



Grafik 31

Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften 2014
(NHK 2010, linear, ohne RF)



Grafik 32

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 - 2014 (NHK 2010, linear, ohne RF) $y = -0,1900 * \ln(vSW) + 3,2624$				Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2014 (NHK 2010, linear, ohne RF) $y = -0,3530 * \ln(vSW) + 5,3207$			
Differenz in %	Differenz in €	Verkehrswert (y * vSW) in €	Faktor (y)	vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in %
3	4.000	129.000	1,033	100.000	1,257	126.000	26
0	0	150.000	0,998	125.000	1,178	147.000	18
-3	-5.000	170.000	0,969	150.000	1,114	167.000	11
-6	-11.000	189.000	0,943	175.000	1,059	185.000	6
-8	-18.000	207.000	0,921	200.000	1,012	202.000	1
-10	-25.000	225.000	0,901	225.000	0,970	218.000	-3
-12	-32.000	243.000	0,883	250.000	0,933	233.000	-7
-13	-40.000	260.000	0,866	275.000	0,900	247.000	-10
-15	-48.000	277.000	0,851	300.000	0,869	261.000	-13
-16	-57.000	293.000	0,837	325.000	0,841	273.000	-16
-18	-66.000	309.000	0,824	350.000	0,814	285.000	-19
-19	-75.000	325.000	0,812	375.000	0,790	296.000	-21
-20	-85.000	340.000	0,800	400.000			
-21	-95.000	355.000	0,789	425.000			
-22	-105.000	370.000	0,779	450.000			
-23	-115.000	385.000	0,769	475.000			
				500.000			

Tabelle 50

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

In den oberen und unteren Preiskategorien wurden teilweise keine Tabellenwerte ermittelt, weil in diesen Bereichen kaum Vergleichsfälle vorlagen.

9.5 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten

(siehe insbesondere die Regelungen in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 -, dort unter Nr. 4.3 „Erbbaurecht und Erbbaugrundstück“)

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die „finanzmathematische Methode“ angewendet.

9.5.1 Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins zu ermitteln.

Der abgezinste Bodenwert und der Barwert der Erbbauzinszahlungen ergeben summiert den „Finanzmathematischen Wert“ des Erbbaugrundstücks. (siehe hierzu auch Beispielrechnung Nr. 5 der Anlage 13 zu den WertR 2006)

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Die WertR 2006 führen unter Nr. 4.3.3.2.1 allgemein aus:

- Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Aus den Jahren 2010 bis 2014 wurden 63 Kaufverträge über Erbbaugrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Die Gesamtlaufzeiten der Erbbaurechte betragen 75 bzw. 99 Jahre.

Den Kaufpreisen wurde der „Finanzmathematische Wert“ gegenübergestellt, d. h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass dem Marktverhalten im Kreis Wesel ein

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = 0,93$$

gerecht wird.

Jedoch weisen Untersuchungen bei älteren Erbbaurechten mit geringem Erbbauzins auf einen höheren Marktanpassungsfaktor hin. Aufgrund der geringen Anzahl kann hierfür kein konkreter Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für Erbbaugrundstücke im Kreis Wesel errechnet sich also wie folgt

Verkehrswert = „Finanzmathematischer Wert“ * 0,93
--

Anwendungsbeispiel

(siehe Anlage 13, Beispielrechnung Nr. 5 zu den WertR 2006; hier unter Verwendung des vorstehenden für den Kreis Wesel ermittelten Marktanpassungsfaktors von 0,93 sowie des ermittelten Liegenschaftszinssatzes von 3,2 %)

Annahmen

- Es ist der Verkehrswert eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaugrundstücks zu ermitteln.
- Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks 60.000,-- €
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen 40 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages 50 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert) 748,95 €
- Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2015) 3,2 %

Berechnung

➤ unbelasteter Bodenwert	60.000,-- €	
➤ Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,2 % Liegenschaftszinssatz	* 0,2106	
➤ abgezinster Bodenwert		12.636,-- €
➤ vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	748,95 €	
➤ Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,2 % Liegenschaftszinssatz	* 24,82	
➤ Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses		18.589,-- €
➤ finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks		31.225,-- €
➤ ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke [für den Kreis Wesel abgeleiteter Anpassungsfaktor = 0,93 (s. o)].	* 0,93	
➤ Zwischensumme	29.039,-- €	
➤ Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 €	

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks 29.000,-- €

9.5.2 Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder eines Ausschlusses einer Anpassung) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der *Bodenwertanteil des Erbbaurechts* ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinssätze zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren. Der so errechnete Barwert ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein *Gebäudewertanteil* (Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen) des Erbbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert des Gebäudes auszugehen (Berechnung des Sachwertes nach dem Sachwertmodell wie unter 9.4 beschrieben mit **linearer** Abschreibung und **ohne** Regionalisierungsfaktor).

Nach § 27 ErbbauVO hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat unter Zugrundelegung der NHK 2010 die 35 vorliegenden Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2013 bis 2014 ausgewertet, d. h. es wurde jeweils der „Finanzmathematische Wert“ ermittelt.

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = Gebäudewertanteil + Bodenwertanteil

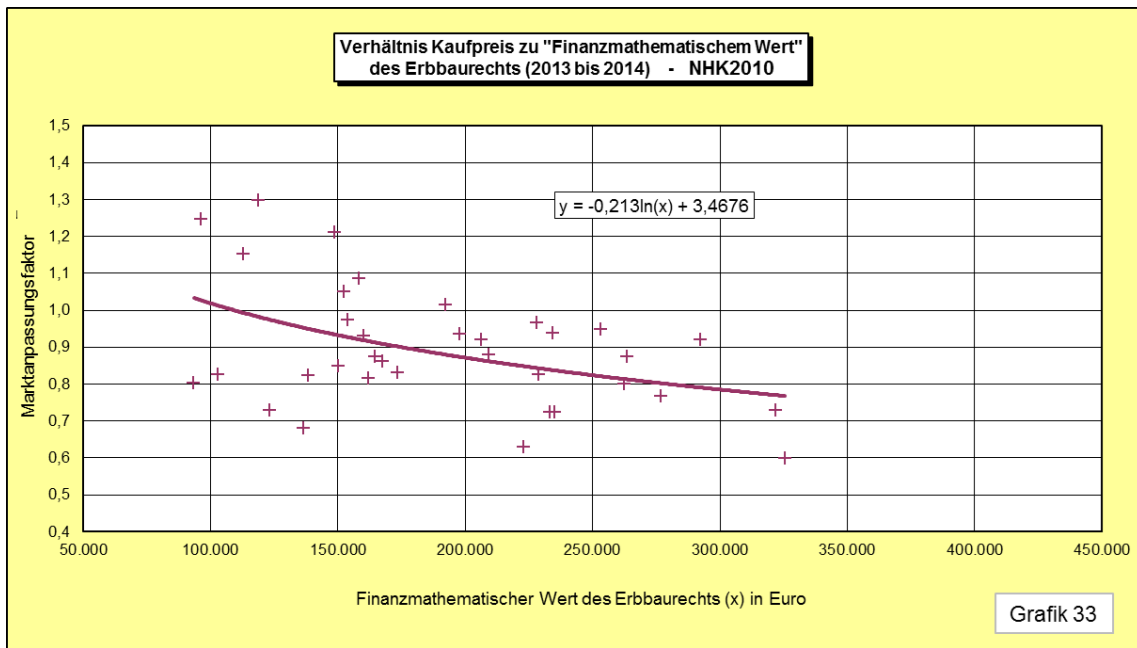
Den Kaufpreisen wurde der „Finanzmathematische Wert“ gegenübergestellt, d. h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert.}$$

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u. a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weiteren Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Die Finanzmathematischen Werte der bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2013 bis 2014 (NHK 2010) wurden dabei mit folgenden wesentlichen Ansätzen berechnet:

- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht. (Ansonsten kann sich eine Minderung der errechneten Gebäudewertes ergeben).
- Eine übliche Wertsteigerungsklausel liegt in der Regel vor.
- Die übliche Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 75 bzw. 99 Jahre bei einer Restlaufzeit von mindestens 40 Jahren.
- Für die Auswertung wurde als Erbbauzins der jeweilige Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt.
- Es wurden Erbbaurechte ausgewertet, bei denen der ermittelte Zeitwert des Wohngebäudes mindestens das 2 bis 5 - fache des Bodenwertanteils ausmacht.



Die Formel für den Marktanpassungsfaktor nach NHK 2010 lautet:

$$y = - 0,213 * \ln(x) + 3,4676$$

wobei y = Marktanpassungsfaktor

x = Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

ln = natürlicher Logarithmus

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungsfaktor (y) für NHK 2010
100.000	1,015
125.000	0,968
150.000	0,929
175.000	0,896
200.000	0,868
225.000	0,843
250.000	0,820
275.000	0,800
300.000	0,781
325.000	0,764
350.000	0,749

Tabelle 51

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

$$\text{Verkehrswert} = \text{„Finanzmathematischer Wert“} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Anwendungsbeispiel

(entsprechend Anlage 12, Beispielrechnung Nr. 2 und 3 zu den WertR 2006); mit aktuellen Daten und unter Zugrundelegung der NHK 2010

Annahmen

- Es ist der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück zu ermitteln.	
- Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	60.000,-- €
- Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	160.000,-- €
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	40 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	50 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert)	748,95 €
- Liegenschaftszins des unbebauten Grundstücks (2015)	3,2 %
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	1.920,-- €

BerechnungBodenwertanteil des Erbbaurechts

➤ Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	1,920,00 €
➤ Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 748,95 €

➤ Differenz	1.171,05 €
➤ Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3,2 % Liegenschaftszinssatz	* 24,82

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29.065,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts

➤ Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewertanteil)	160.000,-- €
➤ Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ 29.065,--€

➤ finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	189.065,-- €
➤ ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte (für den Kreis Wesel abgeleiteter Anpassungsfaktor – siehe Tabelle 51 bzw. entsprechende Formel)	* 0,88

➤ Zwischensumme	166.377,--€
➤ Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 €

Verkehrswert des Erbbaurechts**166.000,-- €**

9.6 Vergleichswertermittlung

Aufgrund der aktuell erhöhten Nachfrage nach Vergleichswerten von bebauten Grundstücken (Gebäudefaktoren, Immobilienrichtwerte) sind die Gutachterausschüsse aufgefordert mit Hilfe innovativer Methoden derartige Vergleichswerte zu ermitteln und den Grundstücksmarktinteressierten zur Verfügung zu stellen.

Nachdem sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel sich in den vergangenen Jahren bereits mit den Vergleichswerten für Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften befasst hat, wurden dieses Jahr erstmalig auch Vergleichswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

9.6.1 Vergleichswerte für Eigentumswohnungen

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 1.060 Wohnungen aus den Geschäftsjahren 2007 bis 2014 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Gebäudealter: 4 bis 150 Jahre
- Wohnfläche: 25 – 140 m²
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und mäßig
- Größe der Anlage: 2 bis 105 Wohneinheiten
- Kaufzeitpunkt 2007 bis 2014
- Ausstattungsklasse: stark gehoben, gehoben, mittel und einfach
- Geschosslage: Souterrain, Erdgeschoss, 1. bis 15. Obergeschoss, Dachgeschoss
- Erwerber: Mieter oder Fremder
- Mietsituation: unvermietet, vermietet
- Modernisierung: baujahrstypisch, teilmodernisiert und neuzeitlich
- Ort der Wohnung: die 10 Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen

Die Ableitung des Normwertes aus den vorliegenden Kaufpreisen erfolgte durch ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickeltes multiples Regressionsmodell.

Mit dem Normwert ist der Anwender in der Lage den Wert einer bestimmten Wohnung zu ermitteln, indem er diesen Wert mit den aus der Regression gewonnenen Faktoren multipliziert. Durch die Faktoren werden Abweichungen der relevanten Merkmale der zu bewertenden Wohnung (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Kaufzeitpunkt, Ausstattungsklasse, Geschosslage, Mietsituation, Modernisierungsstand und Gebiet) von dem zugrundeliegenden Normwert ausgeglichen.

Der so ermittelte Wert versteht sich als Lagewert für eine Eigentumswohnung – in Euro pro m² Wohnfläche (€/m²) einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (**ohne** Nebenanlagen wie Garagen oder Stellplätze; Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze siehe unter 9.6.4) – mit den vorgegebenen Merkmalen in einem definierten Gebiet.

Mit folgender Formel wird der Vergleichspreis berechnet; die Faktoren sind der Tabelle 52 auf nachfolgender Seite zu entnehmen:

$$\text{Vergleichspreis} = 865,- \text{ €/m}^2 \cdot \begin{matrix} * \text{ Faktor „Alter des Gebäudes“} \\ * \text{ Faktor „Wohnfläche“} \\ * \text{ Faktor „Wohnlage“} \\ * \text{ Faktor „Größe der Anlage“} \\ * \text{ Faktor „Kaufzeitpunkt“} \\ * \text{ Faktor „Ausstattungsklasse“} \\ * \text{ Faktor „Geschosslage“} \\ * \text{ Faktor „Erwerber“} \\ * \text{ Faktor „Mietsituation“} \\ * \text{ Faktor „Modernisierungstyp“} \\ * \text{ Faktor „Stadt / Gemeinde“} \end{matrix}$$

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Objektmerkmal	Faktor	Anzahl
Ausstattungs-kategorie	stark gehoben	0
	gehoben	26
	mittel	989
	einfach	45
Geschoss-lage	Souterrain	13
	Erdgeschoss	311
	1. und 2. Obergeschoss	456
	3. bis 15. Obergeschoss	70
Erwerb-er	Dachgeschoss	168
	Mieter	63
	Fremder	992
	unvermietet	902
Mietsitua-tion	vermietet	140
	baujahrstypisch	784
	teilmodernisiert	172
	neuzeitlich	6
Stadt / Gemein-de	Alpen	49
	Hamminkeln	56
	Hünxe	48
	Kamp-Lintfort	188
	Neukirchen-Vluyn	201
	Rheinberg	238
	Schermbeck	40
	Sonsbeck	12
	Voerde	160
	Xanten	68

Tabelle 52

Objektmerkmal	Faktor	Anzahl
Alter des Gebäudes	4 - 10 Jahre	93
	11 - 25 Jahre	330
	26 - 40 Jahre	317
	41 - 60 Jahre	318
	61 - 150 Jahre	2
Wohnflä-che	bis 40 m²	19
	41 - 60 m²	158
	61 bis 80 m²	492
	81 bis 100 m²	314
	101 bis 120 m²	61
	über 120 m²	16
	sehr gut	5
Wohn-lage	gut	324
	mittel	730
	mäßig	1
Größe der Anlage	2 - 3 Wohneinheiten	82
	4 - 6 Wohneinheiten	167
	7 - 12 Wohneinheiten	266
	13 - 30 Wohneinheiten	276
	31 - 65 Wohneinheiten	192
	über 65 Wohneinheiten	77
	2007	120
Kaufzeitpunkt	2008	97
	2009	102
	2010	157
	2011	136
	2012	140
	2013	144
2014	164	

* Der Faktor wurde durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des hier angewandten Regressionsmodells kann nur eine Orientierungsgröße liefern, die nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzt.

Anwendungsbeispiel:

Es wird der Vergleichswert für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelter Faktor
• Gebäudealter:	43 Jahre	0,93
• Wohnfläche:	85 m ²	1,02
• Wohnlage:	mittel	1,00
• Größe der Anlage:	15 Wohneinheiten	0,96
• Kaufzeitpunkt	2012	1,08
• Ausstattungsklasse:	mittel	1,00
• Geschosslage:	4. OG	0,97
• Erwerber:	Fremder	1,00
• Mietsituation:	unvermietet	1,00
• Modernisierung:	teilmodernisiert	1,20
• Ort der Wohnung:	Haminkeln	1,01

Vergleichswert

$$= 865,- \text{ €/m}^2 * 0,93 * 1,02 * 1,00 * 0,96 * 1,08 * 1,00 * 0,97 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,01$$

$$= \underline{\underline{1.000,- \text{ €/m}^2}}$$

9.6.2 Vergleichswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 1.090 Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Geschäftsjahren 2007 bis 2014 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Gebäudealter: 4 bis 150 Jahre
- Wohnfläche: 50– 250 m²
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und mäßig
- Grundstücksgröße: 80 – 1.000 m²
- Kaufzeitpunkt 2007 bis 2014
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihemittelhaus
- Ausstattungsklasse: gehoben, mittel und einfach
- Modernisierung: baujahrstypisch, teilmodernisiert und neuzeitlich
- Keller: vorhanden, tlw. vorhanden, nicht vorhanden
- Wohnort: die 10 Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen

Die Ableitung des Normwertes aus den vorliegenden Kaufpreisen erfolgte durch ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickeltes multiples Regressionsmodell.

Mit dem Normwert ist der Anwender in der Lage den Wert einer bestimmten Wohnung zu ermitteln, indem er diesen Wert mit den aus der Regression gewonnenen Faktoren multipliziert. Durch die Faktoren werden Abweichungen der relevanten Merkmale des zu bewertenden Gebäudes (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksgröße, Kaufzeitpunkt, Gebäudeart, Ausstattungsklasse, Modernisierungsstand, Keller und Gebiet) von dem zugrundeliegenden Normwert ausgeglichen.

Der so ermittelte Wert versteht sich als Lagewert für eine Doppelhaushälfte oder eines Reihenend- bzw. Reihemittelhauses – in Euro pro m² Wohnfläche (€/m²) einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (ohne Nebenanlagen wie Garagen oder Stellplätze; Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze siehe unter 9.6.4) – mit den vorgegebenen Merkmalen in einem definierten Gebiet.

Mit folgender Formel wird der Vergleichspreis berechnet; die Faktoren sind der Tabelle 53 auf nachfolgender Seite zu entnehmen:

$$\text{Vergleichspreis} = 1.538,- \text{ €/m}^2 * \begin{array}{l} \text{Faktor „Alter des Gebäudes“} \\ * \text{ Faktor „Wohnfläche“} \\ * \text{ Faktor „Wohnlage“} \\ * \text{ Faktor „Grundstücksgröße“} \\ * \text{ Faktor „Kaufzeitpunkt“} \\ * \text{ Faktor „Gebäudeart“} \\ * \text{ Faktor „Ausstattungsklasse“} \\ * \text{ Faktor „Modernisierungstyp“} \\ * \text{ Faktor „Keller“} \\ * \text{ Faktor „Stadt / Gemeinde“} \end{array}$$

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Objektmerkmal	Faktor	Anzahl	
Alter des Gebäudes	4 - 10 Jahre	192	
	11 - 25 Jahre	420	
	26 - 40 Jahre	236	
	41 - 60 Jahre	177	
	61 - 90 Jahre	41	
	über 90 Jahre	24	
	Wohnfläche	bis 90 m ²	65
		91 - 110 m ²	303
		111 - 130 m ²	436
		131 - 150 m ²	195
151 - 175 m ²		64	
176 - 200 m ²		20	
201 - 250 m ²		7	
Wohnlage	sehr gut	1	
	gut	68	
	mittel	1.021	
	mäßig	0	
Grundstücksgröße	bis 150 m ²	19	
	151 - 250 m ²	303	
	251 - 350 m ²	388	
	351 - 450 m ²	221	
	451 - 600 m ²	129	
	601 - 800 m ²	26	
Gebäudeart	801 - 1.000 m ²	4	
	Doppelhaushälfte	630	
	Reihenmittelhaus	275	
	Reihenendhaus	185	

Objektmerkmal	Faktor	Anzahl	
Kaufzeitpunkt	2007	116	
	2008	143	
	2009	126	
	2010	155	
	2011	161	
	2012	119	
	2013	143	
	2014	129	
	Ausstattungs-kategorie	gehoben	32
		mittel	589
einfach		12	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	731	
	teilmodernisiert	306	
Keller	vorhanden	910	
	nicht vorhanden	106	
	teilweise vorhanden	49	
	Alpen	56	
Stadt / Gemeinde	Hamminkeln	79	
	Hünxe	78	
	Kamp-Lintfort	151	
	Neukirchen-Vluyn	172	
	Rheinberg	217	
	Schermsbeck	41	
Sonsbeck	25		
Voerde	156		
Xanten	115		

* Der Faktor wurde durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Tabelle 53

Die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des hier angewandten Regressionsmodells kann nur eine Orientierungsgröße liefern, die nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzt.

Anwendungsbeispiel:

Es wird der Vergleichswert für ein Reihenendhaus mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelte Faktoren
• Gebäudealter:	27 Jahre	0,99
• Wohnfläche:	140 m ²	0,95
• Wohnlage:	gut	1,05
• Grundstücksgröße:	320 m ²	1,00
• Gebäudeart:	Reihenendhaus	0,97
• Kaufzeitpunkt	2013	1,10
• Ausstattungsklasse:	mittel	1,00
• Modernisierung:	baujahrstypisch	1,00
• Keller:	nicht vorhanden	0,95
• Wohnort:	Kamp-Lintfort	1,02

Vergleichswert

$$= 1.538,- \text{ €/m}^2 * 0,99 * 0,95 * 1,05 * 1,00 * 0,97 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 1,02$$

$$= \underline{\underline{1.428,- \text{ €/m}^2}}$$

9.6.3 Vergleichswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 610 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Geschäftsjahren 2007 bis 2014 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Gebäudealter: 4 bis 150 Jahre
- Wohnfläche: 60– 260 m²
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und mäßig
- Grundstücksgröße: 280 – 1.300 m²
- Kaufzeitpunkt 2007 bis 2014
- Gebäudeart: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Ausstattungsklasse: gehoben, mittel und einfach
- Modernisierung: baujahrstypisch, teilmodernisiert und neuzeitlich
- Keller: vorhanden, tlw. vorhanden, nicht vorhanden
- Wohnort: die 10 Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen

Die Ableitung des Normwertes aus den vorliegenden Kaufpreisen erfolgte durch ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickeltes multiples Regressionsmodell.

Mit dem Normwert ist der Anwender in der Lage den Wert einer bestimmten Wohnung zu ermitteln, indem er diesen Wert mit den aus der Regression gewonnenen Faktoren multipliziert. Durch die Faktoren werden Abweichungen der relevanten Merkmale des zu bewertenden Gebäudes (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksgröße, Kaufzeitpunkt, Gebäudeart, Ausstattungsklasse, Modernisierungsstand, Keller und Gebiet) von dem zugrundeliegenden Normwert ausgeglichen.

Der so ermittelte Wert versteht sich als Lagewert für eine Doppelhaushälfte oder eines Reihenend- bzw. Reihemittelhauses – in Euro pro m² Wohnfläche (€/m²) einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (ohne Nebenanlagen wie Garagen; Durchschnittswerte für Garagen siehe unter 9.6.4) – mit den vorgegebenen Merkmalen in einem definierten Gebiet.

Mit folgender Formel wird der Vergleichspreis berechnet; die Faktoren sind der Tabelle 54 auf nachfolgender Seite zu entnehmen:

$$\text{Vergleichspreis} = 1.762,- \text{ €/m}^2 * \text{ Faktor „Alter des Gebäudes“}$$

$$* \text{ Faktor „Wohnfläche“}$$

$$* \text{ Faktor „Wohnlage“}$$

$$* \text{ Faktor „Grundstücksgröße“}$$

$$* \text{ Faktor „Kaufzeitpunkt“}$$

$$* \text{ Faktor „Gebäudeart“}$$

$$* \text{ Faktor „Ausstattungsklasse“}$$

$$* \text{ Faktor „Modernisierungstyp“}$$

$$* \text{ Faktor „Keller“}$$

$$* \text{ Faktor „Stadt / Gemeinde“}$$

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektmerkmal	Faktor	Anzahl
2007	0,99	67
2008	0,96	73
2009	0,96	65
2010	1,00	95
2011	1,03	108
2012	1,07	101
2013	1,09	43
2014	1,19	58
gehoben	1,10	42
mittel	1,00	562
einfach	0,95 *	6
baujahrstypisch	1,00	406
teilmodernisiert	1,10	204
vorhanden	1,00	435
nicht vorhanden	0,93	127
teilweise vorhanden	0,98	33
Alpen	0,98	53
Hamminkeln	0,91	80
Hünxe	1,02	42
Kamp-Lintfort	0,97	60
Neukirchen-Vluyn	1,08	44
Rheinberg	1,00	103
Schermbeck	1,08	32
Sonsbeck	0,87	48
Voerde	1,00	52
Xanten	0,92	96

Tabelle 54

Objektmerkmal	Faktor	Anzahl
4 - 10 Jahre	1,10	98
11 - 25 Jahre	1,00	149
26 - 40 Jahre	0,84	187
41 - 60 Jahre	0,74	172
61 - 90 Jahre	0,70	4
über 90 Jahre	0,65 *	0
bis 100 m²	1,12	51
101 - 120 m²	1,03	116
121 - 140 m²	1,00	151
141 - 165 m²	0,94	140
166 - 190 m²	0,91	72
191 - 225 m²	0,90	62
226 - 260 m²	0,83	18
sehr gut	1,10 *	1
gut	1,02	37
mittel	1,00	572
mäßig	0,90 *	0
280 - 380 m²	0,90	29
381 - 500 m²	0,99	138
501 - 700 m²	1,00	278
701 - 900 m²	1,03	132
901 - 1.100 m²	1,06	29
1.101 - 1.300 m²	1,21	4
Einfamilienhaus	1,00	516
Zweifamilienhaus	0,91	94

* Der Faktor wurde durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des hier angewandten Regressionsmodells kann nur eine Orientierungsgröße liefern, die nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzt.

Anwendungsbeispiel:

Es wird der Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelter Faktor
• Gebäudealter:	10 Jahre	1,10
• Wohnfläche:	160 m ²	0,94
• Wohnlage:	mittel	1,00
• Grundstücksgröße:	750 m ²	1,03
• Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus	1,00
• Kaufzeitpunkt	2011	1,03
• Ausstattungsklasse:	mittel	1,00
• Modernisierung:	baujahrstypisch	1,00
• Keller:	vorhanden	1,00
• Wohnort:	Hünxe	1,02

Vergleichswert

$$= 1.762,- \text{ €/m}^2 * 1,10 * 0,94 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02$$

$$= \underline{\underline{1.972,- \text{ €/m}^2}}$$

9.6.4 Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Aus den vorliegenden Kaufpreisen für Garagen und Stellplätze aus den Jahren 2013 und 2014 ergeben sich die folgenden Preisspannen bzw. Durchschnittswerte:

• Stellplatz	von 2.500 € bis 7.000 €	Ø 4.000 €
• Garage	von 3.000 € bis 13.000 €	Ø 6.500 €
• Tiefgaragenstellplatz	von 5.000 € bis 16.000 €	Ø 8.000 €

9.7 Erbbaurechtsbestellungen

Mit nur einer Ausgabe von Erbbaurechten in der Gruppe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in 2014 nach vier Ausgaben in 2013 spielen die Erbbaurechtsbestellungen nur eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

Der Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt zur Zeit 3,0 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Hierbei werden in der Regel Wertgleitklauseln für die Erbbauzinsanpassungen auf schuldrechtlicher Basis vereinbart (vom Statistischen Bundesamt ermittelter Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2000 = 100).

Der Erbbauzins für Gewerbe- und Industriegrundstücke (gemäß §§ 8, 9 Baunutzungsverordnung) kann in Anlehnung an den üblichen Liegenschaftszins z. Z. mit 6,8 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes angesetzt werden.

9.8 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)

Aufgrund vorhandener Vergleichskaufpreise aus den letzten Jahren wurde analysiert, in welchem Verhältnis (Prozentsatz) der Bodenwert von überschüssigen Freiflächen (Hinterlandflächen als Arrondierungsflächen, die über die ortsübliche Grundstückstiefe – z. B. wie beim Richtwertgrundstück 35 m oder 40 m hinausgehen) zum Bodenwert der dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) steht.

Für überschüssige Freiflächen bis etwa 500 m² Größe ergab sich eine Spanne von ca. 15 – 40 % für das Verhältnis zwischen dem Bodenwert des Hinterlandes und demjenigen des erschließungsbeitragsfreien Vorderlandes.

Eine zeitliche Abhängigkeit konnte nicht festgestellt werden.

Bei Verwendung dieser Erfahrungswerte sind die wertbeeinflussenden Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

9.9 Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich außerhalb von Bodenrichtwertzonen gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)

Für die bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Sonstige Vorhaben im Einzelfall) werden die Bodenwerte entsprechend der Entfernung der Grundstücke zum Rand des nächstgelegenen bebauten Ortsteils der Gemeinde (Luftlinie) und des dafür maßgebenden Bodenrichtwertes ermittelt. Die Bodenwerte sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB sowie abgabefrei nach KAG.

Für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil gilt das Baurecht nach: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Lage innerhalb einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB.

Entfernung zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil (Luftlinie) in m	Bodenwert in % des Bodenrichtwertes für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil	Bodenwert in € / m ²	Fläche auf die sich der abgeleitete Bodenwert bezieht in m ²
bis 100	90	---	600
100 bis 500	75	---	700
500 bis 1.000	65	---	800
1.000 bis 2.000	50	---	1.000
2.000 bis 3.000	---	45	1.200
mehr als 3.000	---	35	1.500

Die (abgeleiteten) Bodenwerte in der o. a. Tabelle sind auf die entsprechenden Grundstücke im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses anzuwenden.

Bei der Wertermittlung für Einzelgrundstücke wird eine für Wohnzwecke angemessene Grundstücksfläche entsprechend der vorstehenden Tabelle zugrunde gelegt. Diese Grundstücksflächen beziehen sich auf die sogenannten Katestellen, die eine durchschnittliche Wohnfläche von 150 m² aufweisen. Für ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen (privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB), die heute zu reinen Wohnzwecken (mit den üblichen Nebengebäuden) genutzt werden, und erheblich größere Wohn- und Nutzflächen im Vergleich zu den Katestellen haben, ist bei der Wertermittlung von einer entsprechend größeren Grundstücksfläche auszugehen.

Die darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen, die als unbebaute Flächen tatsächlich ebenfalls der Wohnnutzung dienen, sind als „überschüssige“ Flächen mit 25 % des zuvor ermittelten Bodenwertes des Wohngrundstücks in Ansatz zu bringen.

9.10 Bodenwert für die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben)

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks kann sich aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind. Infolgedessen sind die entsprechend baulich genutzten Flächen als baureifes Land im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (so genannte „privilegierte Vorhaben“) einzustufen.

Bodenwert in € / m ²	Zugehörige Grundstücksfläche in m ²
8	3.500
10	2.750
12	2.000

Es entspricht einem alten Erfahrungssatz, dass der Quadratmeterwert eines Grundstücks desto höher ausfällt, je kleiner die Grundstücksfläche ist, und umgekehrt.

Der Bodenwert ist erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB sowie abgabenfrei nach KAG.

Der Bodenwert ist auf die entsprechenden Grundstücke im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses anzuwenden.

Hinweis:

Der Bodenwert bisheriger landwirtschaftlicher Hof- und Gebäudeflächen, die künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisniveau der jeweiligen künftigen Nutzung (z. B. für Wohngrundstücke im Außenbereich).

9.11 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Begünstigtes Agrarland)

Quelle: Kleiber, Kleiber-digital, Teil V, § 5, Abs. 1, ImmoWertV, Rn. 20, Stand 29.02.2008

„ § 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Mit § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Die Nachfolgeregelung unterscheidet im Unterschied zu § 4 Abs. 1 der bisherigen Fassung der WertV nicht mehr zwischen

- a) den reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) ohne anderweitige Eignungen (sie entsprechen dem sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert) und
- b) den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) mit einer Eignung für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke ohne Bauerwartung (sie entsprechen dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert).

Die Aufgabe der Unterscheidung ist fachlich auf Kritik gestoßen, denn tatsächlich haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen empirisch belegen können und in ihren Marktberichten dargestellt. Zudem hat der Entwicklungszustand der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft zwischenzeitlich Eingang in die allgemeine Wertermittlungspraxis gefunden (z.B. bei Golfplätzen). Aus diesem Grunde ist nach wie vor von entsprechenden Teilmärkten auszugehen, auch wenn der Verordnungsgeber daran gescheitert ist, die bisherige Definition der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verbessern.“

Der Wert für diese besonderen Flächen lässt sich durch eine Preisspanne von 4,-- €/m² bis 8,-- €/m² angeben.

9.12 Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbssobstbau

Hierunter fallen solche Bodenflächen, auf denen Gemüse, Blumen, Zierpflanzen, Obst und Baumschulgewächse des Erwerbs wegen angebaut werden.

Aus vorliegenden Vergleichspreisen für derartige Flächen im Außenbereich (überwiegend in Ortsrandlage) ergab sich in den vergangenen Jahren eine Preisspanne im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den Wert der Bodenfläche von 4,-- €/m² bis 8,-- €/m². Aus jüngerer Zeit liegen hierzu nur wenige Kaufpreise vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Marktsegment kaum Preisveränderungen stattfinden.

9.13 Flächen für Dauerkleingärten

Dauerkleingartenland fällt unter den Begriff der Grünfläche im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Es wird jeweils von der Gemeinde bestimmt und als solches im Bebauungsplan ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz).

Diese Flächen sind für eine dauernde kleingärtnerische Nutzung bestimmt und damit einer Bebauung entzogen. Ein beträchtlicher Teil der Dauerkleingärten besteht aus Rasenflächen, Flächen für Ziersträucher, Sitzflächen, Grillplätzen, Spielflächen und anderen Freizeit- und Erholungsflächen.

Hierzu zählen auch Flächen, die sich ohne Planungsgrundlage zu organisch gewachsenen Dauerkleingärten entwickelt haben.

In den letzten Jahren sind für **Einzelparzellen** überwiegend Preise zwischen 10,-- €/m² und 20,-- €/m² im Berichtsgebiet erzielt worden. In Einzelfällen wurden auch höhere Preise erzielt, insbesondere wenn bereits vorhandene Anlagen berücksichtigt wurden. Erschließungskosten sind nicht enthalten.

Wert für eine komplette Kleingartenanlage (Beispielrechnung)

Der Wert für sofort nutzbare Dauerkleingärten (Einzelparzellen) ist 15,-- €/m².

Kleingartenanlagen umfassen üblicherweise auch die Flächen von Gemeinschaftsanlagen wie innere Erschließungswege, Stellplätze, Vereinsanlage, sonstige Einrichtungen. Für die nachfolgende Kalkulation wird davon ausgegangen, dass hierfür ein Anteil von ca. 10 % der Fläche erforderlich ist.

Vorhandene Vergleichspreise für komplette Kleingartenanlagen (Dauerkleingärten) liegen nicht vor. Die Fläche der Kompletanlage von 2.164 m² wird um die für die Gemeinschaftsanlagen erforderlichen Flächen bereinigt.

- 10 % von 2.164 m² = 216 m²
- [(2.164 m² - 216 m²) x 15,-- €/m²] = 29.220,-- €
- Das entspricht auf den Quadratmeter der Gesamtanlage umgerechnet:
(29.220,-- € : 2.164 m²) = **13,50 €/m²**.

9.14 Private Garten- und Erholungsflächen

Das sind in der Regel außerhalb von Bebauungsplänen liegende Grundstücksflächen, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als Private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5,-- €/m² und 15,-- €/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m² bis 5.000 m²).

9.15 Private Sport- und Spielplatzflächen

Für private Sport- und Spielplatzflächen (ohne Golfplatzflächen) werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend Preise zwischen 12,-- €/m² und 15,-- €/m² gezahlt. Diese Nutzungen sind in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen entsprechend festgeschrieben.

9.16 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Lagemäßig handelt es sich hierbei um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die außerhalb eines Bebauungsplanes liegen. Die Kaufpreise von Grundstücken, die als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen, liegen zwischen 4,-- €/m² und 7,-- €/m².

Weitere Ausführungen zu diesem Thema siehe 11.6

9.17 Campingplatzflächen

Nach § 10 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere in Betracht

- ◆ Wochenendhausgebiete,
- ◆ Feriengebiete,
- ◆ Campingplatzgebiete.

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Die verkauften Grundstücke weisen unterschiedliche Nutzungen auf, wie z. B. bebaute Flächen, Stellplatzflächen, Wegeflächen, Flächen für Grünanlagen, Parkplatzflächen, Wasserflächen.

Für langjährig als Campingplatz genutzte Flächen und für solche, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen kurzfristig einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können, ist der Wert des Grund und Bodens mit einer Spanne von 6,-- €/m² bis 8,-- €/m² anzusetzen

9.18 Golfplatzflächen

Es betrifft Golfplatzflächen, die bauplanungsrechtlich als solche festgeschrieben sind.

Aktuelle Vergleichspreise für derartig festgestellte Golfplatzflächen sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel nicht vorhanden.

Die sachverständige Schätzung gestützt auf ältere Untersuchungen führt zu folgender Abhängigkeit:

Bodenwert „Golfplatz“ = Bodenwert „landwirtschaftliche Fläche“ * 1,8
--

9.19 Abbauflächen

Als Abbauflächen bezeichnet man üblicherweise Bodenflächen mit abbauwürdigen Bodenschätzen, die im Tagebau gewonnen werden können.

Diese erhöhen den Verkehrswert eines Grundstücks i. d. R. um den kapitalisierten Reinertrag. Dieser wert erhöhende Faktor kann sich auch dann bilden, wenn die Ausbeutung zwar noch nicht begonnen, dies aber in absehbarer Zeit geschehen kann. Bodenvorkommen können den Verkehrswert allerdings nur erhöhen, soweit der Abbau nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlich rentabel ist, der Abbau zur geschützten Rechtsposition des Eigentümers gehört und die wasserrechtliche Genehmigung nicht versagt werden kann. Nach der Grundsatzentscheidung des BVerfG steht es nämlich mit dem Grundgesetz im Einklang, das unterirdische Wasser zur Sicherung einer funktionsfähigen Wasserwirtschaft mit dem Wasserhaushaltsgesetz einer vom Grundstückseigentum getrennten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung zu unterstellen. Die Versagung der wasserrechtlichen Genehmigung zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Grundwasser stellt deshalb keinen zu entschädigenden Eingriff dar, auch wenn sich infolgedessen der Verkehrswert des Grundstücks mindert.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden überwiegend Flächen mit Kiesvorkommen gehandelt. Aufgrund von vorliegenden Vergleichspreisen für derartige Flächen im Außenbereich hat sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Preisspanne von 10,- €/m² bis 16,- €/m² gebildet. Bei dieser Preisspanne handelt es sich um Werte, die sich aus den Gesamtkaufpreisen der vorliegenden Verträge ergeben.

Die wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Abbautiefe, Kiesmächtigkeit, Körnung usw. sind bei der Auswertung nicht untersucht worden.

Bei Flächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Auskiesung anstehen oder für die noch keine Auskiesungsgenehmigung vorliegt, liegen die Kaufpreise entsprechend der zu erwartenden zeitlichen Verzögerung niedriger (abgezinst).

Bei Flächen mit Tonvorkommen liegen seit mehr als sechs Jahren keine aktuellen Vergleichspreise vor. Es sind aber nach wie vor Werte zwischen 4,- €/m² und 7,- €/m² anzunehmen.

9.20 Deponieflächen

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel enthält keine geeigneten Vergleichskaufpreise von künftigen Deponieflächen.

Die sachverständige Schätzung gestützt auf ältere Untersuchungen führt zu folgender Abhängigkeit:

$$\text{Bodenwert „Deponiefläche“} = \text{Bodenwert „landwirtschaftliche Fläche“} \cdot 2,0$$

9.21 Deichvorlandflächen

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen im Deichvorland werden bei den Bodenschätzungsergebnissen einerseits wegen der regelmäßig wiederkehrenden Überschwemmungsperioden und der dadurch verminderten Erträge je nach Häufigkeit der Überschwemmungen Abrechnungen von bis zu 40 % vorgenommen.

Andererseits können durch wiederkehrende Überschwemmungen regelmäßig Schwemmlagerungen aufgetragen werden, die die Ertragsfähigkeit des Bodens je nach Substanz der Ablagerungen verbessern oder seltener auch verschlechtern können.

Auf dem Grundstücksmarkt werden letztendlich die durch regelmäßige Überschwemmungen eintretenden Beeinträchtigungen stärker berücksichtigt als eine eventuell eintretende Bodenverbesserung durch Schwemmlagerungen.

9.22 Neukulturen

Bei Flächen, die nach einer Auskiesung rekultiviert wurden, sind die Qualität des eingebrachten Bodenmaterials, die Intensität der Bewirtschaftung und das Alter der Neukultur maßgebend.

Je nach aktueller Ertragsfähigkeit ergeben sich so für Neukulturen Abschläge bis zu 75 % gegenüber dem Bodenwert lagemäßig vergleichbaren alten Kulturlandes (z. B. Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich).

Bei Neukulturen im Deichvorlandbereich kann die Rückführung auf eine gute Ertragsfähigkeit in der Regel durch regelmäßige Überschwemmungen und dabei aufgetragene Ablagerungen beschleunigt werden (siehe auch unter Deichvorlandflächen).

9.23 Unlandflächen

Unter Unland werden solche Flächen verstanden, die selbst bei einer geordneten Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können. Dies sind Flächen, die nicht kulturfähig sind. Beispiele für Unland sind: ertragslose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Kiesgruben, Steinbrüche.

Der Bodenwert für Unlandflächen lässt sich durchschnittlich zu 0,5 €/m² bestimmen.

9.24 Wasserflächen

Nach Nr. 5.3.1 der Wertermittlungs-Richtlinien 2006 sind Wasserflächen die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen, z. B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile).

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem von der zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch Erteilung einer wasserrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigung.

An Nutzungsmöglichkeiten sind solche für private und solche für Gemeinbedarfszwecke zu unterscheiden, insbesondere:

- Umschlag, Industrie (z. B. Werften), Lagerei, Restaurants
- Liegeplätze und Landanlagen für Personenschiffahrt, Bootsverleih, Bootshäuser, Camping (privat) und dgl.
- Gewinnung von Bodenschätzen, Bodenentnahmen, Bodenablagerungsflächen
- Fischerei, Schilf- und Weideanpflanzungen
- Sonstige private Nutzungen (z. B. Triebkraft, Wasserentnahme, Gartenanlagen)
- Sport und Erholung (nicht gewerblich)
- Kreuzungen, wie Ein- und Durchleitungen (z. B. Ein- oder Auslassbauwerke) u. ä.
- Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie Hochwasserschutzanlagen.

Im Normalfall wird der Wert von Wasserfläche ohne besonderen Nutz- und Freizeitwert niedriger als der Wert der Bezugsfläche an Land sein, weil die Wasserflächennutzung durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist.

Der Wert nicht kommerziell genutzter Wasserflächen wird in der Regel mit ca. 0,5 €/m² angesetzt.

Aufgrund der stark eingeschränkten Nachfrage nach größeren, nicht wirtschaftlich zu nutzenden Wasserflächen (insbesondere mehrere ha große ausgekieste Baggerseen) sind derartige Flächen meist nur zu Preisen unterhalb der 0,5 €/m² verkäuflich.

Sind Wasserflächen gegen Entgelt zur Nutzung überlassen, so kann in geeigneten Fällen aus dem Entgelt nach dem Ertragswertverfahren der Verkehrswert der Wasserflächen ermittelt werden.

Nach Dr. Günter Jens in „Die Bewertung der Fischgewässer“, muss beim Kauf eines Gewässers oder des Fischereirechts an einem Gewässer der Kapitalwert bezahlt werden. Der Kapitalwert ist das 25-fache des Jahresreinertrages. Dieser ist bei Liebhabernutzungen nicht leicht zu bestimmen. Einen Anhaltspunkt gewinnt man durch Kapitalisieren des Pachtentgeltes, also durch dessen Multiplikation mit 25. Der

Verkehrswert („Marktwert“) weicht hiervon oft beträchtlich ab und ist u. a. bestimmt durch Angebot und Nachfrage.

Wer ein Gewässer kauft um es zu verpachten, hat einen Reinertrag, der einem Drittel des Jahresrohertrages gleichkommt. Der Jahresertrag pro ha in Kilogramm, multipliziert mit dem durchschnittlichen Fischpreis der zu fangenden Arten in €/kg, ergibt den Jahresrohertrag in €/ha.

9.25 **Gemeinbedarfsflächen (Bleibender Gemeinbedarf)**

Gemeinbedarfsflächen, die sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben, haben keinen Verkehrswert, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind. Dennoch kann sich auch hier die Aufgabe stellen, den Wert solcher Flächen zu ermitteln.

Die Bestimmung des Wertes einer solchen Fläche stellt keine Aufgabe der Verkehrswertermittlung dar; es geht hier vielmehr um die Ermittlung eines „**gerechten Preises**“, der den unterschiedlichen Interessenlagen des Käufers und des Veräußerers Rechnung trägt.“

Für derartige Gemeinbedarfsflächen in der bebauten Ortslage ist eine Preisspanne **von 30 €/m² bis 70 €/m²** anzusetzen. Bei einer Wertableitung hiervon sind Merkmale wie Lage, Größe usw. entsprechend zu würdigen, um zu dem „gerechten Preis“ zu gelangen.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema siehe 11.7

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Strukturdaten des Kreises Wesel

Quelle: Informationsschriften des Kreises Wesel (Herausgeber: Landrat des Kreises Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel).

➤ Fläche, Bevölkerung und Dichte – 31.12.2013

Stadt / Gemeinde Kreis	Fläche km ²	Bevölkerung (E)			Dichte E/km ²
		insgesamt	männlich	weiblich	
Alpen	59,6	12.594	6.226	6.368	211,5
Dinslaken	47,7	68.654	33.264	35.390	1.439,9
Hamminkeln	164,4	27.623	13.691	13.932	168,1
Hünxe	106,8	13.553	6.556	6.997	126,9
Kamp-Lintfort	63,2	38.000	18.495	19.505	601,7
Moers	67,7	104.357	50.395	53.962	1.541,7
Neukirchen-Vluyn	43,5	27.400	13.191	14.209	630,2
Rheinberg	75,2	31.270	15.234	16.036	416,0
Schermbek	110,7	13.733	6.733	7.000	124,0
Sonsbeck	55,4	8.601	4.202	4.399	155,2
Voerde	53,5	36.773	17.905	18.868	687,5
Wesel	122,5	60.443	29.374	31.069	493,3
Xanten	72,4	21.472	10.454	11.018	296,6
Kreis Wesel	1.042,5	464.473	225.720	238.753	445,6

Tabelle 55

➤ **Altersstruktur der Bevölkerung – 31.12.2013**

Bevölkerung nach Altersgruppen in %

0 – 5 Jahre	3,7 %
6 – 14 Jahre	8,8 %
15 – 24 Jahre	10,8 %
25 – 39 Jahre	15,5 %
40 – 49 Jahre	15,7 %
50 – 64 Jahre	23,7 %
65 und älter	21,7 %

➤ **Religionszugehörigkeit – 31.12.2013**

Konfession in %

evangelisch	31,8 %	katholisch	37,4 %	sonstige	30,8 %
-------------	--------	------------	--------	----------	--------

➤ **Bevölkerungsbewegung 1. Halbjahr 2013**

Überschuss der Geborenen (+) bzw. Gestorbenen (-)	- 1.327
Überschuss der Zuzüge (+) bzw. Fortzüge (-)	+ <u>627</u>
Bevölkerungszunahme (+) bzw. -abnahme (-)	- 700

➤ **Ausländer – 31.12.2013**

insgesamt	- absolut	32.631
	- in % der Bevölkerung	7,0

Ausländer nach Herkunftsländern

in % der Ausländer des Kreises

Bosnien-Herzegowina	5,2	Niederlande:	5,2
Griechenland:	1,8	Polen:	7,6
Italien:	4,9	Türkei:	35,3
Kroatien:	2,9	sonstige:	37,1

10.2 Flächen des Kreises und der Gemeinden nach Nutzungsarten – 31.12.2013

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Stadt / Gemeinde Kreis	Gesamt- fläche km ²	davon			
		Gebäude- und Freifläche km ²	Landwirtschafts- fläche km ²	Waldfläche km ²	Wasserfläche km ²
Alpen	59,6	5,2	42,9	6,3	1,0
Dinslaken	47,7	13,5	12,6	10,7	0,6
Hamminkeln	164,5	11,7	119,0	21,2	2,2
Hünxe	106,9	7,3	47,5	40,0	2,1
Kamp-Lintfort	63,1	9,0	26,4	15,4	1,6
Moers	67,7	20,7	23,8	4,6	2,0
Neukirchen-Vluyn	43,5	7,1	25,4	4,4	0,7
Rheinberg	75,2	9,7	42,5	3,8	7,2
Schermbeck	110,7	5,8	59,8	36,3	1,4
Sonsbeck	55,4	3,8	37,4	9,9	0,6
Voerde	53,5	10,6	26,2	5,3	4,5
Wesel	122,6	16,0	59,5	16,7	15,5
Xanten	72,4	7,1	41,9	8,0	8,6
Kreis Wesel	1042,8	127,6	565,0	182,6	48,3

Tabelle 56

10.3 Wirtschaftsdaten

Preisindex für Wohngebäude

einschließlich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer), 2000 bis zur Gegenwart.

- ◆ Das Statistische Bundesamt – DESTATIS – veröffentlicht quartalsweise den Baupreisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet. Nach den Sachwertrichtlinien – SW-RL – vom 05.09.2012 ist bei der Sachwertermittlung auf Grundlage der **NHK 2010** der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für Wohngebäude im **Bundesgebiet** zu verwenden. Diese Indexreihe auf der **Basis 2010 = 100** ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Jahr	Index Bund Basisjahr 2010 = 100				
	Februar	Mai	August	November	Jahresdurchschnitt
2000	85,8	85,9	85,9	86,0	85,9
2001	85,9	85,9	85,9	85,7	85,9
2002	85,8	85,9	85,9	85,8	85,8
2003	85,9	85,9	85,9	85,9	85,9
2004	86,1	87,1	87,3	87,4	87,0
2005	87,8	87,7	87,8	87,9	87,8
2006	88,3	88,8	89,9	90,8	89,5
2007	94,6	95,2	95,7	96,1	95,4
2008	97,1	97,9	98,9	98,8	98,2
2009	99,1	98,8	99,0	99,1	99,0
2010	99,2	99,9	100,3	100,6	100,0
2011	101,8	102,5	103,2	103,5	102,8
2012	104,6	105,2	105,7	106,0	105,4
2013	106,8	107,4	107,8	108,1	107,5
2014	108,9	109,2	109,6	109,8	109,4
2015					

Tabelle 57

11 Weitere Informationen zur Wertermittlung

11.1 Entwicklungsstufen des Baulandes

Quelle: Reinhard in Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, 90. Nachlieferung 6/2010, S. 3.1.3/19

Stufe	Merkmal	v. H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 – 60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erforderlich	50 – 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 – 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 – 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 – 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig *	100

Tabelle 58

* In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungs- und Kompensationsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

Die o. a. Tabelle beschreibt die drei Stufen des Baulandes hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgrößen.

Dieser Wertrahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, dass er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt, sondern unter Abwägung aller Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt wird.

So ist es z. B. denkbar, dass eine Fläche theoretisch noch als Bauerwartungsland zu definieren ist, während sie praktisch aber schon als Rohbauland zu bewerten ist. Es könnte sich hier eine besonders günstige Aussicht auf eine Bebauung ergeben haben, weil die üblicherweise in der Entwicklungsphase auftretenden Hindernisse in diesem speziellen Fall bereits weitestgehend im Vorfeld ausgeräumt werden konnten.

Weiterhin ist zu beachten, dass mit steigenden Baulandpreisen das Verhältnis der Kaufpreise für in der Entwicklung befindliches Land zu den Bodenrichtwerten nahegelegenen baureifen Landes immer kleiner wird. Eine Erklärung hierfür könnte das erhöhte Risiko des Käufers bei höheren Baulandpreisen sein.

Den Käufer eines Grundstücks interessieren beim Kauf vor allem die Antworten auf folgende Fragen:

Kann das Grundstück bebaut werden? Was kann dort gebaut werden? Wann kann dort gebaut werden?

Von der Beantwortung dieser Fragen hängt der Wert des Grundstücks entscheidend ab, denn wenn gebaut werden kann, hat das Grundstück einen höheren Wert als seiner jetzigen Nutzung entspricht. Was dort gebaut werden kann, bestimmt den Ertrag des Grundstücks und ist damit ebenfalls für die Höhe des Kaufpreises bestimmend. Wenn man weiß, wann dort gebaut werden kann, kann man ausrechnen, wie hoch der Zinsverlust für das zum Kauf aufgewendete Kapital bis zum Zeitpunkt der Baureife ist. Um diesen Betrag muss der Kaufpreis mindestens geringer sein, als der Kaufpreis für ein vergleichbares, bereits baureifes Grundstück.

11.2 Der merkantile Minderwert

„Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 194 BauGB, Rn. 143 f., Stand 2.01.2008“

Schrifttum: Bartke, S./Schwarze, R., Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke, GuG 2009, 195; Bindhardt, BauR 1982, 442; Kamphausen, DS 1985, 280; Krell/Krell, Zeitabhängige Einflüsse bei der Ermittlung merkantiler Minderwerte, GuG 1998, 133; Roller, G., Wertermittlung sanierter Gebäude – technischer und merkantiler Minderwert, GuG 2002, 16; Vogel, R., Merkantiler Minderwert, GuG 1997, 151.

Zu den tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit i.S. der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. gehört ggf. auch ein merkantiler Minderwert des Grundstücks. Er ist integraler Bestandteil des Verkehrswerts. Unter einem merkantilen Minderwert ist dabei der Betrag zu verstehen, um den sich der Verkehrswert eines Grundstücks, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise (auch z.B. aufgrund eines Bauschadens) in der allgemein verbliebenen Befürchtung mindert, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist⁸. Der merkantile Minderwert wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet.

Beispiel:

Bei der Ermittlung des Minderwerts eines vom Schwamm befallenen Hauses werden die Kosten der Beseitigung der Grundfeuchtigkeit des Hauses, die die Schwammbildung hervorgerufen hat, in Ansatz gebracht. Eine Minderung des Verkehrswerts kann aber bestehen bleiben, auch wenn die wertmindernden Schäden in technisch einwandfreier Weise beseitigt sind. Das gilt es zu berücksichtigen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr befürchtet wird, die Schäden könnten sich doch irgendwie nachteilig auswirken, und deshalb im Grundstücksverkehr Sachen, bei denen solche Schäden aufgetreten waren, wertmäßig niedriger eingeschätzt werden als unbeschädigt gebliebene Sachen. Dies gilt selbst dann, wenn im Einzelfall die Befürchtung eines Folgeschadens unbegründet ist.

Der merkantile Minderwert definiert sich damit nicht als ein „Wert“ an sich, sondern als eine in den Verkehrswert eingehende, d.h. ihn mindernde Eigenschaft der Sache. Die Wertminderung (merkantiler Minderwert) kann im Einzelfall auch schon vor der technisch einwandfreien Schadensbeseitigung eintreten. Befindet sich zum Beispiel ein altlastenbetroffenes Grundstück in der Sanierung oder steht eine einwandfreie Sanierung auf Kosten des Verursachers an, so kann der merkantile Minderwert bereits auf den Verkehrswert „durchschlagen“, wenn im gewöhnliche Geschäftsverkehr auch für das sanierte Grundstück nur

⁸ BGH, Ur. vom 24.2.1972 – VII ZR 177/70 –, EzGuG 3.38b.

ein geringerer Kaufpreis erzielt werden könnte, als sich für ein vergleichbares nicht betroffenes Grundstück ergibt.

Ein merkantiler Minderwert mindert i.d.R. auch den Beleihungswert eines Grundstücks⁹.

Nach der Rechtsprechung des BGH liegt der merkantile Minderwert in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache¹⁰. Ein derartiger Minderwert kann auch einem Gebäude anhaften, wenn der Verdacht auf einen eventuell verborgen gebliebenen Schaden oder einen möglicherweise zukünftig eintretenden Schaden besteht. Die Annahme des merkantilen Minderwerts beruht eben gerade auf der Lebenserfahrung, dass ein einmal mit Mängeln behaftet gewesenes Gebäude trotz sorgfältiger und vollständiger Reparatur im Geschäftsverkehr vielfach niedriger bewertet wird. Der Minderwert wirkt sich nicht erst bei Verkauf des Gebäudes aus, sondern besteht auch dann, wenn es nicht verkauft werden soll¹¹. Des Weiteren hat der BGH¹² festgestellt, dass eine „Minderung des Verkehrswerts“ auch bestehen bleiben kann, „wenn die wertmindernden Schäden in technisch einwandfreier Weise beseitigt sind. Das gilt vor allem dann, wenn im Verkehr befürchtet wird, die Schäden könnten sich doch irgendwie nachteilig auswirken und deshalb Sachen, bei denen solche Schäden aufgetreten waren, niedriger bewertet werden als unbeschädigt gebliebene, selbst wenn im Einzelfall die Befürchtung eines Folgeschadens in Wahrheit unbegründet ist“. Im Einzelfall muss deshalb geprüft werden, ob eine entsprechende Wertminderung ggf. nach § 194 BauGB bereits berücksichtigt ist oder im Entschädigungsfall nach § 96 BauGB noch zusätzlich berücksichtigt werden muss.

Eine Minderung wegen merkantilen Minderwerts kommt demnach auch dann in Betracht, wenn das Objekt einen Schaden hatte und dieser Schaden beseitigt worden ist. Er ist nicht nach technischen Gesichtspunkten zu berechnen. Es sind ausschließlich die Auswirkungen auf den gemeinen Verkaufswert zu berücksichtigen¹³. Maßgebend ist der Verkaufswert am Immobilienmarkt. Für die Ermittlung des (merkantilen) Minderwerts ist zu Recht darauf hingewiesen worden, dass sich die letztlich auf eine Vertrauenserschütterung zurückzuführende Wertminderung nicht nach mathematischen Formeln ermitteln lässt und im Wege der Schätzung beurteilt werden muss¹⁴. Es gilt also im Gutachten überzeugend klarzustellen, aus welchen nicht bautechnischen Gründen der Verkaufswert für „jedermann“ gemindert ist.

Gesicherte Ergebnisse über die Höhe des Abschlags wegen merkantilen Minderwerts können deshalb nur nach umfangreichen Marktuntersuchungen gewonnen werden (Kaufpreisvergleiche!). Da Kaufpreise im Allgemeinen von zahlreichen Marktumständen beeinflusst werden, ist der auf den merkantilen Minderwert entfallende Anteil äußerst schwer festzustellen. Er wird nur bei erheblicher Minderung nachweisbar sein (z.B. Hausschwamm, Bergschadensgefahr usw.). Das bedeutet, es müssen konkrete Umstände vorliegen, dass der gesunde Grundstücksverkehr über die schon zuerkannte Wertminderung hinaus einen weiteren Abzug macht.

In den folgenden Bereichen können merkantile Minderwerte von Bedeutung sein:

- a) Hausschwamm¹⁵,
- b) Trockenfäule¹⁶,
- c) schlechte Baumaterialien¹⁷ und Bauausführung,
- d) Altlasten (vgl. § 6 ImmoWertV Rn. 190, 195)¹⁸,

⁹ BGH, Urt. vom 14.1.1971 – VII ZR 3/69 –, EzGuG 3.34a.

¹⁰ BGH, Urt. vom 8.12.1977 – VII ZR 60/76 –, EzGuG 19.33a; BGH, Urt. vom 2.4.1981 – III ZR 186/79 –, EzGuG 4.75 = EzGuG 19.38.

¹¹ BGH, Urt. vom 5.10.1961 – VII ZR 146/60 –, EzGuG 19.6b; vgl. Bindhardt in BauR 1982, 442.

¹² BGH, Urt. vom 20.6.1968 – III ZR 32/66 –, EzGuG 19.13; BGH, Urt. vom 13.11.1970 – V ZR 6/70 –, EzGuG 19.23.

¹³ BGH, Urt. vom 25.2.1953 – II ZR 172/52 –, EzGuG 20.13.

¹⁴ OLG Saarbrücken, Urt. vom 20.5.1960 – 3 U 45/95 –, EzGuG 4.14; OVG Münster, Urt. vom 23.1.1984 – 10 A 23 66/79 –, EzGuG 4.95.

¹⁵ BGH, Urt. vom 20.6.1968 – III ZR 32/66 –, EzGuG 19.33; BGH, Urt. vom 10.7.1963 – VI ZR 66/62 –, WM 1963, 967 = MDR 1964, 41 = BB 1963, 1354; RG, Urt. vom 11.7.1914 – V 67/14 –, RGZ 85, 252; BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, EzGuG 19.6; BGH, Urt. vom 13.11.1970 – V ZR 6/70 –, EzGuG 19.23; BGH, Urt. vom 8.12.1977 – VI ZR 60/76 –, EzGuG 19.32a; Tewis in GuG 2000, 33.

¹⁶ BGH, Urt. vom 20.6.1968 – III ZR 32/66 –, EzGuG 19.13.

¹⁷ BGH, Urt. vom 25.2.1953 – II ZR 172/52 –, EzGuG 20.15; BGH, Urt. vom 8.12.1977 – VI ZR 60/76 –, BauR 1979, 158 = EzGuG 19.33a; BGH, Urt. vom 24.2.1972 – VII ZR 177/70 –, EzGuG 3.38b; BGH, Urt. vom 14.1.1971 – VII ZR 3/69 –, EzGuG 3.34a; BGH, Urt. vom 15.12.1994 – VII ZR 246/93 –, BauR 1995, 388.

¹⁸ BGH, Urt. vom 10.7.1991 – XII ZR 109/90 –, EzGuG 20.124 d

- e) Bergschaden (vgl. § 5 ImmoWertV Rn. 383, 422 ff.)¹⁹,
- f) Untertunnelung²⁰,
- g) Baugrund²¹,
- h) Begrünung²²,
- i) Rohbau²³.

Nicht jeder in der Vergangenheit aufgetretene und zwischenzeitlich behobene Mangel und Schaden einer Sache führt jedoch zu einem merkantilen Minderwert. Für die Berücksichtigung eines merkantilen Minderwerts ist vielmehr Voraussetzung, dass tatsächlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine den Preis beeinflussende Abneigung, z.B. gegen ein ehemals kontaminiertes, aber inzwischen saniertes Grundstück, besteht und insoweit bei der Veräußerung Wertabschläge allgemein hingenommen werden müssen. Erfahrungsgemäß treten merkantile Minderwerte deshalb in aller Regel nur bei besonders gravierenden Mängeln auf, die auch nach ihrer Beseitigung der Sache als Makel anhaften oder in der allgemeinen Anschauung weiterhin die Befürchtung eines Folgeschadens aufkommen lassen.

Deshalb muss, wenn ein merkantiler Minderwert in Betracht kommt, im Einzelfall zunächst geprüft werden, ob überhaupt ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen ist. Der Sachverständige muss sich – um sich nicht schadensersatzpflichtig zu machen – dieser Frage mit der gleichen Sorgfalt widmen, die er zur Erstellung des Gutachtens selbst obwalten lassen muss. Entsprechend dem Vorhergesagten, dass merkantile Minderwerte nur bei wesentlichen Mängeln, von denen der Grundstücksmarkt ausgeht, auftreten können, ist ein merkantiler Minderwert dann nicht zu berücksichtigen, wenn die Schadensbeseitigungskosten unter 10 v. H. des mangelfreien Gebäudewerts liegen²⁴. Darüber hinaus ist vom Ansatz eines merkantilen Minderwerts abzusehen, wenn sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf weniger als 20 v. H. der Gesamtnutzungsdauer beläuft²⁵.

Ob und in welcher Höhe ein merkantiler Minderwert den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst, muss nach der Verkehrsauffassung beurteilt werden. In der Wertermittlungspraxis werden merkantile Minderwerte mit einem Vomhundertsatz des Verkehrswerts berücksichtigt, der sich für dasselbe Grundstück unter der Annahme ergibt, dass der Mangel in der Vergangenheit gar nicht erst aufgetreten ist. Die Höhe des Vomhundertsatzes ist abhängig von

- a) der Höhe der aufgetragenen Schadensbeseitigungskosten²⁶, im Verhältnis zum mangelfreien Gebäudewert,
- b) dem Grad des Gefährdungspotenzials, dass der Schaden nicht (vollständig) beseitigt ist und die Kosten erneut entstehen,
- c) der Zeit, die seit Schadensbehebung verstrichen ist, und
- d) der Restnutzungsdauer des Gebäudes, sofern der merkantile Minderwert aus einem Gebäudemangel resultiert.

Neben der Schadenshöhe kann des Weiteren auch eine medienwirksame Behandlung des zwischenzeitlich behobenen Schadensfalles in der Öffentlichkeit zu einem merkantilen Minderwert führen.

Hieraus folgt, dass zur Ermittlung des merkantilen Minderwerts zunächst die Kosten ermittelt werden müssen, die für die Beseitigung des Schadens aufgebracht wurden. Diese Beseitigungskosten sind ins Verhältnis zum Gebäudewert zu setzen²⁷. Als Erfahrungswerte für die Höhe des merkantilen Minderwerts können gelten bei Schadensbeseitigungskosten in Höhe von

- 1/3 des mangelfreien Gebäudewerts 5% des Gebäudewerts,
- 2/3 des mangelfreien Gebäudewerts 6% des Gebäudewerts,
- 3/3 des mangelfreien Gebäudewerts 7% des Gebäudewerts,

¹⁹ OLG Saarbrücken, Urt. vom 20.5.1980 – 3 U 45/95 –, EzGuG 4.14; OVG Münster, Urt. vom 23.1.1984 – 10A 2366/79 –, EzGuG 4.95; OLG Saarbrücken, Urt. vom 16.5.1994 – 4 W 174/94 –, GuG 1995, 314 = EzGuG 4.157; OLG Düsseldorf, Urt. vom 4.2.2000 – 7 U 67/98 –, GuG 2001, 123.

²⁰ BGH, Urt. vom 2.4.1981 – III ZR 186/79 –, EzGuG 19.38.

²¹ OVG Lüneburg, Urt. vom 17.1.1997 – 1 L 1218/95 –, NdsRpflge 1997, 123 = BRS Bd 59 Nr 250 = EzGuG 15.87a.

²² OLG München, Urt. vom 28.4.1994 – 1 U 6995/93 –, EzGuG 2.58a.

²³ BGH, Urt. vom 22.11.1991 – V ZR 187/90 –, BGHZ 16, 161.

²⁴ KG, Urt. vom 13.1.1975 – 12 U 2107/74 –, VersR 1975, 664.

²⁵ LG Frankfurt am Main, Urt. vom 8.12.1982 – 3/3 AktE 104/79 –, DAR 1984, 319 = BB 1983, 1244.

²⁶ BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, EzGuG 19.69.

²⁷ BGH, Urt. vom 13.11.1970 – V ZR 6/70 –, EzGuG 19.23.

nach Schadensbeseitigung. Die Wertminderung baut sich mit fortschreitender Zeit ab.

Volze gibt dafür folgende Tabelle an:

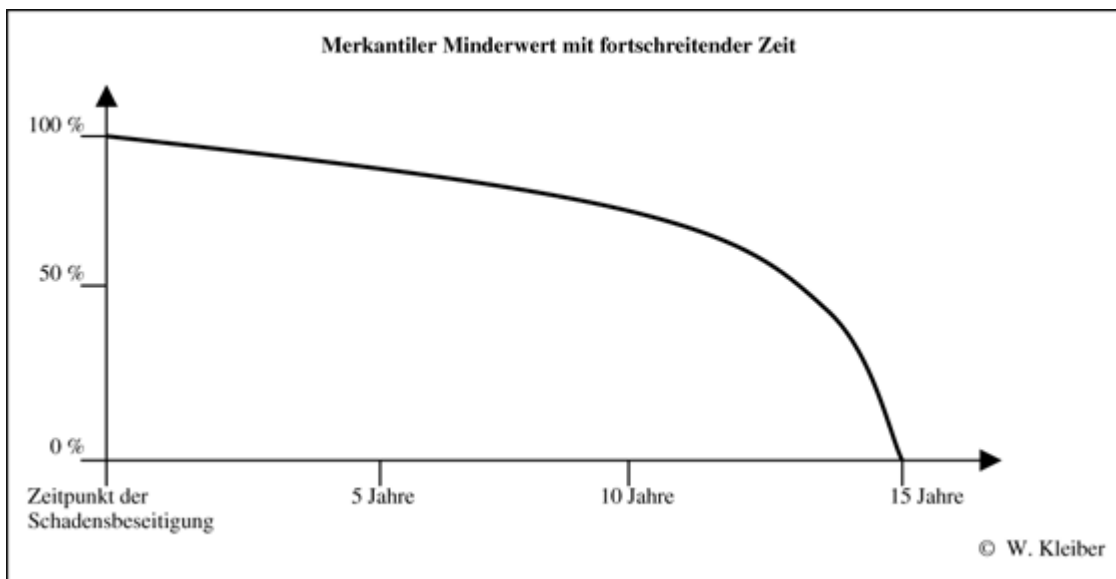
Abb. 9: Merkantiler Minderwert

Merkantiler Minderwert			
Nutzungsdauer	1/3 des mangelfreien Gebäudewerts als Reparaturkosten	2/3 des mangelfreien Gebäudewerts als Reparaturkosten	3/3 des mangelfreien Gebäudewerts als Reparaturkosten
20 Jahre	5%	6%	7%
40 Jahre	4%	5%	6%
60 Jahre	3%	4%	5%
80 Jahre	-	-	-

Quelle: Volze, Vortrag vor der Fachgruppe Bau- und Bewertung des LVS Hessen in der IHK Frankfurt am Main 14.11.2003

Diese Erfahrungssätze sind nach dem Grad der Wahrscheinlichkeit entsprechend der Schadensart zu modifizieren und vermindern sich (ausgehend vom Zeitpunkt der Schadensbeseitigung) mit fortschreitender Zeit. Allgemein schwindet die Wertminderung über einen Zeitraum von regelmäßig rd. 15 Jahren gegen null, d.h. nach 15 Jahren kann ein merkantiler Minderwert ausgeschlossen werden. Der Einfluss schwindet allerdings nicht linear, sondern zunächst eher geringfügig und mit fortschreitender Zeit zunehmend, d.h. parabelförmig:

Abb. 10: Merkantiler Minderwert mit fortschreitender Zeit



Prozentualer merkantiler Minderwert in Abhängigkeit von der Zeit:

$$\text{Merkantiler Minderwert \%} = 100 - (100 \times \text{Jahre/Gesamtdauer})^2 / 100$$

Beispiel:

- Gesamtdauer eines merkantilen Minderwerts = 15 Jahre
- Zeitspanne seit Schadensbeseitigung = 5 Jahre

Merkantiler Minderwert % im 5. Jahr = $100 - (100 \times 5/15)^2 / 100 = 88,89\%$ des merkantilen Minderwerts im Zeitpunkt der Schadensbehebung.

Ein merkantiler Minderwert, der sich unmittelbar nach der Schadensbeseitigung in Höhe von 7% des Gebäudewerts ergibt, beläuft sich in diesem Fall nach 5 Jahren nur noch auf 6,2%.

Ein merkantiler Minderwert darf bei Anwendung des Sachwertverfahrens nur insoweit berücksichtigt werden, wie er nicht bereits mit der Berücksichtigung der Wertminderung auf Grund von Baumängeln oder Bauschäden erfasst wird, d.h. insoweit geht es darum, eine doppelte Berücksichtigung zu vermeiden²⁸. Es empfiehlt sich, die für Bauschäden und Baumängel anzubringenden Abschläge klar vom Abschlag wegen merkantilen Minderwerts auf Grund behobener Bauschäden zu trennen.

Wenn eine technische Wertminderung durch einen Bauschaden und eine merkantile Wertminderung durch einen nicht ausräumbaren Verdacht auf Schaden nebeneinander bestehen, bereitet die klare Trennung der Bauschadensabschläge von den Abschlägen wegen merkantilen Minderwerts Probleme, denn je nachdem, ob ein Bauschaden oder ein merkantiler Minderwert vorliegt, gelten bei der Bemessung der Abschläge unterschiedliche Grundsätze. Kamphausen²⁹ hat dazu die jeweiligen Fallarten wie folgt zusammengestellt:

Zusammenstellung der Fallarten bei der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und merkantilen Minderwerts in Anlehnung an Kamphausen

Beeinträchtigung durch Baumängel und Bauschäden	Verkehrswertminderung wegen	
	baulicher Mängel oder Schäden	merkantiler Umstände
unerheblich	nein	nein
erheblich, nicht reparabel	ja (Verkürzung der Restnutzungsdauer)	nein, wenn durch Abschlag wegen baulicher Mängel oder Schäden abgedeckt
erheblich, teilweise reparabel	ja	ja, wenn Anhaltspunkte für einen darüber hinausgehenden Marktabschlag bestehen
erheblich, aber vollständig beseitigt	nein	ja, wenn Anhaltspunkte für Marktabschlag bestehen

Entsprechendes gilt im Übrigen auch bei Anwendung des Ertragswertverfahrens. Ein merkantiler Minderwert kann sich nämlich auch auf die Ertragsverhältnisse, d.h. auf die Vermietung und die Beleihung auswirken (vgl. § 5 ImmoWertV Rn. 383) und wird ggf. insoweit bereits entsprechend berücksichtigt³⁰.

Die im Schadensersatzrecht (vgl. Teil VII Rn. 241 ff.) für den merkantilen Minderwert entwickelten Grundsätze³¹ gelten im Übrigen auch im Recht der Entschädigung. Begründet wird dies damit, dass dem Eigentümer einer Sache, der trotz völliger und ordnungsgemäßer Reparatur im Verkehr wegen der Befürchtung von versteckten Mängeln ein geringerer Wert beigemessen wird, ein gegenwärtiger Schaden entsteht, weil er zu einem weniger wertvollen Vermögen führt. Enteignungsrechtlich gesehen hat ein solcher Eigentümer als Folge eines enteignenden Eingriffs bereits ein gegenwärtiges Sonderopfer erbracht. Der merkantile Minderwert ist damit Ausdruck der erlittenen Substanzeinbuße³².

Die im Schadensersatz- und Enteignungsrecht geltenden Grundsätze zur Berücksichtigung merkantiler Minderwerte sind verkehrswertimmanent, wobei es auf die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag ankommt. Bei der Enteignungsentschädigung sollte der merkantile Minderwert aus systematischen Gründen deshalb bei der Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust und damit bei der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt werden. Für die Bemessung des merkantilen Minder-

²⁸ BGH, Urt. vom 25.2.1953 – II ZR 172/52 –, EzGuG 20.15; BGH, Urt. vom 5.10.1961 – VII ZR 146/60 –, EzGuG 19.6b; BGH, Urt. vom 26.10.1972 – VII ZR 181/71 –, EzGuG 11.86b; BGH, Urt. vom 14.1.1971 – VII ZR 3/69 –, EzGuG 3.34a; KG Berlin, Urt. vom 17.11.1977 – 12 U 1543/77 –, EzGuG 2.17; ferner BGH, Urt. vom 18.9.1979 – VI ZR 19/79 –, EzGuG 19.35a; BGH, Urt. vom 3.10.1961 – VI ZR 238/60 –, EzGuG 19.6a, BGH, Urt. vom 28.2.1980 – VII ZR 183/79 –, EzGuG 11.117.

²⁹ Kamphausen in DS 1985, 280.

³⁰ RG, Urt. vom 24.3.1937 – V 271 –, Warn Rspr. 1937 Nr. 99; BGH, Urt. vom 25.2.1953 – II ZR 172/52 –, EzGuG 20.15; BGH, Urt. vom 5.10.1961 – VII ZR 146/60 –, EzGuG 19.6b; BGH, Urt. vom 26.10.1972 – VII ZR 181/71 –, EzGuG 11.86b; OLG Düsseldorf, Urt. vom 13.7.1972 – 5 U 100 u. 199/71 –, EzGuG 6.156a, BGH, Urt. vom 14.1.1971 – VII ZR 3/69 –, EzGuG 3.34a; zur Frage entgangener Gebrauchsvorteile: BGH, Urt. vom 28.2.1980 – VII ZR 183/79 –, EzGuG 11.117; OLG Düsseldorf, Urt. vom 13.7.1972 – 5 U 100 – und 199/71 –, EzGuG 6.156a

³¹ BGH, Beschl. vom 4.7.1979 – V BLW 8/79 –, WM 1979, 1243 = NJW 1980, 281; BGH, Urt. vom 3.10.1961 – VI ZR 238/60 –, EzGuG 19.6a; vgl. Staudinger/Medicus § 251 BGB, Rn. 34 ff., 82.

³² BGH, Urt. vom 2.4.1981 – III ZR 186/79 –, EzGuG 4.75; BGH, Urt. vom 28.9.1972 – III ZR 44/70 –, EzGuG 14.47; BGH, Urt. vom 20.12.1971 – III ZR 79/69 –, EzGuG 13.19.

werts ist im Schadensersatzrecht der Zeitpunkt der beendeten Instandsetzung der beschädigten Sache maßgebend³³. Nach der Rechtsprechung des BGH³⁴ soll auch im Entschädigungsrecht auf diesen Zeitpunkt abgehoben werden, weil dieser Zeitpunkt dem – sonst ausschlaggebenden – Eingriffszeitpunkt möglichst nahe kommt (vgl. zu alledem Teil VII Rn. 224 ff.).

Das OLG Düsseldorf hat mit Urteil vom 04.02.2000 – 7 U 67/98 – folgende Leitsätze zum merkantilen Minderwert zukünftiger Bergschäden entwickelt.

1. Sind die Ursachen für zukünftige weitere Gebäudeschäden durch stattgefundenen Bergbau bereits gesetzt, dann kann der bergbaugeschädigte Grundeigentümer bereits heute denjenigen merkantilen Minderwert ersetzt verlangen, der der Höhe nach durch die in einem Zeitraum von ca. 5 – 10 Jahren zu erwartenden Schädigungen geprägt ist.
2. Erhebliche Schädigungen, die Voraussetzung für einen merkantilen Minderwert sind, hängen nicht davon ab, dass wesentliche Eingriffe in die Tragkonstruktion oder eine Hebung des Gebäudes stattgefunden haben.
3. Der merkantile Minderwert wegen Bergschäden kann vom Gericht selbst dann in Anlehnung an das Gesamtminderwertabkommen zwischen dem Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer und der Ruhrkohle AG gemäß § 287 Abs. 1 ZPO geschätzt werden, wenn mehrere (Gerichts- und Privat-)Gutachter zu einem deutlich höheren Minderwert gekommen sind.

Das Urteil mit Begründung ist in der Fachzeitschrift "GuG" (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) Nr. 2/2001, S. 123 abgedruckt.

Hinweis:

- Zum Thema „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Bergschäden“ ist eine Abhandlung von Johannes Schürken im WertermittlungsForum Aktuell – Heft 2/98, Zeitschrift für Bewertungssachverständige – veröffentlicht.
- Weitere Literatur: „Schürken / Finke“ in Bewertung von Bergschäden, 3. Auflage, Theodor Oppermann Verlag.

³³ BGH, Urt. vom 2.12.1966 – VI ZR 72/65 –, NJW 1967, 552 = MDR 1967, 294.

³⁴ BGH, Urt. vom 2.4.1981 – III ZR 186/79 –, EzGuG 4.75.

11.3 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

„Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 194 BauGB, Rn. 11 f., Stand 2.01.2008“

Die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) auf der Grundlage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs³⁵ (*arm's length transaction*) ist das wichtigste Kriterium (vgl. § 8 ImmoWertV Rn. 41 ff.). Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist der Handel

- auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind,
- zwischen vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern, die hinreichend und ggf. sachverständig aufgeklärt sind und
- bei dem die Marktteilnehmer in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthenzität mit anderen Marktteilnehmern interagieren³⁶.

Dies alles setzt voraus, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wird. Für die Aushandlung des Verkaufs soll ein der Art des Grundstücks angemessener Zeitraum zur Verfügung stehen; die Verkaufsmodalitäten müssen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen. Die in den IFRS 40 (vgl. Rn. 211 ff.) gegebenen Erläuterungen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (*fair value*) sind mit den für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) maßgeblichen Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs deckungsgleich. Danach ist

- ein Käufer „vertragswillig“, wenn er zum Kauf motiviert, aber nicht gezwungen ist; ein solcher Käufer ist weder übereifrig noch entschlossen, um jeden Preis zu kaufen; der angenommene Käufer würde keinen höheren Preis als den bezahlen, der von einem Markt, bestehend aus sachverständigen und vertragswilligen Käufern und Verkäufern, gefordert würde;
- ein Verkäufer „vertragswillig“, wenn er zum Verkauf motiviert, aber weder übereifrig noch zum Verkauf gezwungen ist; er ist weder bereit, zu jedem Preis zu verkaufen, noch wird er einen unter den aktuellen Marktbedingungen als unvernünftig angesehenen Preis verlangen; der vertragswillige Verkäufer ist daran interessiert, ein Grundstück zu dem nach den Marktgegebenheiten bestmöglichen erzielbaren Preis zu verkaufen.

Die Parteien handeln

- „unabhängig“ voneinander, wenn sie keine besonderen oder speziellen Beziehungen zueinander haben, die marktuntypische Transaktionspreise begründen. Es ist zu unterstellen, dass die Transaktion zwischen einander nicht nahe stehenden, voneinander unabhängig handelnden Parteien stattfindet,
- „sachverständig“, wenn sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird des Weiteren dadurch bestimmt, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse keinen Einfluss auf die Preisgestaltung haben (vgl. Rn. 17 ff.). Auf subjektive Verwertungsabsichten und Einschätzungen künftiger Entwicklungen soll es dabei nicht ankommen³⁷.

Was in der Definition des § 194 BauGB mit dem abstrakten Begriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ umfassend umschrieben ist, entspricht dem *marché normale* der französischen Gesetzgebung und dem *Market Value des Royal Institution of Chartered Surveyors* (vgl. Rn. 103 ff.).

³⁵ „Arm's-length transaction“: A transaction between unrelated parties under no duress; *The Appraisal of Real Estate*, Chicago 2001 12. Aufl., S. 150.

³⁶ Entsprechend dem EG-beihilferechtlichen Paradigma des „market economy vendor“; vgl. EuGH Rs. C 305/89 *Alfa Romeo*, Slg. 1991, I-1603 Rn. 19 ff.; RS C 303/89 –, *ENI-Lanerossi* Slg. 1991 – I 1433 Rn. 20 ff.

³⁷ BFH, Urt. vom 23.2.1979 – III R 44/74 –, *EzGuG* 19.35; BFH, Urt. vom 14.2.1969 – III 88/65 –, *EzGuG* 19.16.

Der gewöhnliche³⁸ Geschäftsverkehr ist gleichbedeutend mit den vom BGH oft auch gebrauchten Begriffen des „gesunden“³⁹ und des „allgemeinen“⁴⁰ Geschäftsverkehrs.

Vom „wahren“ und „inneren“ Wert spricht der BGH in seiner Rechtsprechung zum Zugewinnausgleich (vgl. Rn. 53 und 57).

Die Definition des Verkehrswerts und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist. Der Verkehrswert ist aus den vorstehenden Gründen nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Der im Einzelfall ausgehandelte Preis ist lediglich ein intersubjektives Maß für den Verkehrswert, wobei sowohl auf der Seite des Verkäufers als auch auf der des Käufers Zufälligkeiten nie ganz ausgeschlossen werden können⁴¹.

Erfahrungsgemäß geht der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises vom Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs, steuerliche Entlastung), den er von dem Objekt erwartet. Durch Kapitalisierung des Reinertrags findet er im Allgemeinen seine Wertvorstellung. Je größer nun von ihm der Reinertrag veranschlagt wird und je geringer der Zinssatz ist, mit dem er sich zufrieden geben möchte, umso höher ist der Preis, den er dem Verkäufer bieten kann. Nicht jede Wertvorstellung (Kaufpreiserwartung) führt jedoch zu einem entsprechenden Preis (Kaufabschluss) und nicht jeder Preis entspricht dem Wert des Objekts. Der Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen sowohl auf der Seite des jeweiligen Käufers als auch auf der Seite des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt. Kaufpreise und Verkehrswert (Marktwert) sind deshalb nur selten identisch (vgl. Einl. II Rn. 30, 57).

Der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt sich darüber hinaus „ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ (vgl. § 7 ImmoWertV; vgl. Rn. 29).

Lässt sich ein ermittelter Verkehrswert trotz geschäftsüblicher Veräußerungsanstrengungen am Markt nicht „realisieren“, so kann dies als deutlicher Hinweis auf eine nicht marktgerechte Verkehrswertermittlung oder auf signifikante Änderungen der Marktverhältnisse gegenüber den zum Zeitpunkt der Wertermittlung vorherrschenden Marktverhältnissen verstanden werden. Bei Maklern gilt der Satz, dass jedes Objekt zu verkaufen ist, wenn der Preis stimmt. Umgekehrt kann eine sehr schnelle Veräußerung eines Grundstücks zum ermittelten Verkehrswert auch auf eine sehr „moderate“ (fehlerhafte) Verkehrswertermittlung deuten. Es gehört zum Marktgeschehen, dass Grundstücke erst in „zähen“ Verhandlungen zwischen Verkäufer und potenziellen Erwerbern zum Verkauf gelangen⁴². Angebote werden vom Verkäufer regelmäßig als zu niedrig beurteilt, während die Kaufpreisforderungen von potenziellen Käufern als zu hoch beklagt werden. Der Ausgleich unterschiedlicher Interessenlagen erfolgt schließlich über den Preis. Damit stellt die Preisbildung zugleich auch einen Ausgleich zwischen Angebot und der Nachfrage her (Marktausgleichsfunktion). Des Weiteren stellt der Markt im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Rechtsordnung (Allokation) den Verteilungsmechanismus (Distribution) dar, d.h., über den Preis gelangt der Grund und Boden – wenn er zum Verkauf ansteht – regelmäßig dorthin, wo er am effektivsten genutzt wird, soweit nicht in die-

³⁸ BGH, Urt. vom 1.3.1984 – III ZR 197/82 –, EzGuG 6.224; BGH, Urt. vom 20.3.1975 – III ZR 153/72 –, EzGuG 18.64; BGH, Urt. vom 29.1.1970 – III ZR 30/69 –, EzGuG 18.48; BGH, Urt. vom 25.6.1964 – III ZR 111/61 –, EzGuG 4.22; BGH, Urt. vom 8.6.1959 – III ZR 66/58 –, EzGuG 6.41.

³⁹ BGH, Urt. vom 14.6.1984 – III ZR 41/83 –, EzGuG 8.61; BGH, Urt. vom 1.7.1982 – III ZR 10/81 –, EzGuG 4.86; BGH, Urt. vom 3.6.1982 – III ZR 98/79 –, EzGuG 4.8; BGH, Urt. vom 13.7.1978 – III ZR 166/76 –, EzGuG 18.84; BGH, Urt. vom 22.6.1978 – III ZR 92/75 –, EzGuG 17.35; BGH, Urt. vom 10.1.1972 – III ZR 61/68 –, EzGuG 16.18; BGH, Urt. vom 8.5.1967 – III ZR 148/65 –, EzGuG 14.82; BGH, Urt. vom 20.12.1963 – III ZR 60/63 –, EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 8.11.1962 – III ZR 86/61 –, EzGuG 8.5.

⁴⁰ BGH, Urt. vom 22.2.1971 – III ZR 131/70 –, EzGuG 8.34 a; BGH, Urt. vom 8.2.1971 – III ZR 200/69 –, EzGuG 6.134; BGH, Urt. vom 13.12.1962 – III ZR 164/61 –, EzGuG 6.67.

⁴¹ BGH, Urt. vom 13.3.1991 – IV ZR 52/90 –, EzGuG 20.143 b; BGH, Urt. vom 25.3.1954 – IV ZR 146/53 –, EzGuG 20.17; BGH, Urt. vom 4.6.1954 – V ZR 10/54 –, EzGuG 6.7 d; BGH, Urt. vom 30.9.1954 – IV ZR 43/54 –, BGHZ 14, 368 = WM 1955, 342 = BB 1954, 1009.

⁴² Eine „zügige“ Veräußerung fordert das OVG Bremen im Urt. vom 10.12.2001 – I D 203/01 –, EzGuG 15.102 im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

sen Prozess, z.B. über sog. „Einheimischenmodelle“⁴³, durch direkte oder indirekte Förderungen (Gewerbeansiedlungspolitik) oder durch planerische Nutzungsbindungen eingegriffen wird. Neben der Anreiz-, Koordinations- und Marktausgleichsfunktion gehen von den Preisen auch wichtige Signal- und Informationsfunktionen aus (vgl. Einl. II Rn. 59).

11.4 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Wertermittlung – Statistische Behandlung

Quelle: Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung, Rn. 564 ff.

„Gem. § 6 WertV sind zur Wertermittlung Kaufpreise heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.“

§ 6 Abs. 2 Nrn. 1 und 4 WertV stellen als Indiz eine „erhebliche“ Abweichung z. B. eines Kaufpreises von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen heraus, ohne dass ansonsten eine Ursache für das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse bekannt wäre. Die Regelung entspricht dem aus der Statistik bekannten „Ausreißerprinzip“, dem zumeist im Wege des „cut off“-Verfahrens Rechnung getragen wird, d. h. beim Preisvergleich bleiben die sog. Ausreißer als Vergleichspreise unberücksichtigt (statistisches Ausschussverfahren auf der Grundlage statistischer Vertrauensgrenzen). Hierhin geht die Standardabweichung des sich aus den zur Verfügung stehenden Daten ergebenden Mittels ein. In dieser Standardabweichung kommen die jeweils vorherrschenden Marktverhältnisse zum Ausdruck, so dass mit diesem Verfahren den Verhältnissen des Einzelfalls Rechnung getragen werden kann. Das Verfahren ist in Bild 35 mit einem Beispiel erläutert.

Der Ausschluss von Kaufpreisen oder anderer Daten auf der Grundlage statistischer Vertrauensgrenzen erfordert zunächst, die in Betracht kommenden Daten untereinander „gleichnamig“ zu machen. Abweichungen, die auf unterschiedliche Zustandsmerkmale zurückzuführen sind, dürfen nicht zum Ausschluss von Kaufpreisen führen. Entsprechendes gilt auch für Abweichungen, die darauf zurückzuführen sind, dass Kaufpreise zu unterschiedlichen Zeitpunkten vereinbart worden sind. Der Ausschluss von Kaufpreisen und anderer Daten, die „erheblich“ von denen vergleichbarer Fälle abweichen, bedingt deshalb, dass Abweichungen untereinander vorweg nach Maßgabe des § 14 WertV berücksichtigt werden. Der Vertrauensbereich, der sich zu dem (gewogenen) Mittel aus den gleichnamig gemachten Kaufpreisen ermitteln lässt (vgl. Bild 35), ist abhängig von

- der verbleibenden Streuung der Kaufpreise untereinander,
- der Anzahl der Vergleichspreise und
- der statistischen Sicherheit, die man fordern kann.“

⁴³ Baulandbericht 1986: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Schriftenreihe 03.116 Bonn 1986, S. 131; ders.: Baulandbericht 1993, Bonn 1993; Glück, Wege zum Bauland, München 1994; Kleiber in Bauen in Städten und Gemeinden. KAS Kommunal-Verlag in Düsseldorf 1991; Beck, M., Die Einheimischenmodelle in Bayern, Diss. 1993 Regensburg; BGH, Urt. vom 29.11.2002 – VZR 105/02 –, EzGuG 3.127a = EzGuG 14.137; BGH, Urt. vom 2.10.1998 – VZR 45/98 –, GuG-aktuell 1999, 31; BayVGH, Urt. vom 22.12.1998 – 1 B 94.3288 –, GuG-aktuell 1999, 46; BayVGH, Urt. vom 11.4.1990 – 1 B 85 A. 14/80 –, EzGuG 12.69a: BVerwG, Urt. vom 11.2.1993 – 4 C 18/91 –, GuG 1993, 250 = EzGuG 12.116; OLG Hamm, Urt. vom 11.1.1996 – 22 U 67/95 –, BayVBl. 1997, 536; VG München, Urt. vom 27.2.1996 – M 1 K 95.175 –, BayVBl. 1997, 533; OLG München, Urt. vom 20.1.1998 – 25 U 4623/97 –, GuG 1999, 64, 125 = EzGuG 14.131; LG Karlsruhe, Urt. vom 13.2.1997 – 80516/96 –, DNotZ 1998, 483; OLG München, Urt. vom 27.6.1994 – 30 U 974/93 –, BayVBl. 1995, 282 = EzGuG 14.122a; OLG Koblenz, Urt. vom 5.11.1997 – 7 U 370/97 –, DNot-report 1998, 25 = EzGuG 12.122; Burgi, M., Die Legitimität von Einheimischenprivilegierungen im globalen Dorf, JZ 1999, 873.

Bild 35: Ausschluß von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nach den Grundsätzen der Statistik

Ausschluß von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nach Grundsätzen der Statistik
 – Lösung des „Ausreißerproblems“ nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 WertV –

1. Ermittlung des Vertrauensbereichs

$$\text{Vertrauensgrenzen} = \overline{VW} \pm \frac{m \times t_{\alpha}}{\sqrt{n}} = \overline{VW} \pm m_x \times t_{\alpha}$$

wobei \overline{VW} = Mittel aus n Vergleichspreisen = $\frac{\sum KP_i}{n}$
 n = Anzahl der Vergleichspreise
 t_{α} = Quantile der t-Verteilung (vgl. Bild 36)
 m = Standardabweichung = $\sqrt{\sum v_i^2 / n - 1}$
 m_x = Standardabweichung des Mittels = $\frac{m}{\sqrt{n}}$
 KP = Vergleichspreis
 v_i = Verbesserung = $\overline{VW} - KP_i$

2. Beispiel:
 Vergleichspreise

Nr.	KP _i	v _i	v _i v _i
1	160	- 12	144
2	180	+ 8	64
3	170	- 2	4
→ 4	190	+ 18	324
5	160	- 12	144
6	160	- 12	144
7	180	+ 8	64
→ 8	200	+ 28	748
→ 9	190	+ 18	324
→ 10	130	- 42	1 764
$\sum KP_i = 1 720$		$\sum v_i^2 = 3 724$	

$$\overline{VW} = \frac{\sum KP_i}{n}$$

$$\overline{VW} = \frac{1 720}{10} = 172 \text{ DM/m}^2$$

$$m_x = \sqrt{\frac{\sum v_i v_i}{n(n-1)}}$$

$$m_x = \sqrt{\frac{3 724}{10(10-1)}}$$

$$m_x = \pm 6,4 \text{ DM/m}^2$$

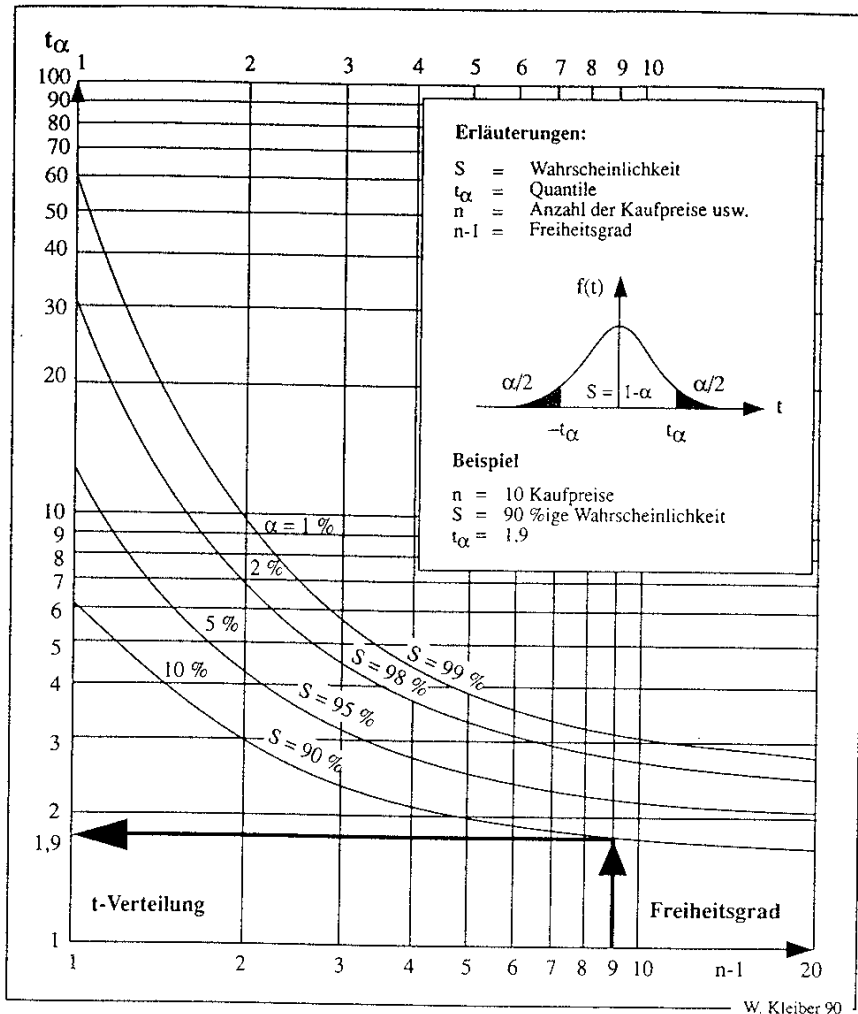
$$\text{Vertrauensgrenzen} = \overline{VW} \pm m_x \times t_{\alpha}$$

t_{α} = Quantile der t-Verteilung (Student-Verteilung)
 Tabelliert (vgl. Bild 36) als Funktion der
 * $n - 1$ (Freiheitsgrade)
 * Statistischen Sicherheit
 hier: $\alpha = 10\% = 90\%$ ige Wahrscheinlichkeit
 $t_{10\%, 9} = 1,9$ $m_x = \pm 6,4$

Vertrauensgrenzen = $172 \text{ DM/m}^2 \pm 12,2 \text{ DM/m}^2$
 $160 \text{ DM/m}^2 \leq \text{Vergleichspreise} \leq 184 \text{ DM/m}^2$
Ausreißer: Kaufpreise Nr. 4, 8, 9, 10

W. Kleiber 90

Bild 36: Student-Verteilung



	68,3 %	90 %	95 %	98 %	99%	99.9 %
1	1.84	6.31	12.71	31.80	63.66	636.62
2	1.32	2.92	4.30	6.96	9.92	31.60
3	1.20	2.35	3.18	4.54	5.84	12.94
4	1.14	2.13	2.78	3.74	4.60	8.61
5	1.11	2.02	2.57	3.36	4.03	6.86
6	1.09	1.94	2.45	3.14	3.71	5.96
7	1.08	1.89	2.37	3.00	3.50	5.41
8	1.07	1.86	2.31	2.90	3.36	5.04
9	1.06	1.83	2.26	2.82	3.25	4.78
10	1.05	1.81	2.23	2.76	3.17	4.58
15	1.03	1.75	2.13	2.60	2.95	4.07
20	1.02	1.72	2.09	2.53	2.85	3.85
25	1.02	1.71	2.06	2.49	2.79	3.72
30	1.02	1.70	2.04	2.46	2.75	3.65
40	1.01	1.68	2.02	2.42	2.70	3.50
∞	1.00	1.64	1.96	2.33	2.58	3.29

11.5 Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung

„Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 194 BauGB, Rn. 129 f., Stand 2.01.2008“

Schrifttum: Brückner/Neumann, MDR 2003, 906; Jester, S./Roesch G., Der Verkehrswert als Näherungswert, GuG 2006, 157; Haack, B., Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Diss. Bonn 2006; Soergel/Spickhoff BGB 13. Aufl. § 839a Rn. 30; Zimmerling, BGB 2. Aufl. 2004 § 839a Rn. 13.

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird im Hinblick auf Genauigkeitsanforderungen immer wieder in Frage gestellt. Wiederholt wird von fachlich unkundiger Seite auf Beispielfälle verwiesen, in denen Gutachter für ein und dasselbe Grundstück auch schon mitunter zu um ein Mehrfaches unterschiedlichen Ergebnissen gelangten. Solche Fälle mögen in Einzelfällen tatsächlich auch auftreten, wobei dies vielfach nicht in der doch weit entwickelten Wertermittlungslehre, sondern in der unsachgerechten Anwendung der Wertermittlungslehre durch den eingeschalteten Gutachter begründet ist. In solchen Fällen wird auch schon einmal von „Schlechtachtern“ gesprochen.

Häufiger gibt es aber für deutlich voneinander abweichende Ergebnisse der eingeschalteten Sachverständigen auch andere plausible Gründe, die unberechtigterweise dem Sachverständigenwesen angelastet werden. Dies betrifft insbesondere die Verkehrswertermittlung solcher Immobilien, die zur Umnutzung anstehen, wenn letztlich von keiner Seite verlässliche Erkenntnisse darüber vorliegen, welche Nutzung künftig zu erwarten ist (Rn. 63 ff.). Hier liegt es zum einen sogar in der Hand des Auftraggebers, direkt auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung dadurch Einfluss zu nehmen, dass er dem Sachverständigen bestimmte Vorgaben macht, während ein anderer Auftraggeber einem anderen Sachverständigen andere Vorstellungen aufgibt, die der Sachverständige dann zur Grundlage seiner Verkehrswertermittlung macht (Verkehrswertermittlung nach sog. Maßgaben). In solchen Fällen müssen die Sachverständigen zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen, was für Außenstehende oftmals unverständlich ist, denn sie verbinden mit dem Begriff des „Verkehrswerts“ die Vorstellung, dass es für ein Grundstück nur einen Verkehrswert geben könne. Man muss einräumen, dass Sachverständige häufig selbst zu diesem Missverständnis dadurch beigetragen haben, dass sie das Ergebnis ihrer Verkehrswertermittlung nicht deutlich genug mit dem Hinweis versehen, auf welchen Maßgaben ihre Verkehrswertermittlung beruht.

Allzu häufig sehen sich die Auftraggeber aber auch nicht in der Lage, die künftige Nutzung vorzugeben und überlassen dies dem Sachverständigen. Sicherlich kann von einem Sachverständigen grundsätzlich auch erwartet werden, dass er die künftige Nutzung auf Grund bestehender oder sich mit Sicherheit bzw. zumindest mit hinreichender Wahrscheinlichkeit abzeichnender Nutzungsmöglichkeiten fachkundig einschätzen kann. Immer wieder wird der Sachverständige aber mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten bereits zu einem Zeitpunkt „gefordert“, wo keinerlei oder allenfalls nur grobe Vorstellungen über die künftige Nutzbarkeit vorliegen und man erwartet vom Grundstückssachverständigen im Kern das, was der Planer, der Investor bzw. die planende Gemeinde selbst noch nicht leisten konnte. Hier soll der Sachverständige in die „Bresche“ springen und ist überfordert. Wenn ihm gleichwohl ein Gutachten abverlangt wird, so kann von solchen Gutachten keine „Treffsicherheit“ erwartet werden. Schaltet man dann auch noch mehrere Gutachter mit unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen ein, so müssen die jeweils für sich schon zwangsläufig unsicheren Gutachten voneinander abweichen.

Im Ergebnis muss in solchen Fällen bedacht werden, dass der Verkehrswert (Marktwert) als stichtagsbezogener, aber dennoch zukunftsorientierter Wert mit einer umso höheren Sicherheit und Genauigkeit ermittelt werden kann, je konkreter sich die Zukunft abzeichnet und bei der Wertermittlung berücksichtigt werden kann. In den angesprochenen Fällen empfiehlt es sich daher, die Verkehrswertermittlung nicht allzu früh „in Auftrag“ zu geben und dem Gutachter die künftige Nutzung möglichst auf der Grundlage qualifizierter Nutzungsvorstellungen an die Hand zu geben – im Idealfalle wäre dies der rechtsverbindliche Bebauungsplan.

Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die sich noch im Vorfeld der Konkretisierung ihrer künftigen Nutzbarkeit befinden, kann sich (und muss sich) im Übrigen auf das stützen, was ohne spekulative Erwartungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Ge-

gebenheiten (Situationsgebundenheit) erwartet werden kann⁴⁴. Des Weiteren muss dabei der Zeitraum berücksichtigt werden, in dem die Umsetzung einer beabsichtigten Folgenutzung erwartet werden kann. Zwangsläufig wird die Verkehrswertermittlung um so „schwammiger“, je unsicherer die künftige Nutzung ist. Wenn bei alledem in der Praxis sog. Risikoabschläge berücksichtigt werden, so trägt dies dem Wagnis Rechnung, dass ein Investor als Erwerber auf sich nimmt; dieses Wagnis kann bereits mit einer entsprechenden Wartezeit i.d.R. berücksichtigt werden⁴⁵.

Sieht man einmal von den vorstehend behandelten Fallgestaltungen ab, so wird in der Rechtsprechung für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter „Normalverhältnissen“ und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von „bis zu + 20 bis + 30%“ ausgegangen⁴⁶; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen:

a) BGH, Urt. vom 30.5.1963 – III ZR 230/61 –, EzGuG 8.8

„Hier ist die Entschädigungsfestsetzung der Verwaltungsbehörde um etwas über 100% von dem wirklichen durch das Berufungsgericht festgestellten Wert der Grundstücke abgewichen. Es trifft zwar zu, dass der erkennende Senat die Verschiebung des Berechnungszeitpunkts schon in Fällen für erforderlich gehalten hat, in denen die Differenz zwischen der administrativen Festsetzung und dem objektiv richtigen Wert des Grundstücks unter 10% lag. ... Zu beachten ist hierbei jedoch, dass es auf die Prozentzahl allein nicht entscheidend ankommen kann, sondern dass auch die konkreten Werte, die der Prozentzahl zu Grunde liegen, mit in die Betrachtung hineinzuziehen sind.“

Das Gericht ließ in diesem Fall bei einem Grundstückswert von 2 040 € eine Abweichung von 12% gelten.

b) BGH, Urt. vom 28.6.1966 – IV ZR 287/64 –, EzGuG 11.51:

Eine Abweichung von 78% ist nach Ansicht des Gerichts „grob falsch“. Das Gericht führt aus: „Der Revision kann nicht zugegeben werden, dass sich der Unterschied im Rahmen des Vertretbaren halte. Der Sachverständige hat ausgeführt, bei Schätzungen von Altbau-Grundstücken, deren Gebäude kriegsbeschädigt und wie hier teilweise mit alten Baustoffen wiederhergestellt sind, könne nur ein Genauigkeitsgrad von ± 20 Prozent bis 30 Prozent erwartet werden. Die Grenze ist weit überschritten.“

c) BGH, Urt. vom 1.4.1987 – IVa ZR 139/68 –, EzGuG 11.163c

„Daher ist erst dann von der Unverbindlichkeit einer Sachverständigenfeststellung auszugehen, wenn die Feststellung erheblich außerhalb des an sich üblichen Toleranzbereichs entsprechender Schätzungen liegt. Das wird bei Abweichungen in einer Größenordnung von unter 15% (Berechnungsmethode: geforderter höherer Betrag mit 100% gleichgesetzt) regelmäßig zu verneinen sein.“

d) BGH, Urt. vom 26.4.1991 – V ZR 61/90 –, GuG 1992, 165 = EzGuG 7.114

„Zwischen dem vom Schiedsgutachter ermittelten jährlichen Erbbauzins von 12 320 € und der im Berufungsurteil festgestellten Höhe von 10 250 € besteht eine Differenz von 2 070 €, also von 16,79%. Dazu verweist die Revision auf eine im Schrifttum vertretene Auffassung, wonach Abweichungen bis zu 25% im Allgemeinen hinzunehmen seien (so z.B. Laule, DB 1966, 769, 770; von Hoyningen-Huene, Die Billigkeit im Arbeitsrecht 1978, S. 38; Soergel-Wolf, BGB 12. Aufl., § 319 Rn. 8; ähnlich OLG München, Urt. vom 15.5.1959 – 8 U 1490/56 –, EzGuG 11.18a; 20 – 25%). Der erkennende Senat hat in dem Urt. vom 26.4.1961 – V ZR 183/59 – jedenfalls eine Abweichung von ca. 18% nicht als offenbar unbillig angesehen.“

e) LG Berlin, Urt. vom 22.11.1955 – 4 O 338/54 –

Nach dieser Entscheidung können die Abweichungen bis $\pm 15\%$ ausmachen.

f) LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 – 10 O 30/60 –, EzGuG 18.15

⁴⁴ BGH, Urt. vom 8.11.1962 – III ZR 86/81 –, EzGuG 8.5; BGH, Urt. vom 25.3.1975 – V ZR 92/74 –, BGH, Urt. vom 28.10.1971 – III ZR 84/70 –, EzGuG 8.37; BGH, Urt. vom 20.12.1963 – III ZR 60/63 –, EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 30.9.1963 – III ZR 59/61 –, EzGuG 8.9; BVerwG, Urt. vom 27.1.1967 – 4 C 33/65 –, EzGuG 8.20; BVerwG, Urt. vom 9.6.1959 – 1 CB 27/58 –, EzGuG 17.13.

⁴⁵ Haas, Rechtsfragen der Bodenwertermittlung und Entschädigung. ISW München. Städtebauliche Beträge 1967, Heft 1, S. 224; zu dieser Problematik auch Schmidt-Eichstaedt in DÖV 1978, 130; Gaentzsch. Die Bodenwertabschöpfung im StBauFG, Siegburg 1975, S. 152; Engelken in NJW 1977, 413; Niehans, J., Die Preisbildung bei unsicheren Erwartungen, SZVS 1948, 433; Wittmann, Der Wertbegriff in der Betriebswirtschaftslehre, Köln 1956, S. 84.

⁴⁶ Vgl. Studer, Th., Stand und Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilienbewertung – Schwerwiegende konzeptionelle Mängel des Realwerts, [http://www1.treuhaender.ch/artikel\(6dstudeq/htm](http://www1.treuhaender.ch/artikel(6dstudeq/htm) Stand 27.8.2001; Laule, G., Zur Bestimmung der Summe durch mehrere Dritte nach billigem Ermessen, DB 1966, 769.

„Erfahrene Sachverständige haben dem Gericht immer wieder bestätigt, dass Abweichungen in der Bewertungshöhe um 10% nach oben und nach unten auch bei sorgfältigen Feststellungen und Bemühungen gar nicht zu vermeiden wären. Häufig ist der Ungenauigkeitsbereich noch größer.“

g) OLG Frankfurt am Main, Urt. vom 19.9.1974 – 6 U 5/75 –, EzGuG 11.94a

Das Gutachten eines „grob nachlässig handelnden“ öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hat nach Feststellung des Gerichts zu einer Überbewertung des Verkehrswerts um 200 bis 300% geführt.

h) OLG Berlin, Urt. vom 17.10.1978 – 7 O 131/78 –, EzGuG 11.114b

„Die Kammer hält danach eine erhebliche Abweichung frühestens dann für gegeben, wenn die Abweichungen auf Grund nachgewiesener offensichtlicher Fehler der Sachverständigen insgesamt – d.h. unter Zusammenrechnung aller Einzelpunkte und Berücksichtigung eventueller Ausgleichspositionen – mindestens 10% der festgestellten Schadenssumme ausmachen.“

i) LG Braunschweig, Urt. vom 17.4.1975 – 1 U 34/73 –, EzGuG 19.26a

Im Versicherungswesen wird von einer allgemeinen Schätzungsunschärfe von 20 bis 25% ausgegangen und erst bei einer größeren Abweichung zwischen Versicherungssumme und Versicherungswert eine Berufung des Versicherers auf Unterversicherung anerkannt (so auch OLG München, Urt. vom 15.5.1959 – 8 U 1490/56 –, EzGuG 11.18a und OLG Schleswig, Urt. vom 26.10.1953 – 4 U 82/53 –, VersR 1954, 506 sowie BGH, Urt. vom 1.4.1953. – II ZR 88/52. –; BGH, Urt. vom 1.4.1953- II ZR 88/52-, BGHZ 9, 195).

j) OLG Nürnberg, Urt. vom 14.4.1987

„Bei einer Abweichung der Schätzung um nur 2,4% liegt sie damit in einem Ungenauigkeitsbereich, der gering und angesichts der Gesamthöhe wirtschaftlich unerheblich ist. Die Abweichung im Gutachten des Beklagten kann unter diesen Umständen nicht als vertragswidrige Schadenszufügung eingestuft werden.“

k) VG Münster, Urt. vom 18.2.1988 – 3 K 226/85 –, EzGuG 15.60

„Berücksichtigt man ferner, dass die gerichtlichen Sachverständigen mit jeweils vertretbarer Begründung zu abweichenden Ergebnissen gelangt sind und nicht selten die Auffassung der jeweils anderen Sachverständigen als durchaus auch vertretbar gekennzeichnet haben, so hält es die Kammer für geboten, den unter Berücksichtigung der zonalen Grundwerte sich ergebenden Differenzbetrag mit einem allgemeinen Wertabschlag zu berücksichtigen. Die Entscheidung des Gesetzgebers für die sog. „Wertlösung“ ist angesichts der dargestellten Bewertungsunsicherheit nur hinnehmbar, wenn die – mathematisch nun einmal nicht „auszurechnenden“ – Bewertungsgesichtspunkte so angesetzt werden, dass Unsicherheiten nicht zu Lasten des Abgabepflichtigen ausschlagen. Die im vorliegenden Fall nach den vorstehenden Erörterungen sowohl hinsichtlich des Endwerts als auch mit Bezug auf den Anfangswert bestehenden Unsicherheiten bewertet die Kammer in Anwendung der ihr zustehenden Schätzungsbefugnis gemäß § 287 ZPO auf 20 v. H. der sich nach den zonalen Grundwerten ergebenden Differenzen“

l) VGH München, Urt. vom 13.6.1990 – M 9 K 89.2465 –, GuG 1992, 29 = EzGuG 11.178

„Schätzungsgutachten von Grundstücken und Bauten können niemals – etwa rein rechnerisch – den exakten Wert einer Immobilie bestimmen. Wenn der von der Klägerin beauftragte B. also zu anderen Werten gekommen ist als der Gutachterausschuss in dem streitgegenständlichen Gutachten, so besagt dies nichts darüber aus, dass das Gutachten des Gutachterausschusses völlig daneben liegt. Bei Gutachten über den Wert von Immobilien haben die Gerichte nach den allgemein gemachten Erfahrungen von Abweichungen im Bereich bis zu 20% auszugehen. Die von B. beanstandeten Werte in den streitgegenständlichen Gutachten bewegen sich nicht in einem solchen Bereich, dass die Kammer davon ausgehen könnte, eines der beiden Gutachten sei völlig falsch. Bei zwei verschiedenen Gutachten muss immer gedacht werden, dass das eine Gutachten die Spanne der möglichen Abweichungen voll nach oben und das andere voll nach unten in Anspruch nimmt ...“

m) BGH, Urt. vom 26.4.1961 – V ZR 183/59 –, MDR 1961, 670:

Der BGH hat eine Abweichung von ca. 18% von der untersten Grenze eines zweiten, als richtig befundenen Wertgutachtens nicht beanstandet:

„... unter Zugrundelegung der Schätzung des Gemeinderats insgesamt 38 400 DM für die zu übernehmende Liegenschaft zu zahlen, während er nach der Ersatzbestimmung durch das Berufungsgericht insgesamt 47 000 DM zu leisten hätte. Auch wenn man in Betracht zieht, dass der Gemeinderat nach der

Schätzverfügung den Verkehrswert zu bestimmen hat, und der Tatrichter bei der Ersatzbestimmung seinerseits einen ‚vorsichtigen Maßstab‘ angewendet hat, also an der unteren Grenze des Werts geblieben ist, kann bei einer Abweichung in Höhe von nur 8 600 DM nicht festgestellt werden, dass sich der vom Gemeinderat geschätzte Teil des Übernahmepreises in dem dargelegten Maße als verfehlt offenbart und die Schätzung des vom Gemeinderat hier zu beachtenden Grundsatzes von Treu und Glauben in grober Weise verletzt.“

n) OLG Schleswig, Urt. vom 6.7.2007 – 14 U 61/06 –

Abweichungen von 12,5% sind noch im tolerablen Bereich.

o) Auch im Erschließungsbeitragsrecht wird den Gemeinden im Übrigen bei der Kostenermittlung eine „Schätzbefugnis“ eingeräumt, die ihr einen „gewissen Spielraum“ und aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität dem Grundsatz der „pfenniggenauen“ Kostenermittlung eine Grenze setzt⁴⁷.

Die Praxis muss sich hierauf einstellen, ohne dass damit die Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) als ein „spitz“ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbarer Preis (Punktwert) in Frage gestellt werden kann. Rechts- und Wirtschaftsleben kommen grundsätzlich nicht an der Notwendigkeit eines Verkehrswerts vorbei, denn eine sich an der Genauigkeit der Verkehrswertermittlung orientierende Wertermittlungsspanne (Rahmenwert) kann den zu zahlenden Kaufpreis, auf den sich Käufer und Verkäufer einigen wollen, oder die im Einzelfall am Verkehrswert orientierte Enteignungsentschädigung nicht ersetzen⁴⁸. Es kommt vor allem hinzu, dass es eine klar definierte Wertspanne (Rahmenwert) gar nicht geben kann, denn auch im Falle einer Ermittlung der „Wertspanne“ müssen wiederum Unsicherheiten auftreten.

Bei Anwendung statistischer Methoden wäre die Ermittlung einer Wertspanne (Konvergenzintervall) eine Funktion der geforderten statistischen Sicherheit, jedoch sind die statistischen Methoden i.d.R. ohnehin nur bedingt und eher nur i.S. einer Operationalisierung des Verfahrens anwendbar, denn die strengen statistischen Anforderungen an die Normalverteilung des Vergleichsmaterials sind allenfalls in Ausnahmefällen voll erfüllt.

Die in der Rechtsprechung für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter „Normalverhältnissen“ und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit herausgestellte Genauigkeit (range of valuation) von „bis zu + 20 bis + 30%“ ist nicht in der Ungenauigkeit der Wertermittlungsmethodik, sondern in dem zu ermittelnden Verkehrswert selbst begründet. Der Verkehrswert ist ein Abbild des künftigen Nutzens einer Immobilie (Zukunftserfolgswert) und die Zukunftserwartungen sind nun einmal auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt unterschiedlich ausgeprägt. Davon zeugt die Streuung der Vergleichspreise und die sog. 2-Sigma Regel zum Ausschluss von Kaufpreisen, die nicht (mehr) dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind. Des Weiteren ist die Ungenauigkeit der in die Marktwertermittlung eingehenden Parameter begründet. Diese wiederum ist das Resultat der allgemeinen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinzunehmenden „Schwankungen“.

- Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens stellt man sehr schnell fest, dass die Vergleichspreise auch unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse und unter Berücksichtigung von Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen „streuen“. Diese „Streuung“ ist einerseits auf die Intransparenz des Grundstücksmarktes und andererseits auf unterschiedliche Anschauungen zurückzuführen. So ist ein unmittelbar in der Nachbarschaft eines Wohnhauses gelegener Kinderspielplatz für den einen Käufer ein werterhöhender Umstand und für den anderen Käufer ein wertmindernder Umstand. Aus der Streuung der Vergleichspreise resultiert zwangsläufig eine Unsicherheitsmarge der Verkehrswertermittlung aus Vergleichspreisen. Käufer und Verkäufer tasten den Grundstücksmarkt mit unterschiedlichen Erfahrungen ab, taktieren bei Preisverhandlungen mit unterschiedlichem Verhalten nach divergierenden Mustern, agieren nach unterschiedlichen rationalen aber auch emotionalen Maßstäben. Dies alles ist geradezu kennzeichnend für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und daraus re-

⁴⁷ BVerwG, Urt. vom 16.8.1985 – 8 C 120 – 122/83 –, EzGuG 9.59; weitere Rspr.: BGH, Urt. vom 10.6.1976 – VII ZR 129/74 –, EzGuG 11.103; LG Braunschweig, Urt. vom 9.3.1966 – 2 O 116/65 –, EzGuG 11.50a; OLG Düsseldorf, Urt. vom 11.3.1988 – 7 U 4/84 –, EzGuG 20.124; LG Arnsberg, Urt. vom 28.5.1985 – 5 T 150/85 –, EzGuG 5.19; BGH, Urt. vom 28.6.1966 – VI ZR 287/64 –, EzGuG 11.51; BGH, Urt. vom 2.11.1983 – IVa ZR 20/82 –, EzGuG 20.103.

⁴⁸ Kleiber in Vorbem. zur WertV in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Rn. 22 ff.; im Ergebnis so auch Mampel in DÖV 1992, 556; vgl. auch Reisnecker im Kohlhammer Komm., BauGB § 95 Rn. 16; a. G. Gronemeyer in BauR 1979; 112 sowie in NVwZ 1986, 92; Stich im Berl. Kom., BauGB § 194 Rn. 9; Krit. Leisner im AgrarR 1977, 356 und BB 1975, 1.

suliert die Streuung der Vergleichspreise für ein und dieselbe Immobilie, so dass die darauf aufbauende Verkehrswertermittlung mit einer nicht unerheblichen in der „Unschärfe des Marktes“ begründeten Unsicherheitsmarge verbunden ist.

- Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist aus den gleichen Gründen auch der anzusetzende Reinertrag aufgrund der Streuung der Vergleichsmieten mit einer Unsicherheit behaftet⁴⁹. Des Weiteren weisen auch Flächenermittlungen eine Unsicherheit auf. Dies ist in der Auslegung der maßgeblichen Flächenberechnungsnorm begründet. Zwar lassen sich Länge und Breite fehlerfrei multiplizieren, jedoch führt allein die Zuordnung und Berücksichtigung einzelner Teilflächen nach Maßgabe der zur Anwendung kommenden Flächenberechnungsnorm zwangsläufig zu unterschiedlichen Ergebnissen. Diesbezüglich kann man eine Ungenauigkeit von mindestens +/- 10% unterstellen, wobei diese oftmals sogar deutlich höher ausfällt. Diese Unsicherheitsmargen wirken sich gleich doppelt auf die Ertragswertermittlung aus. Zum Einen finden sie direkt mit dem im Einzelfall angesetzten Reinertrag und der angesetzten Nutzfläche Eingang in die Ertragswertermittlung. Zum Anderen kommen diese Unsicherheiten auch bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zum Tragen. Es ist mithin kaum möglich, den Liegenschaftszinssatz auf 0,5 Prozentpunkte mathematisch exakt zu bestimmen. Allein eine Unsicherheit von 0,5 Prozentpunkten im Liegenschaftszinssatz führt zwangsläufig zu einer Unsicherheit von rd. 10% des Ergebnisses. Aus alledem ergibt sich, dass der Ertragswert – selbst wenn das Wertermittlungsverfahren exakt zur Anwendung gekommen ist – mit einer Unsicherheitsmarge von +/- 30% behaftet ist. Im Übrigen gilt dies für alle zur Anwendung kommenden Ertragswertverfahren und insbesondere für die sich auf prognostizierte Ertragsentwicklung stützende Ertragswertmittlung (Discounted Cashflow Verfahren).
- Entsprechendes gilt auch bei Anwendung des Sachwertverfahrens.
- Einen weiteren oftmals unterschätzten Unsicherheitsfaktor stellt ggf. die bei dem jeweiligen Verfahren angesetzte Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden bzw. eines Instandhaltungsrückstaus dar. Diese lehnt sich in der gutachterlichen Praxis an „Kostenschätzungen“ an wobei auch dabei erhebliche Unsicherheiten hinzunehmen sind, denn für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es ggf. eines Sondergutachtens (z.B. auf der Grundlage der Bauteilmethode). Kostenschätzungen sind auf Grund vielfältiger Unwägbarkeiten nur mit relativ hoher Ungenauigkeit von +/- 25% möglich⁵⁰.

Am letztlich doch bewährten Verkehrswertprinzip führt deshalb grundsätzlich kein vernünftiger Weg vorbei. Die realistische Einschätzung über die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung, die in der Rechtsprechung möglicherweise noch nicht einmal voll durchgeschlagen hat – die allgemeine Spanne dürfte sich nämlich eher an der oberen Grenze der genannten Zahlen und zwar nach oben und unten (\pm) bewegen und im Einzelfall auch darüber liegen –, muss aber umso mehr den Sachverständigen zu höchster Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zwingen. Wenn schon die Verkehrswertermittlung in weiten Bereichen auf Schätzelementen beruht und die Erfahrung von ausschlaggebender Bedeutung ist, dann müssen auch alle Werteeinflüsse erfasst und in begründeter Weise in die Verkehrswertermittlung eingebracht werden. Als Verkehrswert ist dann im Streitfall der Wert anzusetzen, der die größte Gewähr der Richtigkeit bietet.

Im Übrigen hat die Rechtsprechung Wege aufgezeigt, wie dem Problem der Unsicherheiten bei der Verkehrswertermittlung ohne Aufgabe des Verkehrswertprinzips im Interesse des Rechtsfriedens und der Praxis Rechnung getragen werden kann (vgl. Rn. 122 ff.):

- a) Bei der sich am sanierungsunbeeinflussten (Verkehrs-)Wert orientierenden Preisprüfung nach § 142 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 2 BauGB dürfen unwesentliche Überschreitungen des „spitz“ ermittelten Verkehrswerts nicht zur Versagung der sanierungsrechtlichen Grundstücksverkehrsgenehmigung führen⁵¹.
- b) Bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten soll es nach Auffassung des OVG Lüneburg den Gemeinden nicht verwehrt sein, „die mit der Ermittlung des Verkehrswerts notwendig verbundenen Ungewissheiten ... durch eine vorsichtige, an der unteren Grenze des Vertretbaren heranreichende Veranschlagung aufzufangen“⁵².

⁴⁹ Engels in GuG 2008, 271.

⁵⁰ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2005/6, Verlag Wingen 18. Aufl., S. 10.

⁵¹ BVerwG, Urt. vom 24.11.1978 – 4 C 56/76 –, EzGuG 15.9.

⁵² OVG Lüneburg, Urt. vom 30.10.1986 – 6 A 32/85 –, EzGuG 15.50.

Die in der zuletzt genannten Entscheidung vertretene Auffassung⁵³ ist allerdings abzulehnen, denn sie würde konsequenterweise dazu führen, dass man im Enteignungsfall die Höhe der Entschädigung ebenfalls durch eine vorsichtige, an der oberen Grenze des Vertretbaren heranreichende Veranschlagung umgekehrt auffangen müsste, und dies ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung bislang jedenfalls nicht gefordert worden.

Im Bereich der Einheitsbewertung ist hervorgehoben worden, dass Unsicherheiten der Schätzung hinzunehmen sind, wenn zuvor der Sachverhalt vollständig aufgeklärt und die Schätzung in sich schlüssig ist. Der BFH⁵⁴ hat hierzu ausgeführt:

„Die Schätzung ist ein Verfahren, Besteuerungsgrundlagen mit Hilfe von Wahrscheinlichkeitsüberlegungen zu ermitteln, wenn eine sichere Feststellung trotz des Bemühens um Aufklärung nicht möglich ist. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für ein solches Verfahren von Bedeutung sein können. Auszugehen ist von dem aufgeklärten Sachverhalt. Es bedarf weiterhin der Feststellung, dass eine weitere Sachaufklärung nicht möglich oder zumutbar ist. Erst in diesem Stadium setzen die Schätzungsüberlegungen ein, die aus dem festgestellten Sachverhalt folgern, dass die Besteuerungsgrundlagen in einer wahrscheinlichen Höhe verwirklicht worden sind (BFH, Urt. vom 2.2.1982 – VII R 65/80 –, EzGuG 20.93b)⁵⁵.

Die durch Schätzung ermittelte Besteuerungsgrundlage enthält einen Unsicherheitsbereich, der vom Wahrscheinlichkeitsgrad der Schätzung abhängig ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine Schätzung zutreffend ist, wird umso größer sein, je umfangreicher der zu Grunde gelegte Sachverhalt und je zuverlässiger die angewandte Schätzungsmethode ist. Eine genaue Bestimmung der Besteuerungsgrundlage kann im Schätzwege trotz Bemühens um Zuverlässigkeit allenfalls zufällig erreicht werden.

Diese Unschärfe, die jeder Schätzung anhaftet, kann im Allgemeinen vernachlässigt werden. Soweit sie sich zuungunsten des Steuerpflichtigen auswirkt, muss er sie hinnehmen, zumal wenn er den Anlass für die Schätzung gegeben hat (BFH, Urt. vom 26.4.1983 – VIII R 38/82 –, EzGuG 11.137f).

Welche Schätzungsmethode dem Ziel, die Besteuerungsgrundlagen durch Wahrscheinlichkeitsüberlegungen so zu bestimmen, dass sie der Wirklichkeit möglichst nahe kommen, am besten gerecht wird, ist grundsätzlich eine Frage der Tatsachengerechtigkeit ...

Schätzungen müssen insgesamt in sich schlüssig sein; ihre Ergebnisse müssen darüber hinaus wirtschaftlich vernünftig und möglich sein ...“

Eine Schätzung⁵⁶ erweist sich erst dann als rechtswidrig, wenn sie den durch die Umstände des Falles gezogenen Schätzungsrahmen verlässt (vgl. Rn. 118 ff.)⁵⁷.

⁵³ So zuvor schon VG Münster, Urt. vom 18.2.1988 – 3 K 2268/85 – mit einem Abschlag von 20% des ermittelten Ausgleichsbetrags.

⁵⁴ BFH, Urt. vom 18.12.1984 – VIII R 195/82 –, EzGuG 20.108a.

⁵⁵ Tipke, K., Über Schätzung im Verwaltungsverfahren und im Verwaltungsprozess, VerwArch 1969, 136.

⁵⁶ Zur Leistungsfähigkeit der Wertermittlung im Rahmen der Einheitsbewertung BFH, Urt. vom 18.12.1984 – VIII R 195/82 –, EzGuG 20.108a; BFH Urt. vom 2.2.1982 – VI 65/80 –, EzGuG 20.93a; BFH, Urt. vom 26.4.1983 – VIII R 38/82 –, EzGuG 11.137b; vgl. auch BGH, Urt. vom 22.1.1959 – III ZR 148/57 –, EzGuG 6.37.

⁵⁷ BFH, Urt. vom 1.10.1992 – IV R 34/90 –, BFHE 169, 503 = BB 1993, 719.

11.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Zu dem o. a. Thema kommentiert Kleiber in Kleiber – digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V, Nr. 7, Rn. 253 ff., Stand Juli 2010, Bundesanzeiger Verlag, wie folgt:

Schutzgebiete

➤ Allgemeines

In besonderen Schutzgebieten ist eine bauliche, aber auch land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonderen Einschränkungen unterworfen, insbesondere aufgrund von

- a) Festsetzungen naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- b) Festsetzungen von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Nationalparks, Naturparks, Flora-Fauna-Habitat-Gebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen,
- c) Festsetzungen von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten,
- d) Festsetzungen von Lärmschutzbereichen nach dem Gesetz gegen Fluglärm (Fluglärmsgesetz) für Flugplätze.

Für den land- und forstwirtschaftlichen Bereich können sich insbesondere folgende Beschränkungen ergeben:

- Einschränkungen bezüglich des Pflanzenschutzes,
- Einschränkungen bezüglich Düngung,
- Gebot bestimmter Nutzungen,
- Verbot bestimmter Nutzungen,
- Verbot jeder Nutzung und dgl.

➤ Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

● Allgemeines

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen, die zum Ausgleich für „Eingriffe in Natur und Landschaft“ etwa in Gestalt von Grünflächen, Biotopen und extensiv genutzten (Streuobst-) Wiesen vorgehalten werden. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechende Bepflanzungen von Grundstücken. Rechtsgrundlage für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind u. a. § 1a BauGB und die §§ 135a ff. BauGB. Den Gemeinden ist danach vorgegeben, im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB im Bauleitplanverfahren dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Festsetzungen von

- Ausgleichsflächen und
 - Ausgleichsmaßnahmen
- Rechnung zu tragen.

Diese Festsetzungen können

- a) auf den Eingriffsgrundstücken selbst oder auf den ihnen zugeordneten Flächen,
- b) als Einzelzuordnung oder als Sammelzuordnung,
- c) als private oder öffentliche Fläche den Eingriffsgrundstücken zugeordnet werden.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen obliegt grundsätzlich dem Vorhabenträger (Eigentümer). Soweit Ausgleichsmaßnahmen und -flächen an anderer Stelle den (Eingriffs-)Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, soll jedoch die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke, denen die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zugeordnet sind, durchführen.

Soweit die Gemeinde an Stelle des Eigentümers bzw. Vorhabenträgers Ausgleichsflächen bereitstellt bzw. Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a Abs. 2 BauGB durchführt, sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke unter Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Grundfläche, der zu erwartenden Versiegelung oder der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen nach Maßgabe einer gemeindlichen Satzung zu verteilen. Die Kosten werden mit einem Kostenerstattungsbetragsbescheid geltend gemacht.

Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft können nach dem vorher Gesagten zum Inhalt haben, dass der Eigentümer eines Grundstücks (Vorhabenträger als Verursacher) entweder

- a) mit seinem Baugrundstück die festgesetzten Ausgleichsflächen aufbringt und sich somit im Ergebnis die Grundstücksfläche entsprechend vergrößert oder
- b) auf seinem Baugrundstück die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) durchführt oder
- c) die dem Baugrundstück (ggf. als Sammelzuordnung) zugeordneten privaten Ausgleichsflächen aufbringt bzw. für die öffentlichen Ausgleichsflächen „über den Kostenerstattungsbetrag“ aufkommt oder
- d) die dem Baugrundstück zugeordneten privaten Ausgleichsflächen einschließlich der dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bepflanzungen) aufbringt bzw. für die öffentlichen Ausgleichsflächen einschließlich der dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufkommt.

Daraus folgt, dass zwischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die am Eingriffsort (bzw. im Eingriffsbereich) aufzubringen bzw. durchzuführen sind, und solchen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu unterscheiden ist, die aufgrund entsprechender Zuordnungsfestsetzungen an anderer Stelle durchzuführen sind.

- Grundstücksintegrierte Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In den erstgenannten Fällen (Fall a und b) ist die Frage nach dem Verkehrswert noch verhältnismäßig leicht zu beantworten. Werden zur Wertermittlung Vergleichspreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzregelung „unbelastet“ sind, kann davon ausgegangen werden, dass die demgegenüber für das Wertermittlungsobjekt bereitgestellte Ausgleichsfläche zu einer Vergrößerung der Grundstücksfläche führt. Dies wiederum führt im Ergebnis zu einer entsprechenden Absenkung des Quadratmeterwerts, denn es entspricht einem alten Erfahrungssatz, dass der Quadratmeterwert eines Grundstücks desto höher ausfällt, je kleiner die Grundstücksfläche ist, und umgekehrt. Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) werden hingegen den Grundstückswert gegenüber kostenerstattungsbetragsfreien Vergleichspreisen nur dann „absenken“, wenn sie ungewöhnlich hoch sind und das Maß dessen überschreiten, was der Grundeigentümer auch sonst an Anpflanzungen vornehmen würde. Soweit hier also eine Bodenwertminderung überhaupt erwartet werden kann, wäre sie an den zusätzlichen Kosten zu orientieren.

- Zugeordnete Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Problematisch sind die Fälle, in denen die Ausgleichsflächen und -maßnahmen einem Baugrundstück an anderer Stelle zugeordnet sind (Fall c und d) und sich nicht im Eigentum dessen befinden, der auf dem Eingriffsgrundstück ausgleichspflichtig wird. Hier stellt sich die Aufgabe, den Verkehrswert eigenständiger Ausgleichsflächen zu ermitteln.

Handelt es sich dabei um eine öffentliche Ausgleichsfläche, so bemisst sich der Verkehrswert dieser Ausgleichsfläche in Anwendung der entschädigungsrechtlichen Grundsätze der §§ 93ff.

Der Verkehrswert des Eingriffsgrundstücks vermindert sich in analoger Anwendung der Grundsätze, die in der Wertermittlungspraxis zur Umrechnung erschließungsbeitragsfreier in erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke zur Anwendung kommen, um den zu erwartenden Kostenerstattungsbetrag, wenn von Vergleichspreisen für kostenerstattungsbetragsfreie Grundstücke ausgegangen wird. Dies dürfte vorerst dem Regelfall entsprechen. Sobald sich ein Grundstücksmarkt gebildet hat, auf dem auch

- kostenerstattungsbetragspflichtige Grundstücke bzw.
- Grundstücke mit entsprechenden Festlegungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

gehandelt werden, stehen entsprechende Vergleichspreise zur Verfügung. Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die mit entsprechenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen „belastet“ sind, kann die „Belastung“ dann außer Betracht bleiben, wenn Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden, die – unmittelbar vergleichbar – gleichermaßen „belastet“ sind. Entsprechendes gilt für die Heranziehung von Bodenrichtwerten. Werden indessen Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte „unbelasteter“ Grundstücke herangezogen, muss die „Belas-

tung“ des zu wertenden Grundstücks in Anlehnung an den monetären Wert dieser „Belastung“ zusätzlich berücksichtigt werden.

Wird im Bebauungsplan ein Grundstück als Ausgleichsfläche festgesetzt, das zuvor im Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung ausgewiesen war, müssen bei der Verkehrswertermittlung die planungsschadensrechtlichen Regelungen bezüglich fremdnütziger Nutzungen und eines Übernahmeanspruchs beachtet werden (§§ 39ff. BauGB, insbesondere § 40 BauGB).

Die wohl größte Unsicherheit besteht bei der Verkehrswertermittlung von privaten Ausgleichsflächen, die Eingriffsgrundstücken an anderer Stelle zugeordnet sind, insbesondere für die im Außenbereich gelegenen Flächen, wenn sie in einem Gebiet liegen, für das nach allgemeinen Grundsätzen möglicherweise sogar aufgrund ihrer Lage (in der Nähe zum Siedlungsgebiet) eine allgemeine Bauerwartung bestand. Die Höhe des Verkehrswerts solcher Flächen wird letztlich vom Grundstücksmarkt bestimmt, an dem sich die Verkehrswertermittlung orientieren muss. Es besteht jedoch bislang wenig Erfahrung darüber, wie der Grundstücksmarkt diese Flächen wertmäßig behandelt, d.h., es stehen kaum Vergleichspreise dafür zur Verfügung.

Es zeichnet sich aber ab, dass in der heutigen Phase der Unsicherheit das künftige Marktgeschehen nicht unerheblich durch die Wertermittlungspraxis mitbestimmt wird. Eine erste Bilanz lässt erkennen, dass solche Flächen zumeist mit dem Wert des begünstigten Agrarlands (besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft) „eingestuft“ werden, zumindest dann, wenn die Flächen nicht zuvor eine allgemeine Bauerwartung aufwiesen. Sofern jedoch eine Bauerwartung bereits vorhanden war, dürfte von den Eigentümern aufgrund eines (wertmäßigen) „Besitzstandsdenkens“ eine geringe Verkaufswilligkeit zum Preis des begünstigten Agrarlands erwartet werden können, was zu einer uneinheitlichen Preisgestaltung führen dürfte. Zudem besteht hier eine Konstellation, die kaum noch mit dem Verkehrswertprinzip lösbar ist, denn die Ausgleichsfläche ist im Falle ihrer Zuordnung zu einem bestimmten Baugrundstück dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr weitgehend entzogen. Die Zuordnung schafft nämlich eine besondere Beziehung zu einem einzigen am Erwerb der Ausgleichsfläche interessierten oder auch nicht interessierten Erwerber. Einerseits kann also der Eigentümer der Ausgleichsfläche seine besondere Position „ausspielen“, andererseits kann der Eigentümer des Eingriffsgrundstücks den Eigentümer der Ausgleichsfläche „aushungern“ lassen. Hier sind die Gemeinden gefordert, den bodenordnerischen Vollzug herbeizuführen, sofern nicht der Grundstückseigentümer aufgrund fremdnütziger Festsetzungen einen Übernahmeanspruch geltend macht (§ 40 Abs. 2 BauGB).

Stich führt hierzu aus:

„Dabei werden die Gemeinden allerdings die Erfahrung machen müssen, dass die Eigentümer von (bisherigem) Acker-, Wiesen- oder Ödland nicht bereit sind, ihre Flächen zu dem Preis abzugeben, den solches Land – solange es vom baulichen Entwicklungsgeschehen unberührt ist – ‚im gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ (vgl. die Begriffsbestimmung des Verkehrswerts in § 194 BauGB) erbringt. Denn das Acker-, Wiesen- oder Ödland hat unter Umständen bereits durch die Darstellung als Flächen für eingriffsrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Flächennutzungsplan, auf jeden Fall aber durch die entsprechende Festsetzung in einer rechtsverbindlichen städtebaulichen Planung in der Einschätzung des ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehrs‘ eine zusätzliche Eigenschaft, nämlich die von ‚Bauvoraussetzungsland‘ erhalten und ist daher nur noch zu einem höheren Preis als zu dem von ‚reinem‘ Acker-, Wiesen- oder Ödland zu erwerben. Die Sach- und Rechtslage ist mit derjenigen zu vergleichen, die für förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in § 169 Abs. 4 BauGB geregelt ist und dort dazu führt, dass für bisher land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Wert von ‚begünstigtem Agrarland‘ zu vergüten ist (vgl. dazu auch § 26 Abs. 2 WertV). Die Kosten, die die Gemeinde für den Erwerb der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufwenden muss, kann sie auf Grund der nach § 8a Abs. 5 BNatSchG erlassenen Kostenerstattungssatzung in vollem Umfang von den Vorhabenträgern oder Grundstückseigentümern, denen die ‚zugeordneten‘ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugute kommen, ersetzt verlangen.“

Stich gelangt zu dem Ergebnis, dass auch die Enteignung von Grundflächen, auf denen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach den Bestimmungen einer Satzung mit Vorhaben- und Erschließungsplan im „sonstigen Geltungsbereich“ der Planung Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, zulässig sein kann, wenn – im gegebenen Fall – „das Wohl der Allge-

meinheit ... es ... erfordert“. Die Bauleitplanung und damit die Schaffung von Bauland für Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und sonstige Zwecke gehöre zu den wichtigsten Aufgaben, die die Gemeinden im Interesse der Allgemeinheit zu erfüllen haben. Sie haben die Bauleitpläne und anderen städtebaulichen Planungen nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sind rechtsverbindliche städtebauliche Planungen aufgestellt, ist es im Interesse der Allgemeinheit grundsätzlich geboten, dass ihre Festsetzungen und Bestimmungen verwirklicht werden (vgl. auch die städtebaulichen Gebote in den §§ 175ff. BauGB). Die Enteignungsmöglichkeit sei – nach Stich – dabei zumindest für die Flächen zu bejahen, auf denen Anlagen hergestellt oder Maßnahmen durchgeführt werden sollen, von denen die geordnete städtebauliche Entwicklung im Baugebiet und in der Gemeinde abhängt. Im Ergebnis stellt auch die Ausweisung einer privat nutzbaren Fläche im Bebauungsplan als eine anderen (Eingriffs-) Grundstücken zugeordnete Ausgleichsfläche eine fremdnützige Festsetzung i.S. des § 40 Abs. 1 BauGB dar. Der Verkehrswert von Ausgleichsflächen, für die diese Voraussetzungen vorliegen, bemisst sich dann konsequenterweise wiederum nach den entschädigungsrechtlichen Vorschriften, die auch im Falle eines Übernahmeanspruchs zur Anwendung kommen.

Der BGH hat in einer fremdnützigen Ausweisung einer Fläche (in einem Bebauungsplan) als Grünfläche i. S. einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche eine fühlbare und nicht unerhebliche „mithin bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung die enteignungsrechtliche Opferschwelle überschreitende“ Festsetzung erblickt, wobei dabei auf die dadurch eintretenden Vermögensnachteile verwiesen wird. Der BGH hat aber auch herausgestellt, dass in dem zu entscheidenden Fall der Verkehrswert der davon betroffenen Fläche, die vorher eine Bauerwartungslandqualität aufwies, durch die „planerische Herabzonung ganz erheblich gesunken“ sei; die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung entfalle nämlich mit der Durchführung des Bebauungsplans, dem die Ausgleichsfläche zugeordnet war.

Darüber hinaus hat der BGH die Anrechnung eines Vorteilsausgleichs bejaht, wenn ein funktionseller Zusammenhang zwischen dem Enteignungsunternehmen (der Bereitstellung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche) und der Ausweisung der dahinter liegenden Fläche als Bauland zu sehen ist, und zwar zumindest dann, wenn ein überschaubarer Kreis von Eigentümern mit den Planungsvorteilen zugleich Sondervorteile erfährt.

11.7 Gemeinbedarfsflächen

Zu dem o. a. Thema kommentiert Kleiber in Kleiber – digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil VI, Nr. 7, Rn. 596 ff., Stand Juli 2010, Bundesanzeiger Verlag, wie folgt:

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung, insbesondere durch Festsetzungen i. S. der § 4 Abs. 2 Nr. 3, § 4a Abs. 2 Nr. 5, § 5 Abs. 2 Nr. 7, § 6 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind, ohne jedoch i. S. eines Gemeingebrauchs jedermann ohne weiteres zugänglich sein zu müssen. Es kommt nicht darauf an, dass der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird.

Festsetzungen, die den vorstehend beschriebenen Gemeinbedarfszweck sichern, sind insbesondere solche über Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für (öffentliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Allein aus den genannten Nutzungen kann nicht zwangsläufig auf eine Gemeinbedarfsfläche i. S. der gegebenen Definition geschlossen werden. Eine für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzte Nutzung kann nämlich auch privatwirtschaftlich mit sogar hohen Gewinnerwartungen betrieben werden. Dementsprechend ist auch eine „Grünfläche“ nicht zwangsläufig eine Gemeinbedarfsfläche. Nach der gegebenen Definition kommt es entscheidend auf den Ausschluss einer auf privatwirtschaftlichem Gewinn ausgerichteten Nutzung an, wie z.B. bei einer „öffentlichen Grünfläche“. Den Gemeinbedarfsflächen sind in diesem Sinne auch Sondergebiete zuzurechnen, für die eine öffentliche Zweckbestimmung festgesetzt wurde.

Zu den Gemeinbedarfsflächen im erweiterten Sinne gehören auch öffentliche Grundstücke „im Anstaltsgebrauch“, wenn sie als solche gewidmet und faktisch in Dienst gestellt wurden, wie z.B.

- Flughäfen,
- Bahnflächen und
- Postflächen.

Es kommt also nicht darauf an, dass der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird. Im Zuge der Privatisierung werden öffentliche Aufgaben durch privatrechtlich wirtschaftliche Träger wahrgenommen, deren Tätigkeit auf die Erzielung von Gewinnen ausgerichtet ist.

Gemeinbedarfsflächen sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, denn entsprechend ihrer Zweckbestimmung kommt nur der Gemeinbedarfsträger als Erwerber in Betracht. Damit sind sie dem allgemeinen Marktgeschehen entzogen (*extra commercium*). Es gibt für diese Flächen deshalb begrifflich keinen Marktwert (Verkehrswert).

Die Tatsache, dass eine Fläche für den allgemeinen Grundstücksverkehr keine Bedeutung hat, bedeutet indes nicht, dass die Fläche für den öffentlichen Bedarfsträger wertlos ist. Sie kann vielmehr einen bedarfsträgerspezifischen Wert haben. Im amerikanischen Schrifttum spricht man diesbezüglich von einem *public interest value*, der eigentlich ein *non-market value* ist.

Die Ansicht, derartige Flächen (z.B. dem öffentlichen Verkehr dienende Straßen) hätten keinen oder nur einen symbolischen Vermögenswert, wird vom BGH als mit Art. 14 GG unvereinbar abgelehnt. Dass für derartige Grundstücke ein freier Markt fehle, rechtfertigt nicht die Schlussfolgerung, ihnen sei ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen.

Vor diesem Hintergrund ist bei der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich zu unterscheiden zwischen:

- a) *künftigem Gemeinbedarf*
Gemeinbedarfsflächen, die sich in dieser Eigenschaft (noch) nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und ggf. im Wege einer Enteignung erworben werden können;
- b) *bleibendem Gemeinbedarf*
Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben;
- c) *abgehendem Gemeinbedarf*
Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, deren öffentliche Zweckbindung aufgegeben wird.

Besondere Probleme werfen dabei die sog. bleibenden Gemeinbedarfsflächen auf. Ihr Wert lässt sich nur auf der Grundlage von „Hilfskonstruktionen“ bestimmen, die den berechtigten Interessen des Verkäufers und Käufers in ausgewogener Weise Rechnung tragen. Dabei ist von einem marktkonformen Modell unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile auszugehen (§ 1 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

➤ **Abgehender Gemeinbedarf**

- **Allgemeines**

Gemeinbedarfsflächen, die am Wertermittlungsstichtag formell noch einer öffentlichen Zweckbindung – z.B. aufgrund entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan – unterliegen, von denen aber auf absehbare Zeit erwartet wird, dass sie wieder einer privatwirtschaftlichen Nutzung (durch Umplanungen) zugeführt werden sollen, befinden sich in einer Übergangsphase. In dieser Zeit öffnen sich die Flächen wieder dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Nr. 5.1.2 WertR führt hierzu aus:

„Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Verkehrswert derartiger Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend. Dabei kann der Verkehrswert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.

Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen (z.B. Aufwendungen infolge Abbruchs des Straßenkörpers, Rekultivierung).“

Vorstehende für Verkehrs- und Grünflächen angesprochene Grundsätze können grundsätzlich für alle Gemeinbedarfsflächen Anwendung finden, die ihre öffentliche Zweckbindung verlieren. Als Fallbeispiel kann der Rückbau einer Straße gelten. Sobald die betroffene Fläche planungsrechtlich wieder privat-wirtschaftlich nutzbar ist, bemisst sich der Verkehrswert nach allgemeinen Grundsät-

zen, auch wenn die öffentliche Hand noch Eigentümerin wäre. Die evtl. noch aufzubringenden Kosten des Rückbaus müssten ggf. wertmindernd berücksichtigt werden, wenn bei der Verkehrswertermittlung von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

Noch vor der Umzonung stellt sich i.d.R. ein sich am künftigen Verkehrswert orientierender Wert für die Flächen ein, sobald ohne spekulative Momente die Rückführung dieser Fläche in eine privatwirtschaftliche Nutzung in absehbarer Zeit erkennbar wird; wäre dies „in absehbarer Zeit“ nicht zu erwarten, müssten in Anwendung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Erwartungsmomente unberücksichtigt bleiben.

Die dabei anzubringenden Abschläge bemessen sich nach

- den ggf. anfallenden Freilegungskosten,
- der voraussichtlichen Dauer für den Vollzug der erforderlichen rechtlichen und tatsächlichen Maßnahmen (§ 2 Satz 3 ImmoWertV) sowie
- dem dafür bestehenden Wagnis, soweit dieses nicht mit der Wartezeit berücksichtigt wird.

➤ **Bleibender Gemeinbedarf**

- **Allgemeines**

Gemeinbedarfsflächen, die sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben, haben keinen Verkehrswert, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

Die Aufgabe, den Wert solcher Flächen zu ermitteln, stellt sich insbesondere, wenn der Bedarfsträger wechselt, weil die Fläche einer anderen öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll. Der hierzu gegebene Hinweis, für „spezielle“, nicht marktgängige Objekte als Verkehrswert den Preis anzusetzen, der gezahlt werden würde, wenn ein gewöhnlicher Grundstücksverkehr bestünde, hilft hier nicht weiter. Da für derartige Objekte gerade kein entsprechender Grundstücksmarkt besteht, müsste ein anderer Teilmarkt unterstellt werden, der aber für derartige Objekte nicht einschlägig wäre.

Die Bestimmung des Werts einer solchen Fläche stellt keine Aufgabe der Verkehrswertermittlung dar. Es geht hier vielmehr um die Ermittlung eines „gerechten“ Preises, der den unterschiedlichen Interessenlagen des Käufers und des Veräußerers Rechnung trägt. Dies kann von Fall zu Fall unterschiedlich beurteilt werden.

➤ **Künftiger Gemeinbedarf**

- **Allgemeines**

Flächen, die auf Grund von rechtsverbindlichen Festsetzungen z.B. in einem Bebauungsplan, aber auch in Fachplanungen (erstmalig) einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen worden sind, können zugunsten des Bedarfsträgers im Wege der Enteignung erworben werden. Die für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgeblichen Grundsätze müssen deshalb grundsätzlich bei der Bewertung dieser Flächen Beachtung finden. Dies gilt für den Fall des Erwerbs solcher Flächen durch den Bedarfsträger gleichermaßen wie für den Fall des Erwerbs durch einen Dritten. Auch das angemessene Angebot zur Vermeidung einer Enteignung muss sich an der zu gewährenden Entschädigung ausrichten. Dabei ist Gegenstand der Enteignungsentschädigung nicht nur die Entschädigung für den Rechtsverlust des Grundstücks (Verkehrswert), sondern auch die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Folgeschäden), die mit dem Substanzverlust verbunden sind.

Maßgebliche Entschädigungsvorschrift zur Bemessung der Vermögensnachteile (Folgeschäden) ist § 96 BauGB.

Rechtsgrundlage zur Bemessung des Vorteilsausgleichs ist § 93 Abs. 3 BauGB: Die Anrechnung von Vermögensvorteilen wird in der Praxis durch den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) eingeschränkt, d.h., sie darf nicht zu einem Sonderopfer führen.

- Freihändiger Ankauf

- Allgemeines

Der Verkehrswert künftiger Gemeinbedarfsflächen bemisst sich auch bei freihändigem Ankauf nach dem Wert, der unter Berücksichtigung des Instituts der Vorwirkung zu entschädigen wäre (Entschädigungswert).

Die für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgeblichen Grundsätze müssen aus grundsätzlichen Erwägungen auch bei der Verkehrswertermittlung bei freihändigem Erwerb gelten. Dies folgt auch aus allgemeinen Haushaltsgrundsätzen, die zur sparsamen und wirtschaftlichen Verwendung von Haushaltsmitteln anhalten. Dem trägt die Praxis allerdings oftmals dann nicht Rechnung, wenn die Vorwirkung auf den land- oder forstwirtschaftlichen Entwicklungszustand hinausläuft. So muss festgestellt werden, dass öffentliche Bauträger für künftige Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich Kaufpreise zahlen, die deutlich über den Kaufpreisen benachbarter, der „reinen“ Land- oder Forstwirtschaft weiterhin vorbehaltener Flächen i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV liegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits die Eigentümer danach trachten, an der Umwidmung zu partizipieren, und andererseits die Bedarfsträger zur Vermeidung einer Enteignung Preiszugeständnisse machen. Die tatsächlich vereinbarten (überhöhten) Kaufpreise sind vornehmlich mit

- dem erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Bodenrichtwert des nächstgelegenen Wohnbaugebietes und
- der Entfernung zum Rand der zugehörigen Bodenrichtwertzone korreliert.

Dass in der Praxis das Marktgeschehen durch überhöhte Preise gekennzeichnet ist, kann auf ein unzumutbar geregelter Enteignungsverfahren zurückgeführt werden. In Zeiten steigender Baukosten ist es mitunter wirtschaftlicher, überhöhte Preise zu zahlen, als durch Verzögerungen eine Verkürzung des Bauvorhabens hinzunehmen.

Man kommt bei alledem nicht umhin festzustellen, dass die Großzügigkeit der Praxis beim freihändigen Erwerb von Flächen, die zu einem (geringeren) Entschädigungswert enteignet werden könnten, im Ergebnis zu einem selbst geschaffenen Teilmarkt führen kann. Von der allgemeinen Übung beim Erwerb von Gemeinbedarfsflächen kann unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes dann nur schwer abgewichen werden. Diese Praxis findet (leider) große Verbreitung.

- Entschädigung für den Rechtsverlust nach dem Vorwirkungsgrundsatz

- Allgemeines

Die Bewertung künftiger Gemeinbedarfsflächen nach den jeweils maßgeblichen Entschädigungsbestimmungen stellt bei alledem die fundierteste Bewertungsmethodik dar, die in der Praxis allerdings durch pauschalierende Methoden und vor allem durch die Praxis des freihändigen Grunderwerbs zur Vermeidung von Enteignungen ausgehöhlt wird.

Nach der gefestigten Rechtsprechung zum Grundsatz des Ausschlusses von der konjunkturellen Weiterentwicklung (Institut der Vorwirkung) bemisst sich der Wert von Flächen, die auf Grund rechtsverbindlicher Festsetzungen einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen worden sind (Gemeinbedarfsflächen), grundsätzlich nach dem Entwicklungszustand der Fläche, die in dem Zeitpunkt bestand, zu dem eine Enteignung mit Sicherheit und hinreichender Bestimmtheit zu erwarten war (Zeitpunkt des Eingriffs). Bei einem sich länger hinziehenden Enteignungsvorgang ist der enteignende Eingriff mit Sicherheit zu erwarten, wenn ein ursächlicher Zusammenhang zwischen vorbereitenden Maßnahmen, wie vorbereitenden Planungen, Veränderungssperren, Zurückstellung von Baugesuchen und dgl., und dem späteren Eigentumsentzug auf der Grundlage rechtsverbindlicher Festsetzungen für öffentliche Zwecke (Bebauungsplan) besteht. In den vorbereitenden Maßnahmen und der späteren Enteignung muss dabei ein einheitlicher Vorgang bestehen.

Nr. 5.1.3 WERTR führt hierzu aus:

„Der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Bei der Wertermitt-

lung sind die allgemeinen Grundsätze, wie sie sich aus dieser Richtlinie, insbesondere aus Nr. 6 ergeben, uneingeschränkt anzuwenden. Diese Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen.“

Mit dem Institut der Vorwirkung wird aber nur die Qualität der Fläche – der Entwicklungszustand – festgeschrieben. Ausgehend von diesem Entwicklungszustand sind der Bewertung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen, d.h., es wird der Wert nach dem Entwicklungszustand „von damals“ nach den allgemeinen Wertverhältnissen „von heute“ ermittelt.

Handelt es sich bei der betroffenen Fläche zum Zeitpunkt ihrer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche bereits um baureifes Land, so ist eben diese Qualität zu entschädigen.

o Sonderfälle der Vorwirkung

a) *Vorbereitende Maßnahmen*

Vorbereitende Maßnahmen, insbesondere eine vorzeitige Besitzeinweisung (§ 93 Abs. 4 BauGB), eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB), eine Zurückstellungsverfügung nach § 15 BauGB, vorbereitende Planungen sowie eine tatsächliche und rechtmäßige Inanspruchnahme zu Gemeinbedarfszwecken haben nur dann eine Vorverlegung des der Bemessung der Entschädigung zu Grunde zu legenden Entwicklungszustands zur Folge, wenn ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der vorwirkenden Maßnahme und der späteren Enteignung und darin ein einheitlicher Enteignungsvorgang gesehen werden kann (vgl. zu alledem WERTR Nr. 6). Bei freiwilliger Besitzüberlassung ist auf den vertraglich vereinbarten Übergabetag abzustellen.

...

c) *Vorwirkung nach vorkonstitutionellem Recht*

Zur Vorwirkung nach vorkonstitutionellem Recht sind von der Rechtsprechung folgende Grundsätze entwickelt worden:

a) Ist die Teilfläche eines Grundstücks nach den Vorschriften des Preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2.7.1875 (GS 1875, 651) – in dem zu entscheidenden Fall im Jahr 1930 – zu Straßenland herabgestuft worden, so ist, auch wenn die Teilfläche erst unter der Herrschaft des Grundgesetzes (hier: 1970) zur Verbreiterung einer Straße herangezogen wird, bei der Ermittlung der Entschädigung die Qualitätsstufe zugrunde zu legen, die das Grundstück vor der endgültigen Festsetzung der Fluchtlinie besessen hatte.

b) Wird durch die Festsetzung von Baulinien nach Münchner Baurecht die Teilfläche eines unbebauten Grundstücks von Bauland zu Straßenland herabgestuft, so liegt darin eine Teilenteignung. War diese Teilenteignung nach dem damals geltenden Recht entschädigungslos zulässig (sog. altrechtliche Verkehrsfläche), so ist für die Ermittlung einer Entschädigung für die unter der Herrschaft des Grundgesetzes vorgenommene Vollenteignung (Entziehung des Grundeigentums) von der Grundstücksqualität Straßenland auszugehen.

...

d) *Herabzonung*

Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinbedarfsfläche kann auch eine bereits baulich nutzbare Fläche (baureifes Land) treffen. Damit ist der Fall einer Herabzonung angesprochen. In diesen Fällen bemisst sich der Wert dieser Flächen nach der in Anwendung des Planungsschadensrechts (§§ 39ff. BauGB) zu gewährenden Entschädigung. Soweit nur Teilflächen betroffen sind, kann der Eigentümer in besonders gravierenden Fällen ein Übernahmeverlangen bezüglich der betroffenen Gesamtfläche des Grundstücks stellen. Die Entschädigung bemisst sich dabei nach der bisher zulässigen Nutzung, ggf. nach Maßgabe der Reduktionsklausel des § 43 Abs. 4, des § 95 Abs. 2 i.V.m. den §§ 40 bis 42 und des § 153 Abs. 1 BauGB.

Wird mit einem Bebauungsplan baureifes Land i.S. des § 5 Abs. 4 ImmoWertV in eine Gemeinbedarfsfläche umgewidmet (Herabzonungsfall), ist entschädigungsrechtlich so lange

von diesem Entwicklungszustand auszugehen, wie der Planungsschaden nach den §§ 39ff. BauGB (noch) nicht entschädigt wurde.

Soweit ein bebautes Grundstück einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll und ggf. im Wege der Enteignung erworben werden kann, bemisst sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert auf der Grundlage der bisherigen baulichen Nutzung. Demzufolge finden für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die allgemeinen Grundsätze Anwendung, die sonsthin im privatwirtschaftlichen Bereich maßgebend sind.

- Teilfläche (Vorgarten)

- Allgemeines

Nr. 5.2 WERTR regelt zur Verkehrswertermittlung von Teilflächen Folgendes:

„Teilflächen im Sinne der folgenden Ausführungen sind in der Regel unselbstständige Flächen, die aus einer wirtschaftlichen Einheit abgetrennt und einer anderweitigen Zweckbestimmung, insbesondere dem Gemeinbedarf zugeführt werden sollen. Dazu gehören Vorgarten-, Vorderland-, Vorland-, Seiten- und Hinterlandflächen; sie können bebaut oder nicht bebaut, bebaubar, beschränkt bebaubar oder nicht bebaubar sein.

Bei der Ermittlung des Werts der Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren; dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen kommen die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht. Die Vorschriften über die im Ersten Teil aufgeführten Verfahren sind entsprechend zu berücksichtigen.

Werden mit der Inanspruchnahme von Teilflächen Gebäude, Außenanlagen oder besondere Betriebseinrichtungen betroffen, so sind deren Wertanteile nach den Grundsätzen des Ersten Teils zu ermitteln.

Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit das Vorhandensein von Außenanlagen (z.B. Aufwuchs) den Wert des Grundstücks beeinflusst.

Andere Vermögensnachteile (z.B. § 96 BauGB), soweit sie bei der Wertermittlung nach den folgenden Nummern nicht berücksichtigt sind, müssen im Rahmen oder zur Abwendung der Enteignung ggf. gesondert erfasst werden.

Das Gleiche gilt für Vermögensvorteile, die bei Abtretung der Teilfläche entstehen (z.B. § 93 Abs. 3 BauGB); ggf. können Vor- und Nachteile gleichzeitig ermittelt und miteinander ausgeglichen werden.

Werden Teilflächen eines unbebauten Grundstücks in Anspruch genommen und ändert sich dabei die relative Bebaubarkeit (rechnerische Bebaubarkeit in m²) des Restgrundstücks gegenüber der des ursprünglichen Grundstücks, z.B. infolge einer Verminderung durch rückwärtige Baulinien oder Abstandsflächen bzw. Erhöhung infolge Beibehaltung der ursprünglichen absoluten Bebaubarkeit, so ist der Wert der Teilfläche nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. In geeigneten Fällen, etwa wenn ein Grundstück baurechtlich nicht notwendige Freiflächen enthält, kann dies nach der Verschiebemethode erfolgen; hierbei kann z.B. der Bodenwert des rückwärtigen Grundstücksteils maßgebend für die zu beurteilende Teilfläche (Vorland) sein.

Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Werts der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden.

Ändert sich die relative Bebaubarkeit nicht, so ist für die Teilfläche in der Regel der Durchschnittswert der ungeteilten Fläche maßgebend.

Dienen Teilflächen bereits seit Jahrzehnten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ohne dass die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, so ist Nummer 5.1.1.1 anzuwenden.

Bei der Ermittlung des Werts der Teilflächen bzw. der Wertminderung bebauter Grundstücke finden die vorstehenden Grundsätze entsprechend Anwendung. Hierbei ist jedoch die Funktion der Teilfläche für das bebaute Grundstück – insbesondere eine bisherige Schutzfunktion als Vorgarten – angemessen zu berücksichtigen. Soweit die bauliche Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme der Teilfläche beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung erst nach Beseitigung des Gebäudes eintritt, ist dem unter Beachtung der Restnutzungsdauer Rechnung zu tragen (Gegenwartswert einer erst zukünftig wirksam werdenden Beeinträchtigung).

Für Teilflächen, die eine zugelassene selbstständige Nutzung aufweisen, z.B. Aufstellung von Schaukästen, Automaten u. a. m., ist in der Regel der auf den Ertragsverhältnissen beruhende Wert maßgebend.“

○ Verschiebetheorie (vorgeschobenes Hinterland)

Bei der Abtretung von Teilflächen – z.B. für die Anlage öffentlicher Verkehrswege (Vorgärten) – bemisst sich deren Verkehrswert ebenfalls nach dem Entwicklungszustand, den die Teilfläche ggf. nach Maßgabe der enteignungsrechtlichen Vorwirkung hatte. Für die in bereits bebauten Gebieten für Straßenlandverbreiterungen in Anspruch genommenen Vorgartenflächen ergäbe sich danach ein Entwicklungszustand baureifes Land. Wächst jedoch mit der Abtretung einer Vorgartenfläche gleichzeitig ein im Hinterland gelegener „minderwertiger“ Grundstücksteil mit dem Heranrücken der Verkehrswege in eine höhere Qualität hinein, so wird dem Grundstück mit der Abtretung lediglich eine Teilfläche genommen, die wertmäßig dem „minderwertigen“ hinteren Grundstücksteil entspricht. Dies ist auch ein Ergebnis des Vorteilsausgleichs. Der schon klassische Fall ist die damit angesprochene Abtretung von Vorgartenflächen zur Straßenverbreiterung. Bei übergroßen Grundstücken wird dabei – wenn der Vorwirkungsgedanke nicht zum Tragen kommt – zwar eine Fläche mit dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ abgetreten, auf der anderen Seite wächst das bisher baulich nicht nutzbare Hinterland anteilig in das baureife Land hinein. In diesem Zusammenhang wird auch vom „vorgeschobenen Hinterland“ gesprochen (Vorderlandabtretung als „vorgeschobenes Hinterland“).

Die Bewertung der Vorderlandfläche von übertiefen Grundstücken nach dem Wert des Hinterlandes, das mit der Abtretung der Vorderlandfläche in die Vorderlandqualität „hineinwächst“, entspricht der sog. Verschiebetheorie. Die Anwendung der Verschiebetheorie findet insoweit ihre Grenzen, als infolge der Abtretung des Vorderlands ein kleineres Grundstück entsteht, als für die Realisierung der „vor“ der Vorderlandabtretung zulässigen Nutzung erforderlich ist. Dabei kann auch der Fall auftreten, dass nur ein Teil der abzutretenden Vorderlandfläche nach den Grundsätzen der „Verschiebetheorie“ bewertet wird.

12 Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 09.02.2015)

Kreisvermessungsrat Jürgen Nibbeling, Isselburg	vorsitzendes Mitglied	seit 2014
Ltd. Kreisvermessungsdirektor Norbert Witte, Wesel	stellvertretender Vorsitzender	seit 1996
Kreisobervermessungsrat Jochen Hansens, Hamminkeln	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Kreisvermessungsobererrat a. D. Karl-Friedrich Holzkothen, Wesel	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	seit 2014
Dipl.-Ing. Christoph Beemelmans, Forstingenieur	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2006
Dipl.-Des. Jochem Bellinger, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Klaus-Joachim Eberl, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Reinhold Beith, Stadtbauamtsrat	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2011
Dipl.-Ing. Martin Höschen, Techn. Beigeordneter	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Gert Huesmann, Geschäftsf. einer Wohnungsbaug.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2006
Dipl.-Ing. Markus Josef Kasuch, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Burkhard Kligen, Stadtvermessungsdirektor	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Gerd Lück, Stadtvermessungsdirektor	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Ulrich Matulat, Garten- und Landschaftsarchitekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Hans Rottbeck, Immobilienkaufmann	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Dipl.-Ing. Hans-Martin Schott, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Armin Stockhausen, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Theo Zerbe, Landwirtschaftsmeister	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Dipl.-Ing. Udo Zimmermann, Stadtvermessungsamtsrat	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2002

Vertreter der zuständigen Finanzämter (ehrenamtliche Gutachter/in und deren Stellvertreter/in)

Rüdiger Kerlin, Gerd Thunke	Finanzamt Dinslaken
Barbara Morr, Karin Altenhölcher	Finanzamt Wesel
Hartmut Scholz, Ernst Jochums	Finanzamt Moers

Geschäftsführer des Gutachterausschusses: Dipl.-Ing. Karl-Heinz Pannenbäcker seit 1995



Jeweils von links
 Vorne: Barbara Morr, Klaus-Joachim Eberl, Jürgen Nibbeling (Vorsitzender), Hans Rottbeck, Markus Josef Kasuch.
 Zweite Reihe: Theo Zerbe, Gert Huesmann, Hartmut Scholz, Rüdiger Kerlin, Udo Zimmermann.
 Dritte Reihe: Hans-Martin Schott, Gerd Lück, Jochen Hansens, Reinhold Beith, Ullrich Matulat.
 Hinten: Karl-Friedrich Holzkothen, Burkhard Klängen, Martin Höschen.
 [Nicht abgebildet: Christoph Beemelmans, Jochem Bellingier, Armin Stockhausen und Norbert Witte (stellvertr. Vorsitzender).]

12.2 Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse

Internetadresse für das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW: www.borisplus.nrw.de

Bezeichnung	Hausadresse	Telefon
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	0211 / 475-2640
Kreisfreie Städte		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop	Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	02041 / 70-4853
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	Erfstraße 7 47051 Duisburg	0203 / 283-3435
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld	Konrad-Adenauer-Platz 17 47803 Krefeld	02151 / 86-3862
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen	Bahnhofstr. 66 46042 Oberhausen	0208 / 825-2594
Große kreisangehörige Städte		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt	Berliner Platz 1 46395 Bocholt	02871 / 953-113
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken	Hünxer Str. 81 46537 Dinslaken	02064 / 66-443
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl	Halterner Str. 28 46284 Dorsten	02362 / 66-5080
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers	Altes Rathaus Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-497
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-2633

Bezeichnung	Hausadresse	Telefon
Kreise		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken	Burloer Str. 93 46325 Borken	02861 / 82-2447
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve	Nassauerallee 15-23 47533 Kleve	02821 / 85-642
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	02361 / 53-3078
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen	Rathausmarkt 3 41747 Viersen	02162 / 39-1145

12.3 Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Gebietskörperschaft	Hausadresse	Telefon/ Telefax
Gemeinde Alpen	Rathaustr. 3-5 46519 Alpen	02802 / 912-0 02802 / 912-912
Stadt Dinslaken	Platz d'Agén 1 46535 Dinslaken	02064 / 66-0 02064 / 66-435
Stadt Hamminkeln	Brüner Straße 9 46499 Hamminkeln	02852 / 88-0 02852 / 88-130
Gemeinde Hünxe	Dorstener Str. 24 46569 Hünxe	02858 / 69-0 02858 / 69-222
Stadt Kamp-Lintfort	Am Rathaus 2 47475 Kamp-Lintfort	02842 / 912-0 02842 / 912-367
Stadt Moers	Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-0 02841 / 201-16888
Stadt Neukirchen-Vluyn	Hans-Böckler-Str. 26 47506 Neukirchen-Vluyn	02845 / 391-0 02845 / 391-100
Stadt Rheinberg	Kirchplatz 10 47495 Rheinberg	02843 / 171-0 02843 / 171-480
Gemeinde Schermbeck	Weseler Str. 2 46514 Schermbeck	02853 / 910-0 02853 / 910-40
Gemeinde Sonsbeck	Herrenstr. 2 47665 Sonsbeck	02838 / 36-0 02838 / 36-109
Stadt Voerde	Rathausplatz 20 46562 Voerde	02855 / 80-0 02855 / 9690-0
Stadt Wesel	Klever Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-0 0281 / 203-49000
Stadt Xanten	Karthaus 2 46509 Xanten	02801 / 772-0 02801 / 772-100

13 Literaturverzeichnis

- Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, Teil V, § 14, Rn. 52
- Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, Teil E, § 4, Rn. 151 f.
- Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, *Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung*, Rn. 564 ff.
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil IV, § 194 BauGB, Rn. 143 f., Stand 02.01.2008
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil IV, § 194 BauGB, Rn. 11 f., Stand 02.01.2008
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil IV, § 194 BauGB, Rn. 129 f., Stand 02.01.2008
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil IV, § 15 Abs. 1 ImmoWertV Rn 20, Stand 02.01.2008
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil V, Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung, § 10 ImmoWertV, Rn. 59 f., Stand 10.2011
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil V, Nr. 7, Rn 253 f, Stand Juli 2010
- Kleiber in Kleiber-digital, Teil VI, Nr. 7, Rn 596 f, Stand Juli 2010
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW, www.it.nrw.de)
- Statistisches Bundesamt (DESTATIS, www.destatis.de)
- Landrat des Kreises Wesel, Informationsschriften des Kreises Wesel
- Reinhard in Gerardy/Möckel/Troff, *Praxis der Grundstücksbewertung*, 90. Ausgabe 6/2010, S. 3.1.3/19
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 1990 Luchterhandverlag, Neuwied

Erläuterungen zum Umschlag



Gemeinde Alpen – Panorama von Alpen

Stadt Hamminkeln – Schloss Ringenberg



Gemeinde Hünxe – Schloss Gartrop



Stadt Kamp-Lintfort – Kloster Kamp



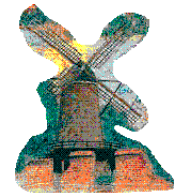
Stadt Neukirchen-Vluyn – Wasserschloss Bloemersheim

Stadt Rheinberg – Underbergpalais



Gemeinde Schermbeck – Oberburgmühle

Gemeinde Sonsbeck – Gommansche Mühle



Stadt Voerde – Haus Voerde

Stadt Xanten – St. Victor Dom



