

Recht • Wirtschaft • Steuern

igel
Verlag
RWS

Christina Arndt

Bodenrichtwerte in kaufpreisarmen Gebieten

Untersuchungen über die Struktur in Goslar/Harz

Arndt, Christina: Bodenrichtwerte in kaufpreisarmen Gebieten: Untersuchungen über die Struktur in Goslar/Harz, Hamburg, Igel Verlag RWS 2015

Buch-ISBN: 978-3-95485-074-7

PDF-eBook-ISBN: 978-3-95485-574-2

Druck/Herstellung: Igel Verlag RWS, Hamburg, 2015

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und die Diplomica Verlag GmbH, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Alle Rechte vorbehalten

© Igel Verlag RWS, Imprint der Diplomica Verlag GmbH
Hermannstal 119k, 22119 Hamburg
<http://www.diplomica.de>, Hamburg 2015
Printed in Germany

INHALT

| | |
|---|----|
| TABELLENVERZEICHNIS | 3 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 3 |
| 1. EINLEITUNG | 7 |
| 1.1. Ziel der Studie | 7 |
| 1.2. Methodisches Vorgehen | 7 |
| 2. INSTITUTION DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE | 9 |
| 2.1. Verkehrswert | 10 |
| 2.2. Kaufpreissammlung | 10 |
| 2.3. Bodenrichtwerte | 11 |
| 3. ABLEITUNG DER BODENRICHTWERTE | 16 |
| 3.1. Übliche Vorgehensweise bei der Bodenrichtwertermittlung | 16 |
| 3.2. Bodenrichtwerte in Innenstadtlagen | 19 |
| 3.3. Problematik bei der Bodenrichtwertermittlung | 19 |
| 4. ZUSAMMENHANG ERTRAG – MIETE – BODENWERT | 23 |
| 4.1. Zusammenhang zwischen Ertrag und Bodenwert | 23 |
| 4.2. Miethöhe von Einzelhandelsflächen | 24 |
| 4.3. Zusammenhang zwischen Miete und Bodenwert | 27 |
| 4.4. Mieterhöhung bei Gewerberaum | 29 |
| 5. STAND DER FORSCHUNG | 31 |
| 5.1. Ableitung von Bodenrichtwerten anhand von Ertragsindikatoren | 31 |
| 5.1.1. Mietlageverfahren | 32 |
| 5.1.1.1. Mietlageverfahren nach Schmalgemeier und Paul | 33 |
| 5.1.1.2. Erweitertes Mietlageverfahren | 36 |
| 5.1.1.3. Mietlageverfahren nach Troff | 37 |
| 5.1.2. Mietsäulenverfahren | 37 |
| 5.1.2.1. Rohertragsmethode nach Bister | 38 |
| 5.1.2.2. Mietsäulenverfahren nach Kleiber | 40 |
| 5.1.2.3. Mietsäulenverfahren nach Sprengnetter | 43 |
| 5.1.2.4. Mietsäulenverfahren nach Strotkamp | 43 |
| 5.1.3. Residualwertverfahren (Extraktionsverfahren) | 45 |
| 5.2. Ableitung von Bodenrichtwerten mittels Lagewertverfahren | 46 |

| | |
|---|-----|
| 5.2.1. Lagewertverfahren nach Hagedorn | 47 |
| 5.2.2. Zielbaummethode | 48 |
| 5.2.3. Lagewertverfahren nach Reuter | 49 |
| 6. ÜBERPRÜFUNG DER BODENRICHTWERTSTRUKTUR DER GOSLARER INNENSTADT | 51 |
| 6.1. Die Stadt Goslar | 51 |
| 6.2. Ausgangsdaten | 54 |
| 6.3. Untersuchungsgebiet | 58 |
| 6.4. Verfahrenswahl | 64 |
| 7. DATENERHEBUNG | 65 |
| 7.1. Ermittlung der Passantenfrequenz | 65 |
| 7.2. Passantenströme und Einzelhandelssituation | 70 |
| 7.3. Ermittlung der Geschäftsraumieten | 78 |
| 7.4. Rücklaufquote | 84 |
| 7.5. Auswertung der Fragebögen | 86 |
| 7.6. Einteilung in Lagewertzonen | 87 |
| 8. REGRESSIONSANALYSE | 92 |
| 8.1. Begriffserläuterungen | 93 |
| 8.2. Vorbereitung der Regressionsanalyse | 96 |
| 8.2.1. Selektion | 98 |
| 8.2.2. Verteilungsuntersuchung | 100 |
| 8.2.3. Datenaufbereitung | 102 |
| 8.3. Durchführung der Regressionsanalyse | 104 |
| 8.3.1 Ergebnisse der Regression | 112 |
| 8.3.2 Normierung der Mieten | 113 |
| 8.3.3 Ermittlung der funktionalen Abhängigkeit der Bodenrichtwerte | 115 |
| 8.3.4 Ermittlung der Bodenwerte anhand der tatsächlich gezahlten Mieten | 117 |
| 9. FAZIT – EMPFEHLUNG | 125 |
| 10. QUELLENVERZEICHNIS | 127 |
| ANHANG | 135 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|---------|---|-----|
| Tab. 1: | Lagebegriffe. | 21 |
| Tab. 2: | Mieten in Prozent im Vergleich zur Ladenmiete Erdgeschoss. | 27 |
| Tab. 3: | Umrechnungskoeffizienten zur Normierung der Mieten | 115 |
| Tab. 4: | Ergebnisse der Messung der Passantenfrequenz an einem Mittwoch. | 141 |
| Tab. 5: | Ergebnisse der Messung der Passantenfrequenz an einem Samstag. | 141 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Beispiel der Darstellung eines Bodenrichtwertes. | 14 |
| Abb. 2: | Zusammenhang zwischen Bodenwert, Ertrag und Kaufpreis. | 23 |
| Abb. 3: | Einflussgrößen auf die Miethöhe von Einzelhandelsgeschäften. | 25 |
| Abb. 4: | Zusammenhang zwischen Bodenwert, Ertrag und Miethöhe. | 28 |
| Abb. 5: | Mietlageverfahren - Modell, Schmalgemeier und Paul. | 35 |
| Abb. 6: | Baulandpreise in Abhängigkeit von Ladenmieten im Erdgeschoß in Frankfurt am Main 1988. | 36 |
| Abb. 7: | Umrechnung von Vergleichswerten mit Hilfe der Ertragsverhältnisse nach dem Mietsäulenverfahren nach Kleiber. | 42 |
| Abb. 8: | Lagewertskala mittels Zielbaum. | 49 |
| Abb. 9: | Die Kaiserpfalz - einer der touristischen Anziehungspunkte Goslars. | 53 |
| Abb. 10: | Lage der Stadt Goslar. | 54 |
| Abb. 11: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Goslar (Stand 01.01.2008). | 55 |
| Abb. 12: | Anzahl der Kauffälle in der Goslarer Innenstadt in den letzten zwei Jahren in den jeweiligen Richtwertzonen. | 57 |
| Abb. 13: | Rosentorstraße und Petersilienstraße im Norden des Untersuchungsgebietes. | 58 |
| Abb. 14: | Wohlenbergerstraße und Jakobikirchhof. | 58 |
| Abb. 15: | Vogelsang (links) und Sommerwohlenstraße (rechts) begrenzen das Untersuchungsgebiet im Osten. | 59 |

| | |
|---|----|
| Abb. 16: Fischemäkerstraße und Schuhhof. | 59 |
| Abb. 17: Breite Straße und Fleischscharren im Zentrum des Untersuchungsgebietes. | 60 |
| Abb. 18: Das Gebiet umfasst im südlichen Teil den Markt und endet mit dem Hohen Weg nahe der Kaiserpfalz. | 60 |
| Abb. 19: Die Marktstraße als westliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. | 61 |
| Abb. 20: Mit zunehmender Entfernung von der Fußgängerzone nimmt die Leerstandsquote und auch die Wohnnutzung zu (hier in der Breiten Straße). | 61 |
| Abb. 21: Untersuchungsgebiet. | 62 |
| Abb. 22: Lage der Geschäftsräume im Untersuchungsgebiet. | 63 |
| Abb. 23: Standorte der Messung der Passantenfrequenz im Untersuchungsgebiet. | 68 |
| Abb. 24: Grafische Darstellung der Passantenanzahl am Mittwoch (linker Balken) und am Samstag (rechter Balken). | 69 |
| Abb. 25: Rosentorstraße am Jakobikirchhof und Karstadt. Hier endet für viele Touristen der Einkaufsbummel. | 70 |
| Abb. 26: Hauptachsen der Passantenströme. | 71 |
| Abb. 27: Die Fischemäkerstraße mit Blick in Richtung Fleischscharren (links) und Richtung Bäckerstraße (rechts). | 72 |
| Abb. 28: Die Hokenstraße mit Blick in Richtung Fleischscharren (links) und Richtung Bäckerstraße (rechts). | 72 |
| Abb. 29: Abseits der Fischemäker- und Rosentorstraße ist die Vermietungssituation ungewiss. | 73 |
| Abb. 30: Bäckerstraße mit Blick in Richtung Rosentorstraße. | 74 |
| Abb. 31: Die derzeit im Umbau befindliche Kaiserpassage wird 2009 neu eröffnet. | 75 |
| Abb. 32: Überbrückungsmöglichkeit von Stufen, um einen möglichst ebenerdigen Eingangsbereich zu haben. | 82 |
| Abb. 33: Erhaltung der historischen Gebäude im Sinne der Anforderungen der UNESCO? | 83 |

| | |
|---|-----|
| Abb. 34: Die Beschaffenheit des Eingangsbereiches der Geschäfte hat in Goslar nachweislich keinen Einfluss auf die Höhe der Miete. | 84 |
| Abb. 35: Rücklaufquote der Fragebögen. | 85 |
| Abb. 36: Bekleidungs- und Schuhgeschäfte in der Fischemäker- und Rosentorstraße, die Warenhäuser Karstadt und Woolworth sowie C & A und Citibank in den "Scharnierzonen". | 89 |
| Abb. 37: Lagewertzonen anhand von Mieten und Passantenfrequenzen. | 91 |
| Abb. 38: Grafische Darstellung von Schiefe und Exzess im Vergleich zur Normalverteilung. | 95 |
| Abb. 39: Eingabemaske der AKS. | 96 |
| Abb. 40: Kennzahlen zur Stichprobe. | 99 |
| Abb. 41: Stichprobenübersicht in gekürzter Form. | 100 |
| Abb. 42: Relative Häufigkeit der Nettokaltmieten pro Quadratmeter. | 101 |
| Abb. 43: Rechenvorschrift für die erste Regression. | 105 |
| Abb. 44: Berechnungsvorschrift unter Einbeziehung der Gruppierungslisten. | 108 |
| Abb. 45: Ergebnis der Regression - Einflüsse auf die Nettokaltmiete. | 113 |
| Abb. 46: Schätzwerte für die Miete eines durchschnittlichen Geschäfts im Untersuchungsgebiet und in den vier Lagen. | 114 |
| Abb. 47: Ergebnis der Untersuchung der Abhängigkeit der Bodenrichtwerte. | 116 |
| Abb. 48: Rechenvorschrift zur Ermittlung der Bodenwerte. | 117 |
| Abb. 49: Ergebnis der Regression nach vier Iterationsschritten. | 121 |
| Abb. 50: Lage der Gruppen von Mietfällen mit den entsprechenden Medianwerten. | 122 |
| Abb. 51: Mögliche neue Bodenrichtwertzonen mit den Medianen der jeweiligen errechneten Bodenwerte. | 123 |

1. EINLEITUNG

1.1. ZIEL DER STUDIE

Die Ableitung von Bodenrichtwerten erfolgt aufgrund der Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Dies ist in § 196 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

In sogenannten kaufpreisarmen Lagen, d. h. in Gebieten, in denen selten Grundstücke verkauft werden, ist die Ableitung von Bodenrichtwerten erschwert. Zu diesen Lagen zählen in erster Linie die innerstädtischen Geschäftslagen.

Auch die Altstadt von Goslar kann aufgrund mangelnder Kauffälle als kaufpreisarm bezeichnet werden. Für den Innenstadtbereich gelten vier Bodenrichtwertzonen.

Ziel der Studie ist es, diese Struktur der Bodenrichtwertzonen zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Als Grundlage und als Plausibilitätskontrolle dienen die aktuellen, zum Stichtag 01.01.2008 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwertzonen.

1.2. METHODISCHES VORGEHEN

Zunächst wird die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ableitung von Bodenrichtwerten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte erläutert und auf die Probleme, die dabei in kaufpreisarmen Lagen entstehen können, eingegangen.

Darauf folgt die Erklärung, in welcher Verbindung der Ertrag und die Miete von Geschäftshäusern zum Bodenwert stehen.

Zur Problematik der kaufpreisarmen Lagen wurden bereits zahlreiche Untersuchungen durchgeführt, wie sich Bodenrichtwerte alternativ ableiten lassen. Dies ist zum einen mit Hilfe des Ertrages oder mit Lagewerten möglich. Unter Punkt 4 erfolgt die Erläuterung dieser Verfahren und der dazu durchgeführten Untersuchungen.

Die Ermittlung des Bodenrichtwertniveaus in der Stadt Goslar geschieht auf Grundlage des Ertrages der Geschäftsräume in Erdgeschosslage, den Ladenmieten, wie es in der Wertermittlungspraxis zur Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Zonen schon häufig mit Erfolg durchgeführt worden ist.

Hierfür wird eine Befragung aller im Untersuchungsgebiet der Goslarer Innenstadt befindlichen Geschäftsinhaber und Ladenmieter zur Höhe der Geschäftsraummiets, der Mietfläche, der Art des Mietvertrages sowie zum Baujahr des Objektes und dessen letzte Sanierung durchgeführt.

Zusätzlich werden die Einzelhandelssituation und die Frequenz der Passanten im Innenstadtbereich untersucht.

Nach Auswertung der Umfrageergebnisse wird mittels Regressionsanalyse unter Nutzung des AKS-Analyseprogrammes der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung der Zusammenhang zwischen Bodenwert und Mieten untersucht. Sollte hierbei ein Zusammenhang nachgewiesen werden, erfolgt dann ein Abgleich der so ermittelten Bodenwerte mit den vorhandenen Bodenrichtwertzonen, und es können dem Gutachterausschuss Vorschläge für neue bzw. geänderte Richtwertzonen unterbreitet werden.

Die Vorgehensweise stützt sich auf weiterführende Literatur, wie Schmalgemeier (VR 1977, 422), Bister (VR 1978, 124) und Paul (VR 1983, 141).

2. INSTITUTION DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Bereits seit geraumer Zeit wird sich in Deutschland aufgrund verschiedener Gesetze und Verordnungen mit der Bewertung von Grund und Boden befasst. Erforderlich machten dies vor allem das Preußische Enteignungsgesetz von 1874, das Preußische Fluchtliniengesetz von 1875, das Wohnsiedlungsgesetz von 1933 und die Preisstoppverordnung von 1936.

Die für die Bewertung zuständigen Stellen befanden sich vorwiegend bei den staatlichen Katasterämtern und den gemeindlichen Vermessungsämtern.

Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) 1960 hat der deutsche Gesetzgeber die Institution der selbständigen und unabhängigen Gutachterausschüsse eingeführt, deren wichtigste Obliegenheit darin besteht, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Um diese Transparenz zu erreichen sieht das Baugesetzbuch (BauGB), als Nachfolger des Bundesbaugesetzes, in § 193 als eine der zentralen Aufgaben der Gutachterausschüsse neben der Führung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung von Verkehrswerten durch Erstattung von Gutachten die Ermittlung von Bodenrichtwerten vor.

Weitere Aufgaben sind die Ermittlung wertrelevanter Daten wie Regionalfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, die Herausgabe des Grundstücksmarktberichts und vieles mehr. Da die Aufgabenstellung sehr vielseitig und komplex ist, ist es erforderlich, die Gutachterausschüsse interdisziplinär zu besetzen. Die Mitglieder können Architekten, Bausachverständige, Bankkaufleute, Betriebswirte, Wohnungswirtschaftler, Vermessungsingenieure, Immobilienmakler usw. sein.

2.1. VERKEHRSWERT

Der Gesetzgeber hat die Definition des Verkehrswertes im BauGB geregelt. Gemäß § 194 BauGB wird „der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert ist demnach der Wert eines Grundstücks, für den sich zu einem bestimmten Zeitpunkt am Markt eine große Gruppe potentielle Käufer finden ließe.

Beim Begriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. In § 6 der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden jedoch die ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse näher beschrieben. Daraus ergibt sich eine negative Begriffsbestimmung. Alles was demnach nicht ungewöhnlich ist, ist gewöhnlich.

2.2. KAUFPREISSAMMLUNG

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag über den Kauf eines Grundstücks, auch den Tausch oder die Begründung eines Erbbaurechts von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung zu übersenden.

„Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung ei-

nes Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.“¹

„Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.“ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bekommen nur Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen können.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für alle Aufgaben der Gutachterausschüsse. Sie stellt den lokalen Grundstücksmarkt dar und ist somit die Voraussetzung für die Ableitung von Kenngrößen und zur Schaffung der Markttransparenz.

Die meisten Kaufpreissammlungen werden heute automatisiert geführt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach § 195 Abs. 3 BauGB bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen. Aus Datenschutzgründen werden keine genauen Grundstücksbezeichnungen herausgegeben, weil dadurch ein Personenbezug hergestellt werden könnte. Die Auskunft in anonymisierter Form erfordert eine umso ausführlichere Auswertung der Kaufverträge, damit die Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsgrundstücken über die genaue Beschreibung von rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der allgemeinen Lage gewährleistet ist.

2.3. BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwerte werden unterschiedlich in den einzelnen Bundesländern entweder jährlich oder alle zwei Jahre ermittelt. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte bildet die Kaufpreissammlung. Gemäß § 196 BauGB sind „Auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Be-

¹ Gerardy, Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, 2003, S. 1.2.4/1

rücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.“ Bodenrichtwerte werden als Wertbetrag bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Sie dienen der Transparenz und Übersichtlichkeit des Bodenmarktes, sind Grundlage für die Ermittlung von Grundstückswerten sowie für die steuerliche Bewertung, und sie dienen der Erfüllung von Aufgaben staatlicher und kommunaler Behörden bei städtebaulichen, landesplanerischen und raumordnerischen Belangen.

Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bodenrichtwertzonen, in denen einheitliche Wertverhältnisse herrschen. Bodenrichtwertzonen bzw. zonale Bodenrichtwerte können bestimmte Straßen, Straßenzüge oder ganze Stadtteile und Ortschaften umfassen.

Die Gutachterausschüsse sind zur Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten verpflichtet.

Mit dem Bodenrichtwert werden maßgebliche Eigenschaften und Merkmale eines Gebietes, wie z. B. der Entwicklungszustand, der Erschließungsbeitragszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgestalt, hier vorrangig die -tiefe, veröffentlicht. Es werden nicht immer alle Eigenschaften und Merkmale angegeben, zumindest aber der Entwicklungs- und der Erschließungsbeitragszustand. Letzterer wird unterschiedlich je nach Bundesland bzw. Gutachterausschuss speziell gekennzeichnet, wenn sich der Wert auf ein erschließungsbeitragspflichtiges Richtwertgrundstück bezieht.

Ist der Entwicklungszustand nicht gekennzeichnet, gilt der Bodenrichtwert für baureifes Land.

Merkmal eines Gebietes können Qualitätsmerkmale oder Nutzungsmerkmale sein.

Qualitätsmerkmale:

Der erste Großbuchstabe gibt den Entwicklungszustand an.

B ... Bauland / baureifes Land

R ... Rohbauland

E ... Bauerwartungsland

Nutzungsmerkmale:

Die nachfolgenden Buchstaben geben die zulässige Art der baulichen Nutzung an.

W ... Wohnbaufläche

WS ... Kleinsiedlungsgebiet

WR ... Reines Wohngebiet

WA ... Allgemeines Wohngebiet

WB ... Besonderes Wohngebiet

M ... Gemischte Baufläche

MD ... Dorfgebiet

MI ... Mischgebiet

MK ... Kerngebiet

G ... Gewerbliche Baufläche

GE ... Gewerbegebiet

GI ... Industriegebiet

S ... Sonderbaufläche

SW ... Wochenendhausgebiet

SO ... Sondergebiet

Eigenschaften eines Gebietes sind die Bauweise und die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Bauweise:

Die Bauweise wird durch Kleinbuchstaben gekennzeichnet.

o ... offene Bauweise

g ... geschlossene Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in römischen Zahlen, die Grundstückstiefe in arabischen Zahlen angegeben.

Die Qualitätsmerkmale sind in der Wertermittlungsverordnung erläutert. Nutzungsmerkmale, Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Abb. 1 zeigt ein Beispiel für Bodenrichtwerte.

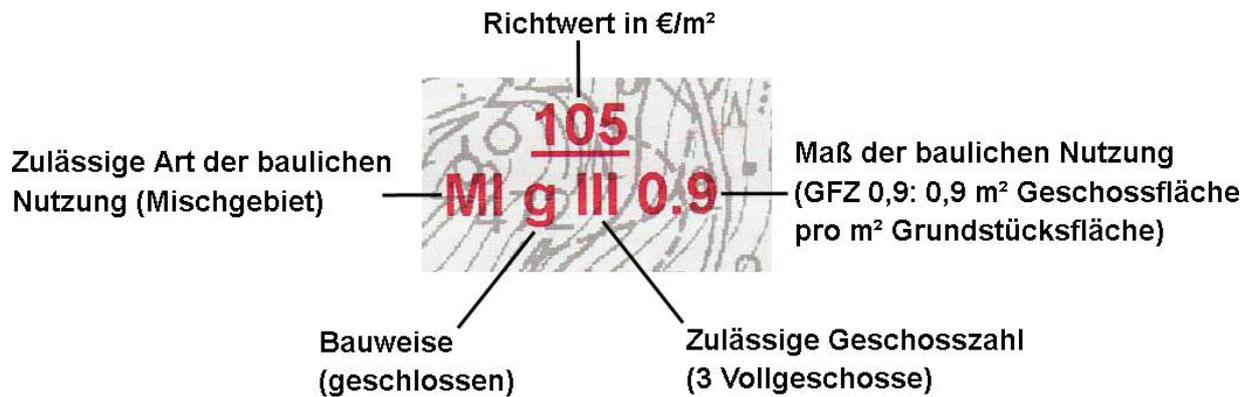


Abb. 1: Beispiel der Darstellung eines Bodenrichtwertes.

Die Richtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Sie werden jedoch auch für die Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke verwendet. Grundsätzlich handelt es sich hier nur um einen Richtwert. Für die Bodenwertermittlung eines Grundstücks muss dieser an das jeweilige Grundstück angepasst werden. Hierfür bieten viele Gutachterausschüsse Umrechnungskoeffizienten für die wertbestimmenden Merkmale in ihren Grundstücksmarktberichten an.

Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete oder Entwicklungsbereiche werden auf Antrag ermittelt und veröffentlicht. Dies ist im § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB gesetzlich geregelt.

Nach § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB sind auch für die Finanzbehörden Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben zur steuerlichen Bewertung zu ermitteln. Gemäß § 196 Abs. 2 BauGB sind die Bodenrichtwerte auf die entsprechenden Zeitpunkte fortzuschreiben, wenn sich die Qualität des Bodens verändert, z. B. durch einen Bebauungsplan.

Die Richtwerte werden in der Regel am Anfang des Jahres anhand der Daten des Vorjahres bzw. der vergangen zwei Jahre abgeleitet und veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgt mittels Bodenrichtwertkarten, die zunehmend in digitaler Form veröffentlicht werden.

Bei der zonalen Darstellung werden Grundstücke, die in ihrer Art und Nutzung weitestgehend homogen sind, zusammengefasst. Diese Zone wird parzellenscharf abge-