

29. SVK- Forsttagung  
08.03.2013 in Künzell bei Fulda



## Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Niedersachsen

Dipl.- Ing. Peter Ache

Bildquellen: [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com), Oberer  
Gutachterausschuss Niedersachsen



### Peter Ache

- 53 Jahre
- mit Frau und 2 Kindern (16, 18 Jahre) in Wardenburg, Landkreis Oldenburg

- Studium FH Oldenburg, Vermessungswesen
- seit 1983 in Nieders. Katasterverwaltung
- Vermessungsingenieur im Außendienst
- Verwaltungshilfe Innenministerium Sachsen - Anhalt
- 6 Jahre Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Cloppenburg
- Projektleiter für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen private  
Entwicklungsgesellschaft
- 5 Jahre Leitung des Katasteramtes Wildeshausen im Landkreis Oldenburg
- seit 2005 Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in Niedersachsen
- seit 2007 Redaktionsstelle des Immobilienmarktbericht  
Deutschland ([www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info))

## Agenda

- Der Markt der Waldflächen, Einordnung in den deutschen Immobilienmarkt ■
- Das Gutachterausschusswesen in Deutschland ■
  - Rechts-/ Arbeitsgrundlagen ■
  - Struktur ■
  - Kaufpreissammlungen ■
- Amtliche Immobilienmarktinformationen ■
- Waldflächen in den Kaufpreissammlungen ■
- Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ■
  - Vorgehensweise ■
  - Statistisches Modell ■
  - Ergebnis, Veröffentlichung ■
- Fazit ■
- Diskussionsfelder ■

## Der Markt der Waldflächen, Einordnung in den deutschen Immobilienmarkt



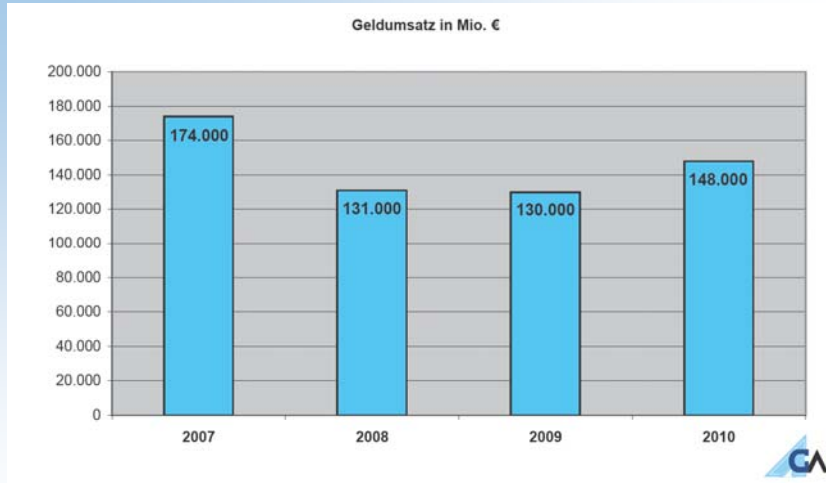
## Extremwerte 2010 für Immobilien in Deutschland:

• Höchster Bodenwert	60.000	€/m <sup>2</sup>
• Niedrigster Baulandwert	5	€/m <sup>2</sup>
• Höchster landwirtschaftlicher Bodenwert	31	€/m <sup>2</sup>
• Niedrigster landwirtschaftlicher Bodenwert	0,08	€/m <sup>2</sup>
• Höchster Wert Bauland Eigenheim	4.150	€/m <sup>2</sup>
• Höchster Wert Bauland Geschosswohnungsbau	5.200	€/m <sup>2</sup>
• Teuerste Eigentumswohnung	16.700	€/m <sup>2</sup>

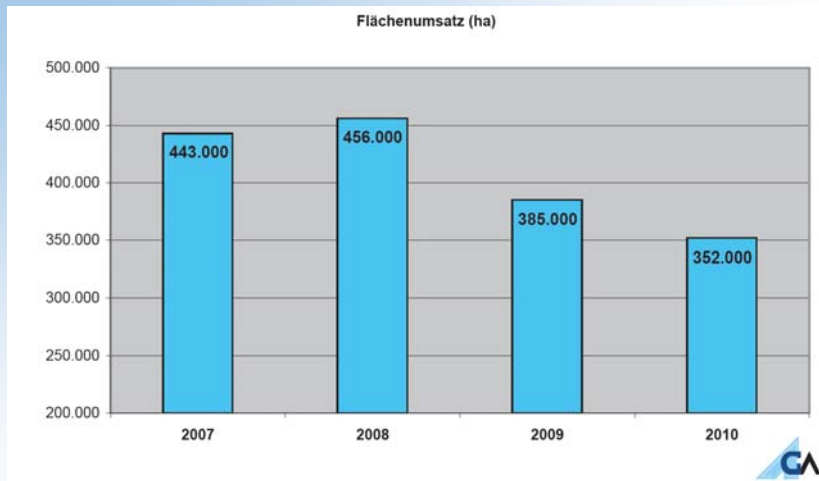
## Kernaussagen zum deutschen Immobilienmarkt

- Der Immobilienmarkt ist sehr **robust**, im Durchschnitt zeigen sich
  - wachsende Umsätze,
  - stabile bis leicht steigende Preise.
- Teilmarktspezifisch und regional zeigen sich sehr **unterschiedliche Entwicklungen** durch heterogene Rahmenbedingungen.
- Bei den Wohnimmobilien zeigen sich deutliche **Umsatzzuwächse**.
- Immobilie als **Kapitalanlage** hat seit 2009 an Bedeutung gewonnen.
- Es gibt einen bundesweiten Trend zu **höheren Wohnmieten**.
- Der bundesweite Trend zur **Suburbanisierung** nimmt weiter zu.

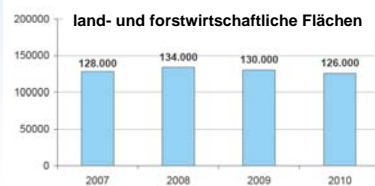
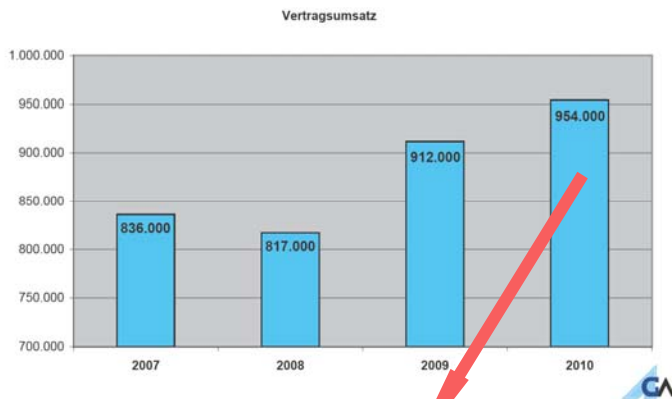
## Immobilienumsätze Deutschland 2007 bis 2010



## Immobilienumsätze Deutschland 2007 bis 2010



## Anzahl der Transaktionen insgesamt: 954.000 in 2010



in 2010: ca. 15 % der Kauffälle sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

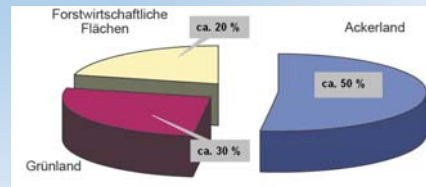
## Umsatzanteile auf den Teilmärkten

### Anteil des Marktes der land- und forstwirtschaftlichen Flächen:

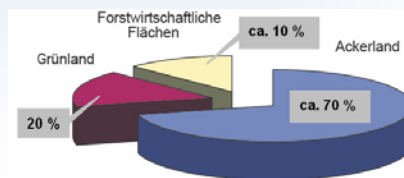
- 15 - 20 % der Vertragsvorgänge
- 3 - 4 % des Geldumsatzes
- 70 - 80 % des Flächenumsatzes

## Anteile der forstwirtschaftlich genutzten Flächen

ca. 20 % der Kaufverträge bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen



→ ca. 10 % des Geldumsatzes land- und forstwirtschaftlichen Flächen



## Das Gutachterausschusswesen in Deutschland



## Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch
- ImmoWertV
- Richtlinien zur ImmoWertV
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse

- Gutachterausschussverordnungen der Länder
- Einführungserlasse zu den Richtlinien
- Dienstbesprechungen, Arbeitskreise, Absprachen

## Baugesetzbuch (BauGB) § 192 ff

### Regelung der Grundsätze

- Novelle des BauGB im Jahr 2009 (Erbstiftungssteuerreformgesetz vom 28.12.2008)
  - grundsätzliches Ziel:
    - Gleiche Besteuerung ↔ gleiche Bewertung
  - Weg:
    - Konkretisierung der Aufgaben der Gutachterausschüsse
    - Vereinheitlichung der Standards zur Ableitung von Immobilienmarktdaten, damit Sicherung der Datengrundlage für eine am Verkehrswert orientierte Besteuerung von Grundstücken
    - Stärkung des Gutachterausschusswesens u. a. durch Bildung von Oberen GA/ zentralen Geschäftsstellen und Schaffung der Grundlage für Standardisierungen mit bereits vorhandenen Ressourcen.
- Novelle BauGB im Jahr 2011  
(Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, Hauptgrund: Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 – 1 BvL 10/02 – zur Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer)
- Aktuelle Novelle des BauGB im Jahr 2013  
(Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts)

## Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010  
(Inkrafttreten 01.07.2010) Vorgänger: Wertermittlungsverordnung (WertV) von 1988

### ...einige wichtige Punkte für die Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken:

- § 3 Wertermittlungsstichtag
- § 4 Qualitätsstichtag
- § 5 Entwicklungszustand → der Begriff „begünstigtes Agrarland“ ist aufgegeben
- §§ 9 bis 14: Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten
  - Bodenrichtwerte haben eine besondere Bedeutung
  - erforderliche Daten können nur im Rahmen des Möglichen ermittelt werden



## Richtlinien zur ImmoWertV

- Vereinheitlichung und Verbesserung der Grundlagen der Verkehrswertermittlung.
- Lösen nach und nach Teile der Wertermittlungsrichtlinie 2006 vom 01.03.2006 (WertR 2006) ab und sollen später zu einer gesamten Richtlinie zusammengefasst werden.
- die Richtlinien geben Hinweise für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, Sach-, Vergleichs- und Ertragswerten.

- 1. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL),**  
Veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011
  - Ist in den Bundesländern zum großen Teil von den zuständigen Ministerien,  
tlw. mit Ergänzungen oder Änderungen eingeführt worden
- 2. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)**  
Veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 5. September 2012
  - Ist in den Bundesländern ..... von den zuständigen Ministerien,  
tlw. mit Ergänzungen oder Änderungen eingeführt worden
- 3. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)**  
Entwurf ist noch in Bearbeitung
- 4. Ertragswertrichtlinie**  
Entwurf liegt noch nicht vor



## Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)



([www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info))

- Besteht aus den Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse, den Leitern der zentralen Geschäftsstellen und den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen bzw. anderer von den Ländern beauftragter Personen
- Zielsetzung:
  - Verbesserung der bundesweiten Transparenz auf dem Immobilienmarkt
  - Herausgabe des Immobilienmarktbericht Deutschland
  - Unterstützung der Bemühungen zur Standardisierung Ableitung von Marktinformationen in Deutschland
  - Schnittstelle zwischen dem Gutachterausschusswesen in den Bundesländern und bundesweit tätigen Akteuren auf dem Immobilienmarkt
- Veröffentlichungen:
  - Immobilienmarktberichte für Deutschland für die Jahre 2007 – 2010
  - Immobilienmarktbericht für Deutschland für die Jahre 2011 und 2012 ist zurzeit in Vorbereitung
  - Hinweise zur Ableitung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der ImmoWerV

## Struktur des Gutachterausschusswesens in Deutschland



## Gutachterausschüsse

- sind nach § 193 Abs.1 BauGB verpflichtet, Aufgaben nach dem BauGB wahr zunehmen
- werden hoheitlich tätig und nehmen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr, sie sind als Behörde einzuordnen (§ 1 Abs. 4 VwVfG)
- Die Vorsitzenden und deren Stellvertreter in Niedersachsen sind gemäß Nds. DVO-BauGB Angehörige einer im Bereich des Gutachterausschusses zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde.

## Obere Gutachterausschüsse / Zentrale Geschäftsstellen

- haben keine aufsichtsrechtlichen Befugnisse über örtliche Gutachterausschüsse
- erstatten Obergutachten wenn das Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt (nicht zentrale Geschäftsstellen)
- führen überregionale Auswertungen durch

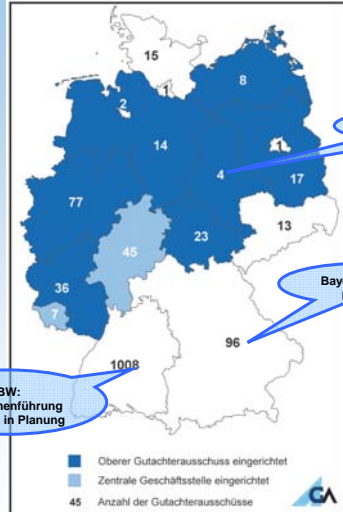
## ca. 1.370 Gutachterausschüsse in Deutschland

	Anzahl der Gutachterausschüsse *)	Anzahl der Haushalte **) je Gutachterausschuss (gerundet)	Oberer Gutachterausschuss (OGA) oder zentrale Stelle (ZGGA)
Baden-Württemberg	1.008	5.000	
Bayern	96	63.000	ggf. 2012 OGA
Berlin	1	1.991.000	-
Brandenburg	17	74.000	OGA
Bremen	2	181.000	-
Hamburg	1	983.000	-
Hessen	45	66.000	ZGGA
Mecklenburg-Vorpommern	8	107.000	OGA
Niedersachsen	14	277.000	OGA
Nordrhein-Westfalen	77	112.000	OGA
Rheinland-Pfalz	36	53.000	OGA
Saarland	7	70.000	ZGGA
Sachsen	13	170.000	ggf. 2012 OGA
Sachsen-Anhalt	4	302.000	OGA
Schleswig-Holstein	15	93.000	evt. ZGGA
Thüringen	23	49.000	OGA
Deutschland Gesamt	1.367		

\*) Stand Febr. 2012.  
\*\*) Stand 2010

aus: Immobilienmarktbericht  
Deutschland 2011

## Obere Gutachterausschüsse / Zentrale Geschäftsstellen in Deutschland

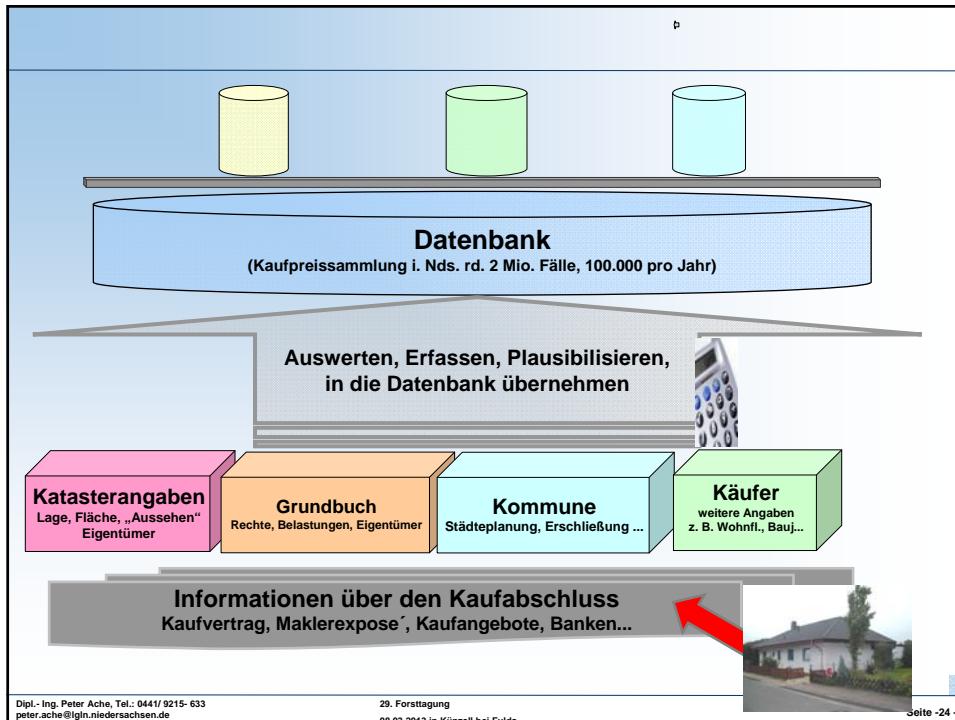
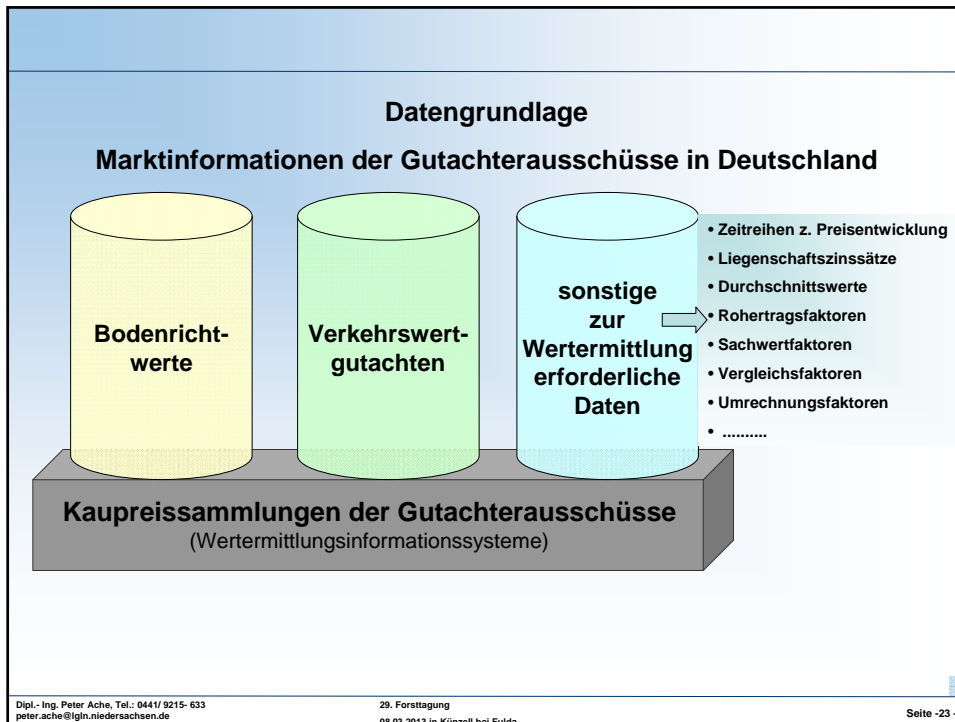


aus: Immobilienmarktbericht  
Deutschland 2011, Stand  
Februar 2012

## Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

- ....vom Kaufvertrag
- ....über die Datenbank
- ....zur Immobilienmarkttransparenz





## Problem:

In den Notarverträgen fehlen Informationen wie z. B.:

- bei bebauten Objekten
  - Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, ....
- bei landwirtschaftlichen Nutzflächen
  - Pachtverhältnisse, Milchquoten, aktuelle überwiegende Nutzung für...
- bei Waldflächen
  - Bestandsart, Bestandserwartungswert, Alter des Bestandes



## Beispiel: AKS \*) Niedersachsen

\*) Automatisierte Kaufpreissammlung

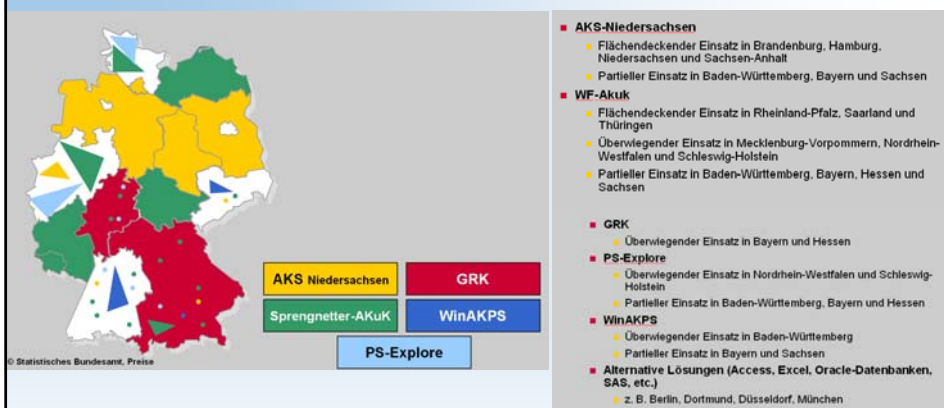
ACZA 'Ackerzahl':  
AFTN 'Aufteilungsplannummer':  
ALTB 'Alter des Bestandes':  
ANAU 'Aufbau der Außenmauer':  
ANLA 'Anlass des Eigentumsübergangs':  
ANNU 'Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche':  
ANNUAR1 'Art gewerblichen Nutzfläche (1)':  
ANNUAR2 'Art gewerblichen Nutzfläche (2)':  
ANNUAR3 'Art gewerblichen Nutzfläche (3)':  
ANNUAR4 'Art gewerblichen Nutzfläche (4)':  
ANNUAN1 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (1)':  
ANNUAN2 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (2)':  
ANNUAN3 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (3)':  
ANNUAN4 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (4)':  
ANPA 'Anpassungsklausel':  
AREI 'Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum':  
ARMI 'Art des Miet-/Pachtverhältnisses':  
ASTD 'Ausstattungsstandard nach NHK 2000':  
AUSS 'Qualität der Außenanlagen':  
BALK 'Balkon/Terrasse':  
BAUG 'Baugrund':  
BAUJ 'Baujahr':  
BAUL 'Baulücke':  
BAUM 'Ausprägung Baumängel / Bauschäden':  
BAUV 'Jahr baulicher Veränderung':  
BAUW 'Bauweise':  
BAVE 'Bauliche Veränderung':  
BEIT 'Betriebsrechtlicher Zustand':  
BEMP 'Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses':  
BEPL 'Bebauungsplan':

rd. 300 Variablen

von „A“ wie – Ackerzahl- bis „Z“ wie - Zahl der Zimmer -

WMNH0 'Wertminderung- Höhe (Tsd. €)':  
WVER041 'Wertverbesserung- Ausprägung':  
WVERHO 'Wertverbesserung- Höhe (Tsd. €)':  
WOFL 'Wohnfläche (m²)':  
WVER 'Wertverbesserung':  
WVGL1 'Weiterer Vergleichsmaßstab-1':  
WVGL2 'Weiterer Vergleichsmaßstab-2':  
WVGL3 'Weiterer Vergleichsmaßstab-3':  
WVML1 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-1':  
WVML2 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-2':  
WVML3 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-3':  
WVML4 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-4':  
WVML5 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-5':  
FREI1 'Freies Feld-1':  
FREI2 'Freies Feld-2':  
FREI3 'Freies Feld-3':  
FREI4 'Freies Feld-4':  
FREI5 'Freies Feld-5':  
FREI6 'Freies Feld-6':  
FREI7 'Freies Feld-7':  
FREI8 'Freies Feld-8':  
FREI9 'Freies Feld-9':  
FREI10 'Freies Feld-10':  
wumuu 'Weiterer wertbeeinflussender Umstand- Ausprägung':  
wumuuus 'Weiterer wertbeeinflussender Umstand- Ursache':  
ZAWO 'Zahl der Wohnungen':  
ZBER 'Zulässigkeitsbereich':  
ZBMZ 'Zulässige Baumstammzahl':  
ZGZ 'Zulässige Geschosshöhe':  
ZGFZ 'Zulässige Geschosshöhezahl':  
WGFZ 'Wertrelevante Geschosshöhezahl':  
ZGRZ 'Zulässige Grundflächenzahl':  
ZMM 'Zahl der Zimmer':  
ZNUT 'Zulässige Art der baulichen Nutzung':

## Kaufpreissammlungen in Deutschland



von Jens Dechent, Stefan Ritzheim  
 Destatis, Stand Ende 2012

## Amtliche Immobilienmarktinformationen



**ImmoWertV, Abschnitt 2:**  
 „Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten“

...sind in

- Bodenrichtwertkarten
- Marktberichten

...veröffentlicht.  
 In der Regel über das Internet zugänglich.

**ImmoWertV**

zur Verkehrswertableitung

**Verfahren**  
 Vergleichswert / Ertragswert / Sachwert

Vergleichs-  
faktor    Liegenschafts-  
zinsatz    Sachwert-  
faktor

vorläufiger (markangepasster) Wert

Besondere objekt-spezifische  
Grundstückmerkmale (boG)

Anpassungen ausgehend  
von der Verfahrens-norm

**Wert**  
(Verkehrswert)

\* im Sachwertverfahren

zur Ableitung erforderlicher Daten  
(aus der Kaufpreissammlung)

**Verfahren**  
 Vergleichswert / Ertragswert / Sachwert

Ableitung erforderlicher (Markt-) Daten  
im Verfahren

normierter Kaufpreis (KP)

Bes. objekt-spezifische Grundstückmerkmale (boG)  
(soweit bei der Kaufpreisauswertung erfassbar)

Abstellung auf die Definition des  
Normgrundstücks

**Kaufpreis**  
(ohne persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse)

- Bodenrichtwerte
- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Vergleichsfaktoren
- Marktanpassungsfaktoren
- Liegenschaftszinssätze

Aus „Empfehlungen zur Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, AK OGA, Juni 2011

Dipl.- Ing. Peter Ache, Tel.: 0441/ 9215- 633  
peter.ache@igln.niedersachsen.de

29. Forsttagung  
08.03.2013 in Künzell bei Uda

Seite -29 -

**Wo bekommt man diese Informationen her ?**

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Dipl.- Ing. Peter Ache, Tel.: 0441/ 9215- 633  
peter.ache@igln.niedersachsen.de

29. Forsttagung  
08.03.2013 in Künzell bei Uda

Seite -30 -



[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

**Online verfügbar:**

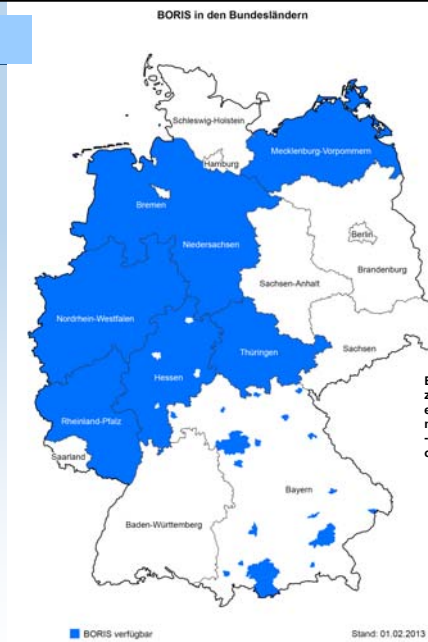
- **Bodenrichtwerte**  
seit 2000
- **Grundstücksmarktberichte**  
seit 2003
- **Zwangsversteigerungen**  
seit 2005
- **Antrag Kaufpreissammlung-Auskunft**  
seit 2006
- **Immobilien-Preis-Kalkulator**  
seit 2007



## Bodenrichtwerte



**amtliches  
Bodenrichtwert-  
informationssystem**

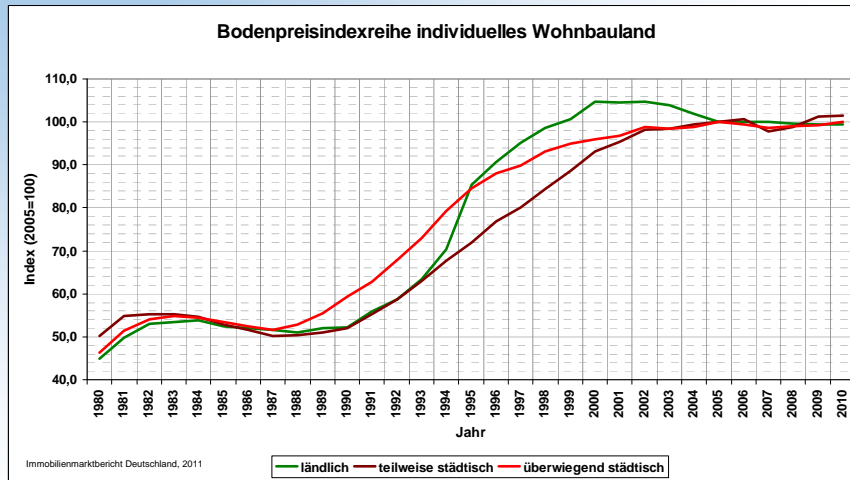


Es sind nur die über einen zentralen "BORIS"-Dienst erreichbaren Gebiete dargestellt, nicht alle online verfügbaren BRW - daher auch die Lücken in Hessen oder Bayern.



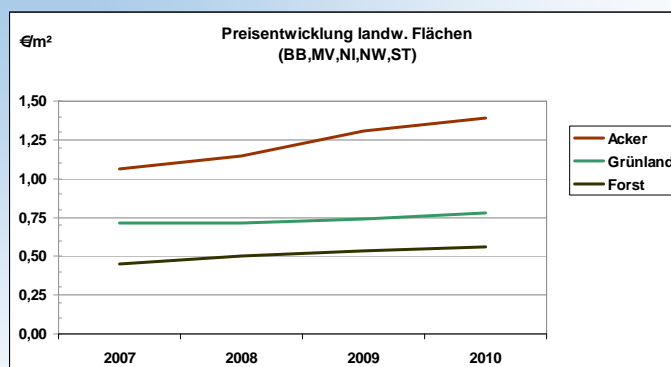
## Preisentwicklungen (bundesweit)

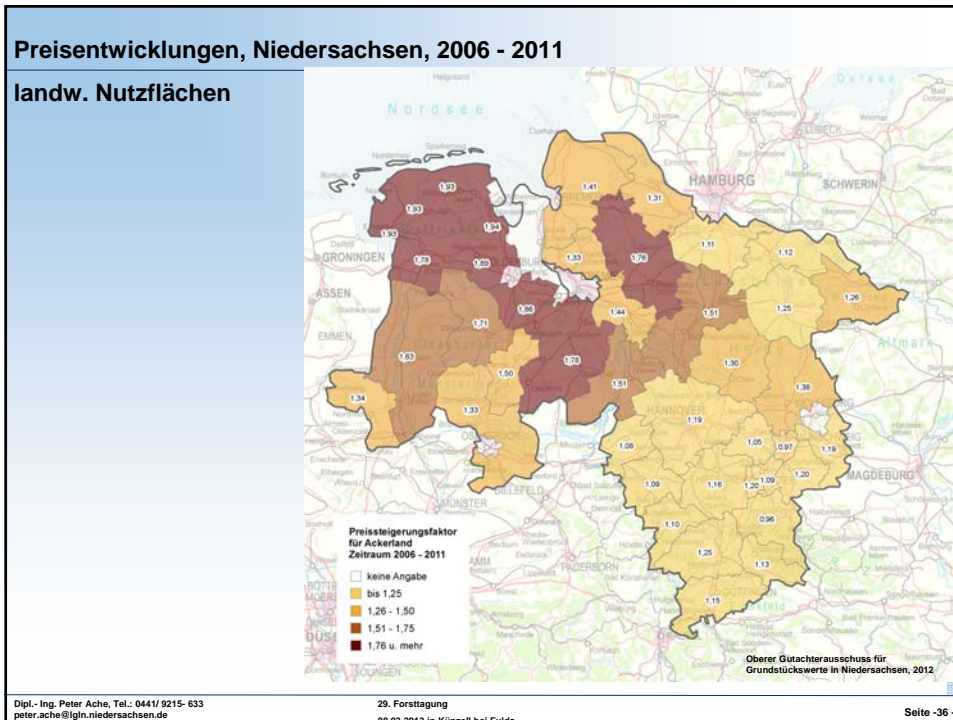
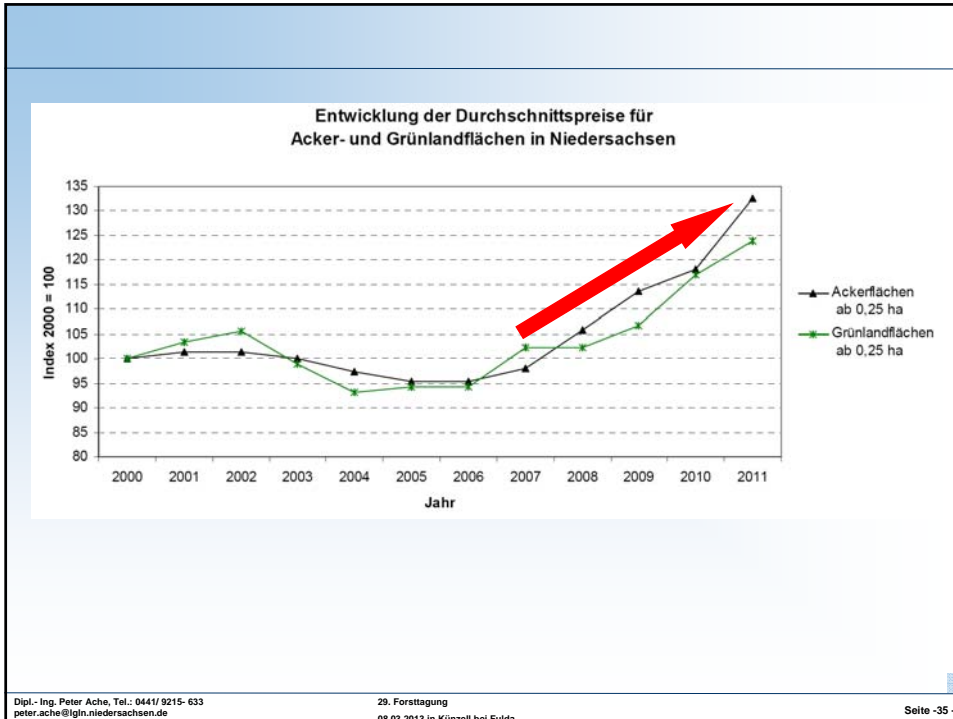
### Bauplätze für Eigenheime



## Preisentwicklungen, bundesweit

### land- und forstwirtschaftliche Flächen





## Vergleichswerte /Umrechnungskoeffizienten (§ 15 ImmoWertV)

Vergleichs-

- - grundstück
- - preis
- - faktor

Vergleichsfaktoren...

...beziehen sich auf geeignete Einheiten (z. B. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> bei unbebauten Grundstücken)

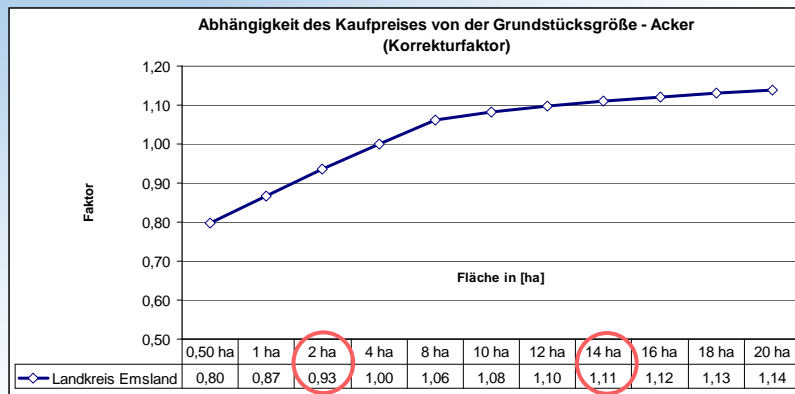
### Umrechnungskoeffizienten

- landwirtschaftliche Nutzflächen
  - Flächengröße
  - Acker-/ Grünlandzahl
- Bauplätze für Eigenheime
  - Flächengröße
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
  - wertrelevante GFZ (WGFZ)

## Beispiel, Umrechnungskoeffizient (UK):

### Einfluss der Flächengröße bei Ackerland im Landkreis Emsland

(Gutachterausschuss Meppen, Niedersachsen)



Umrechnung des m<sup>2</sup>-Preises von 2,0 ha → 14,0 ha

$1,11 : 0,93 = 1,19 \rightarrow$  ca. + 20% auf den m<sup>2</sup>- Preis

## Waldflächen in den Kaufpreissammlungen

....wann wird ein Kauffall als „Wald“ registriert

....wie viele Bäume sind ein Wald ?



...welche Nutzung ist ein Wald ?



Baumkulturen ?



Abenteuer-/  
Erholungswald,  
„Urwald“ ?



## Waldflächen in den Kaufpreissammlungen

### Unterschiedliche Definitionen

#### 1. Wald

- United Nations
- Institut für Waldinventur und Waldwachstum in Göttingen
- Waldbewertungsrichtlinien
- LÖWE – Erlass, Niedersachsen (langfristige, ökologische Waldentwicklung in den Nds. Landesforsten)
- Bundeswaldgesetz
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung



...Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist...

..dazu gehören auch...

- kahl geschlagene Grundflächen
- Schneisen
- ....

#### 2. Forstwirtschaft (Einkommensteuergesetz)



- Gewinnerzielung durch forstwirtschaftliche Verwertung muss möglich sein
- Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr
- planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Waldbodens zur Gewinnung von Nutzhölzern und ihrer Verwertung

#### § 196 BauGB, Abs. 1

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte)....

## § 196 BauGB, Abs. 1

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte)....

### Zielrichtung der BauGB- Änderung im Jahr 2009:

- flächendeckende Bodenrichtwerte
- zur steuerlichen Bewertung verwendbar

Berücksichtigung der Zielrichtung



**Der Richtwert muss den Preis für normal forstwirtschaftlich nutzbaren typischen Waldboden (der Region) abbilden**



## Forstwirtschaftlich nutzbarer Wald in Niedersachsen:

*Erfahrung der OFD und der Nds. Landesforsten*

- mit Maschinen erreichbar (z. B. Baumerntemaschine „Harvester“)
- wirtschaftlich sinnvolle Flächengröße
- auf befestigten Wegen erreichbar, damit sinnvoll bewirtschaftet werden kann
- Preisbereich bei denen nach Erfahrung der Nds. Landesforsten von „gewöhnlichen Kaufverhalten ausgegangen werden kann (0,20 – 3,50 €/m<sup>2</sup>)

## Ableitung von Bodenrichtwerten über forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (ohne Bestandeswert):

### Umsetzungsstrategie:

1. Zusammenführung relevanter Informationen in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse
  - Nutzung der vorhandenen Ressourcen (Kaufpreissammlung)
  - Minimierung redundanter Datenhaltung (Kaufpreissammlungen, OFD, Landesforsten,...)
2. Einhaltung der Regelungen zum Gutachterausschusswesen
  - die Gutachterausschüsse vor Ort beschließen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Bodenrichtwerte
  - die Bodenrichtwerte müssen für die steuerliche Bewertung geeignet sein
3. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen nach der BRW-RL

## Wie machen es eigentlich die anderen anderen Bundesländer:

**NRW**; einige Gutachterausschüsse bilden Zonen und ermitteln Bodenrichtwerte tlw. mit, tlw. ohne Bewuchs. In einigen Bereichen sind die **Wertanteile für Bewuchs zu Bodenwert von 50:50 abgeleitet worden → im Landesmittel Nds. kann dieser Wert auch angenommen werden.**

**Berlin**; der GAA Berlin leitet Richtwerte für Wald ab, wobei es sich i.d.R. nicht um rein wirtschaftlich genutzte Flächen, sondern eher um Erholungsflächen handelt.

**Sachsen**; leitet Bodenrichtwerte ab und stellt sie in Tabelleform dar.

**Hessen**; bereitet die Ableitung der Daten vor und erhebt Daten zum Bodenwertanteil durch Fragebögen an die Erwerber.

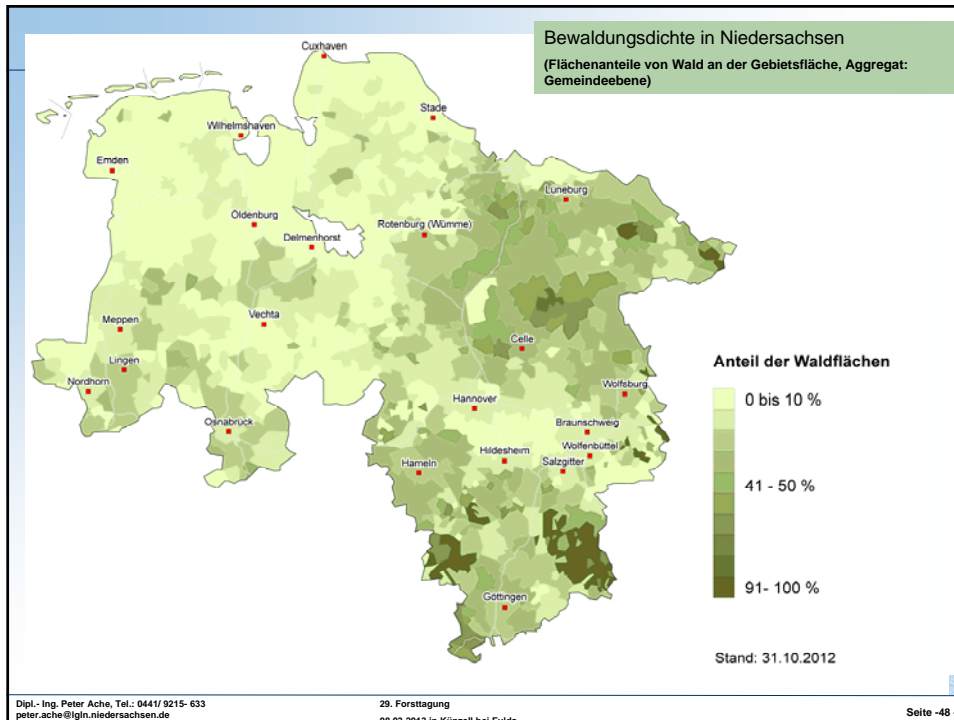
**MVP**; GAA stellen je Landkreis einen Wert dar.

**Brandenburg**; Es werden Waldbodenwerte mit Bestand veröffentlicht

Vorgehensweise, in Dienstbesprechung mit den Gutachterausschüssen abgestimmt.

**Feststellung des Sachstandes innerhalb der Kaufpreissammlungen in Niedersachsen**

1. **Bildung einer Stichprobe über Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen**
2. **Überprüfung der Preisangaben zum Bestandeswert der Kaufpreissammlung durch Kooperation mit der Finanzbehörde unter Einhaltung des Datenschutzes, Ergänzung, Korrektur der Daten**
3. **Entwicklung eines statistischen Modells zur Schätzung von Bodenwerten von Forstflächen**
4. **Ableitung von Bodenwerten auf der Ebene von Landkreisen, kreisfreien Städten, Subkreisen. Plausibilisierung der Ergebnisse durch eine Arbeitsgruppe (Gutachterausschuss, OFD, Landesforsten)**
5. **Vorschlag an die örtlichen Gutachterausschüsse und dort Beschluss über die Richtwerte**





## 1. Bildung einer Stichprobe über Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen

### Selektionskriterien für die Datenbank:

- übliche Kaufpreise zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 3,00 €/m<sup>2</sup>
- Fläche >= 1 ha
- nur Verkäufe (kein Tausch, keine Zwangsversteigerungen, keine Erbaueinandersetzungen...)
- keine weiteren Umstände wie Naturschutzflächen und andere Dienstbarkeiten
- Landschaftsschutzgebiete sind ohne Werteeinfluss, kann also dazu gehören

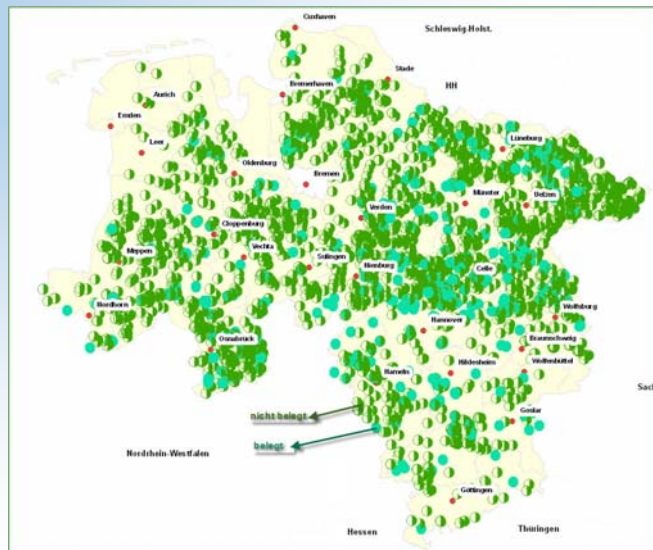
→ Bodenwertanteil = Verkaufspreis – Bestandwert (nach Angaben im Notarvertrag)

## Selektionsergebnis

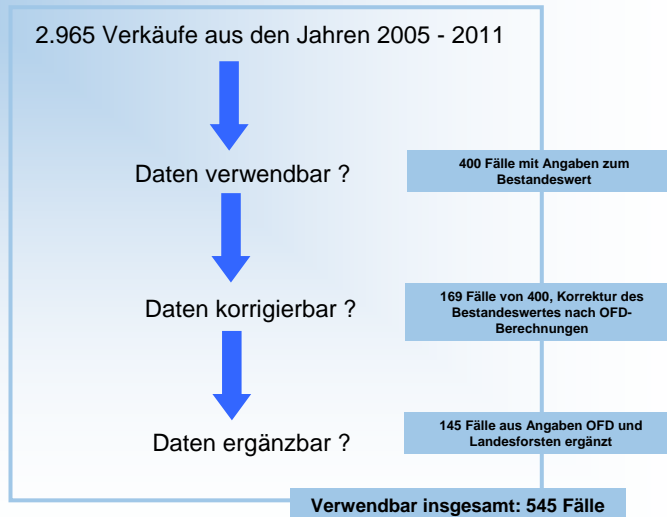
- 01.01. 2005 – 28.03.2011
- 2.965 Verkäufe

### Veräußerer

- 80 % Privat
- 13 % öffentl. Hand
- 7 % sonstige



## 2. Überprüfung der Preisangaben zum Bestandeswert der Kaufpreissammlung Ergänzung, Korrektur der Daten



Preisanteil für den Bestand ist der AKS in 400 Fällen (13 % der Fälle) registriert

→ in der Regel aus den Kaufverträgen

Kaufpreis (€ je m<sup>2</sup> gesamt)

Preisanteil für den Bestand (€/m<sup>2</sup>)

a) Berechnung des Bodenwertes ohne Bestand = VERG – PRBE

b) Korrektur der Angaben von 169 Fällen nach Datenlage von OFD oder Landesforsten

c) für 145 Fälle konnten die fehlenden Angaben durch Daten der OFD/Landesforsten imputiert werden

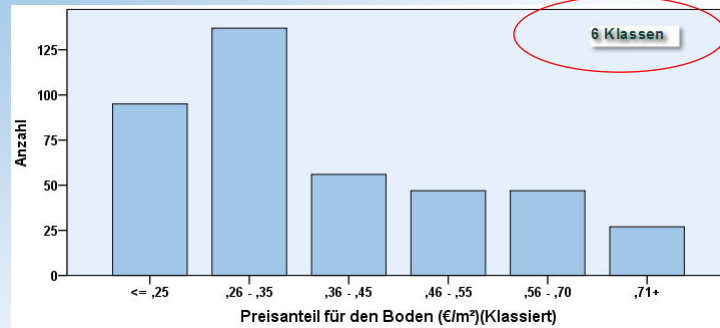


Angaben der OFD lagen im Mittel ca. 25 % unter den Vertragsangaben.

Angaben der Landesforsten stimmten mit Vertragsangaben überein.

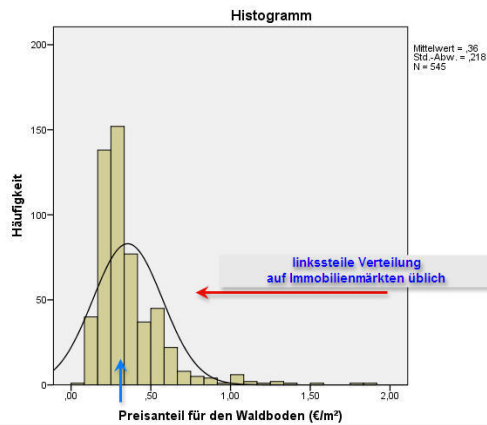
545 auswertbare Fälle

## Preisklassen für den Bodenwert der Verkäufe

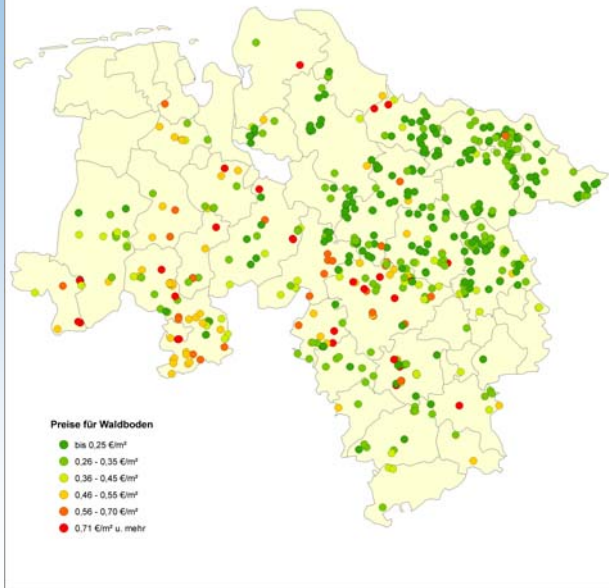


Statistiken	
Preisanteil für den Waldboden (€/m²)	
N	Gültig 545
	Fehlend 0
Mittelwert	,3552
Median	,3000
Schiefte	2,757
Standardfehler der Schiefe	,105
Kurtosis	11,810
Standardfehler der Kurtosis	,209
Minimum	,06
Maximum	1,87

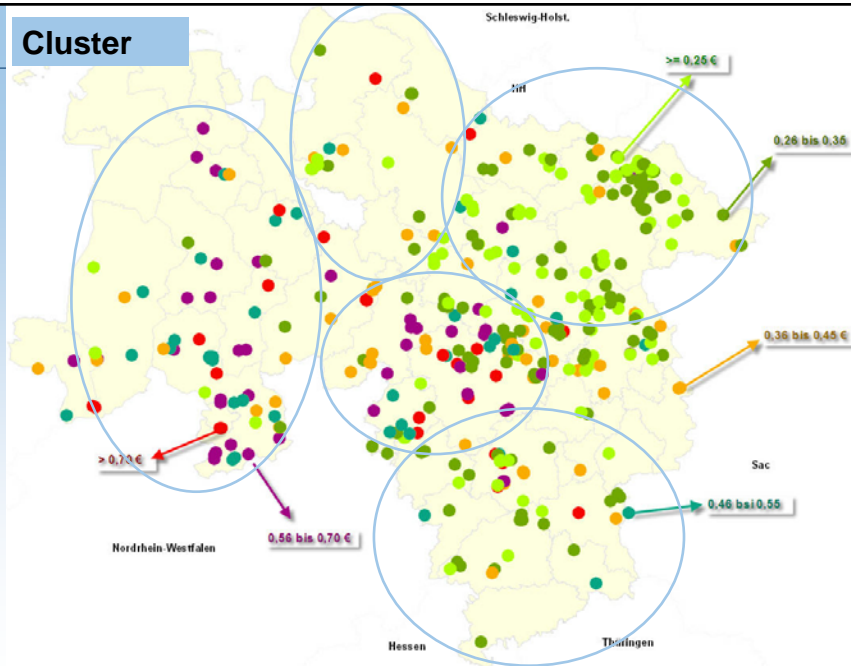
Waldbodenpreise Verteilung  
nicht normalverteilt

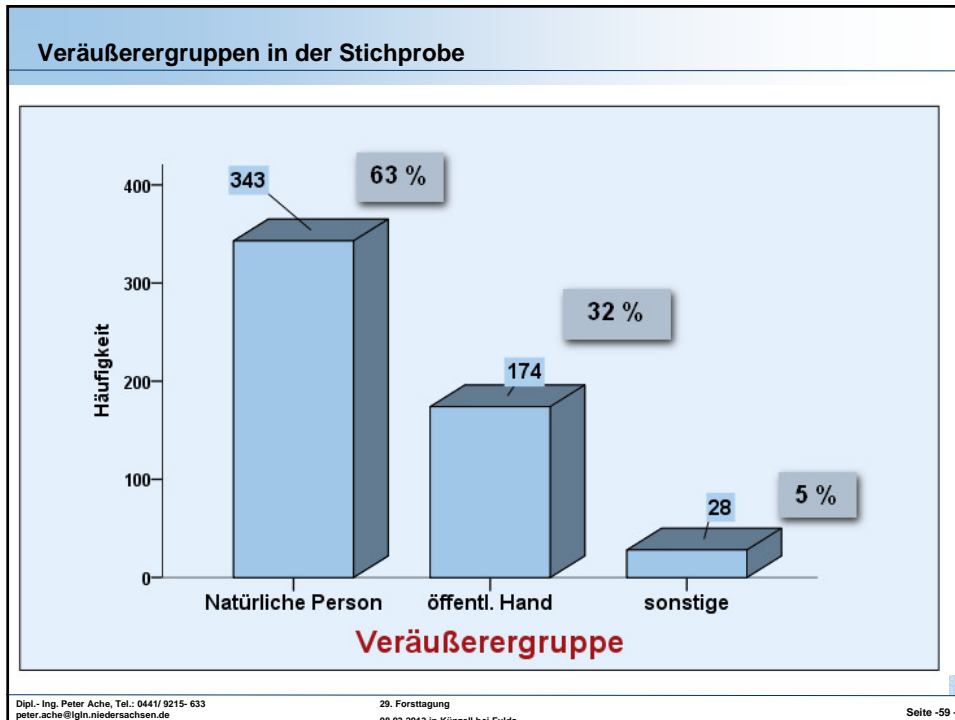
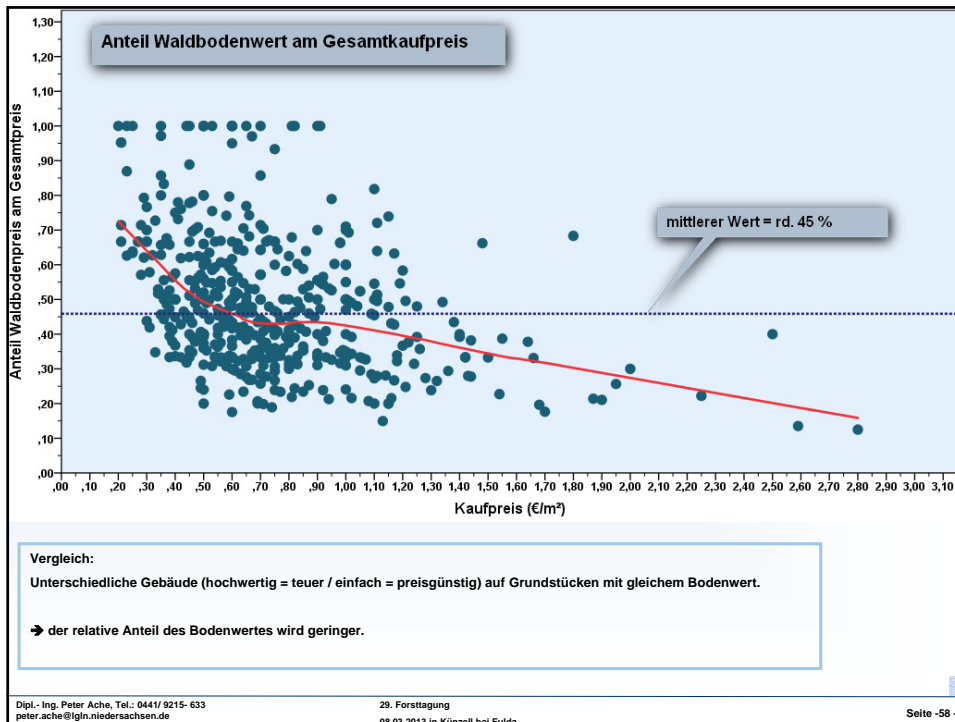


## räumliche Verteilung

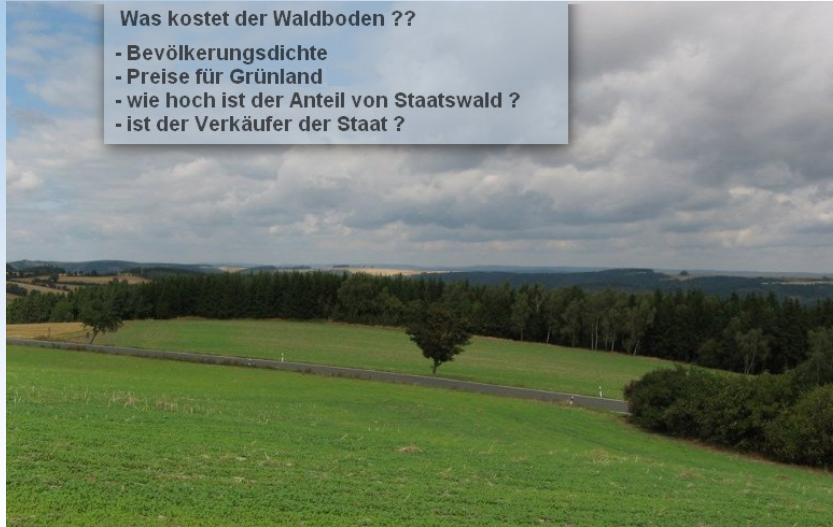


## Cluster

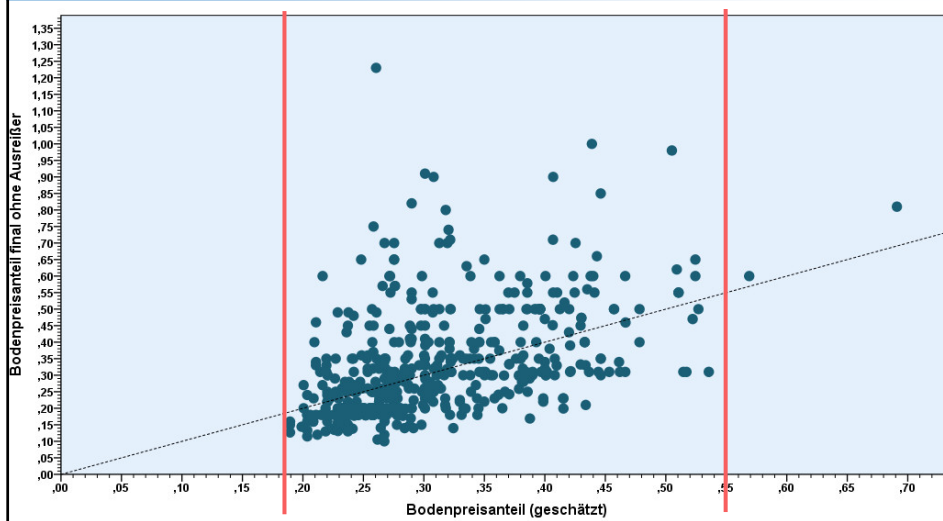




### 3. Entwicklung eines statistischen Modells zur Schätzung von Bodenwerten



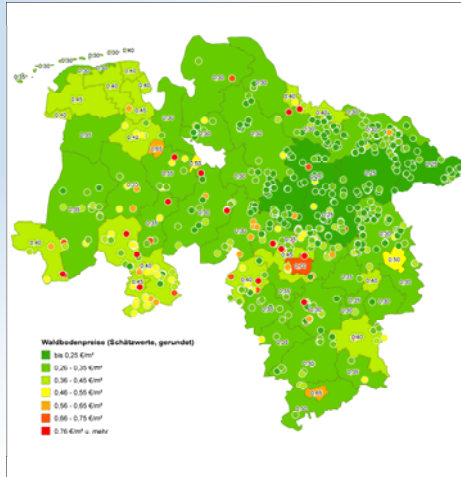
### Bodenpreisanteil aus Vertrag gegen Bodenpreisanteil (geschätzt)



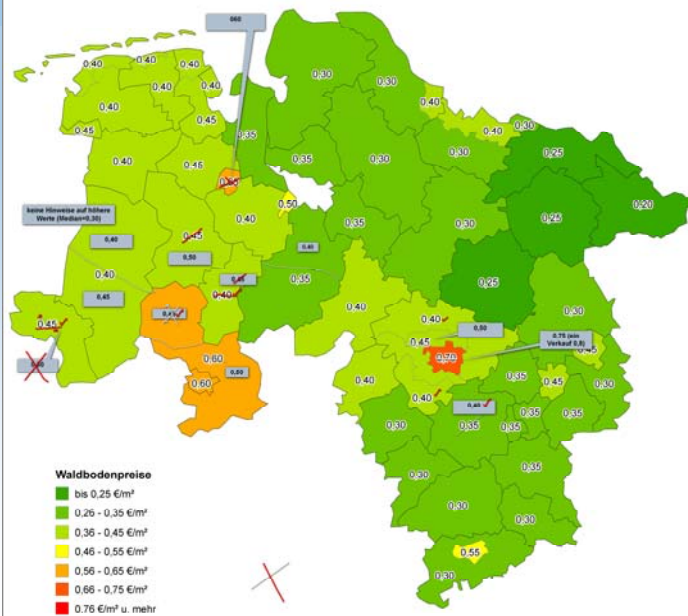
**4. Ableitung von Bodenwerten auf der Ebene von Landkreisen, kreisfreien Städten, Subkreisen aus dem Modell. Plausibilisierung der Ergebnisse durch eine Arbeitsgruppe (Gutachterausschuss, OFD, Landesforsten)**

In Schätzfunktion einsetzen:  
(mittlerer Wert je Landkreis/ Subkreis)

- Bevölkerungsdichte
- Bodenrichtwert für Grünland
- Veräußerer „nicht staatlich“
- Staatswaldanteil mittel, gering, hoch



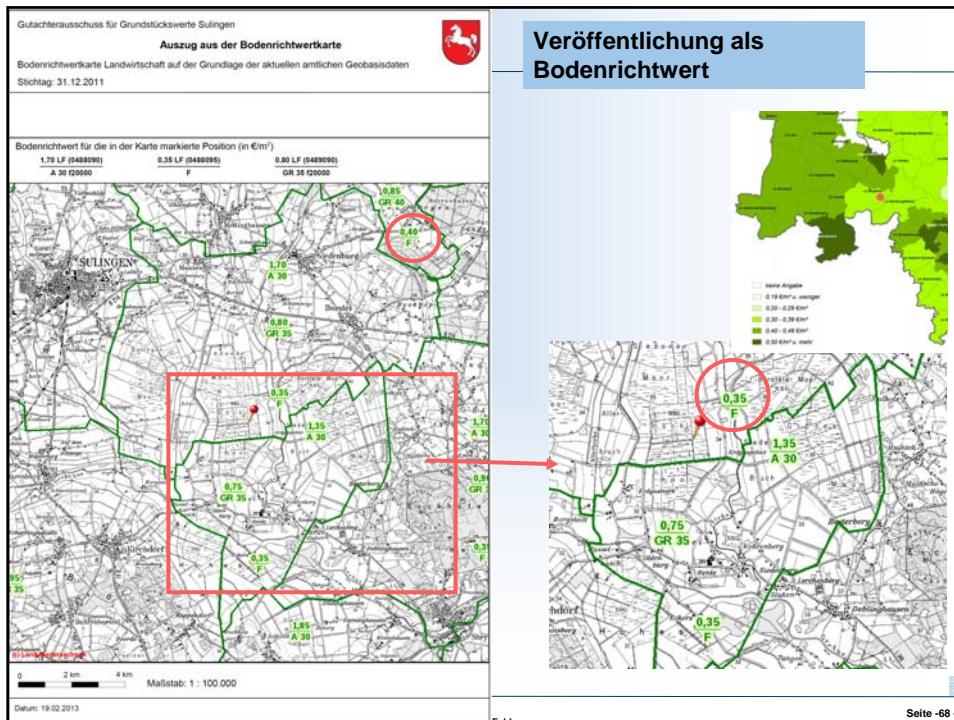
**Plausibilisierung**











## Fazit

- Die Marktanteile forstwirtschaftlich genutzter Flächen sind vergleichsweise gering. Es liegen entsprechend wenig Kauffälle vor. Aus diesem Grund sollten diese Kauffälle sorgfältiger ausgewertet werden als bisher. Dazu müssen unterschiedliche Stellen zusammenarbeiten.
- Das Marktverhalten von Käufern und Verkäufern ist inhomogen und stark von Einflüssen abhängig, die scheinbar nicht kategorisiert werden können. Es handelt sich hier um eine Annahme die zu kurz greift; es sollte nach Möglichkeiten der Kategorisierung von den Preis bildenden Indikatoren geforscht werden.
- Die Untersuchung des Preisverhaltens unabhängig von dem Bewuchs ist für die Bewertung von Waldflächen und die Transparenz des Marktes unbefriedigend; es muss nach Möglichkeiten gesucht werden, den Bestandeswert marktkonform in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zu integrieren.

Dipl.-Ing. Peter Ache, Tel.: 0441/ 9215- 633  
peter.ache@igln.niedersachsen.de

29. Forsttagung  
08.03.2013 in Künzels bei Fulda

Seite -69 -