



**31. SVK- Tagung**  
**„Taxation und Recht“**  
**07.03.2013 in Künzell bei Fulda**

## **Verkehrswertermittlung für unbebaute Grundstücke im Außenbereich**

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

---

- **Gutachterausschusswesen in Deutschland**
  - Kernaussagen zum deutschen Immobilienmarkt
  - Rechts- und Arbeitsgrundlagen der Gutachterausschüsse in Deutschland
  - Struktur der Gutachterausschüsse in Deutschland
  - Kaufpreissammlungen
- **Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten**
  - Bodenrichtwerte
  - Preisentwicklungen
  - Vergleichswerte / Umrechnungskoeffizienten
- **Grundstücke im Außenbereich, Begriffe und Marktdaten**
  - „werdendes Bauland“ – Entwicklungszustand und Wert von Grundstücken
  - „begünstigtes Agrarland“ – Merkmale für außerlandwirtschaftliche Nutzungen
  - „besonderes Agrarland“ – Preisbildung bei ortsnahen Flächen
- **Fazit**
- **Aktuelle Diskussionsfelder**

# Das Gutachterausschusswesen in Deutschland

---

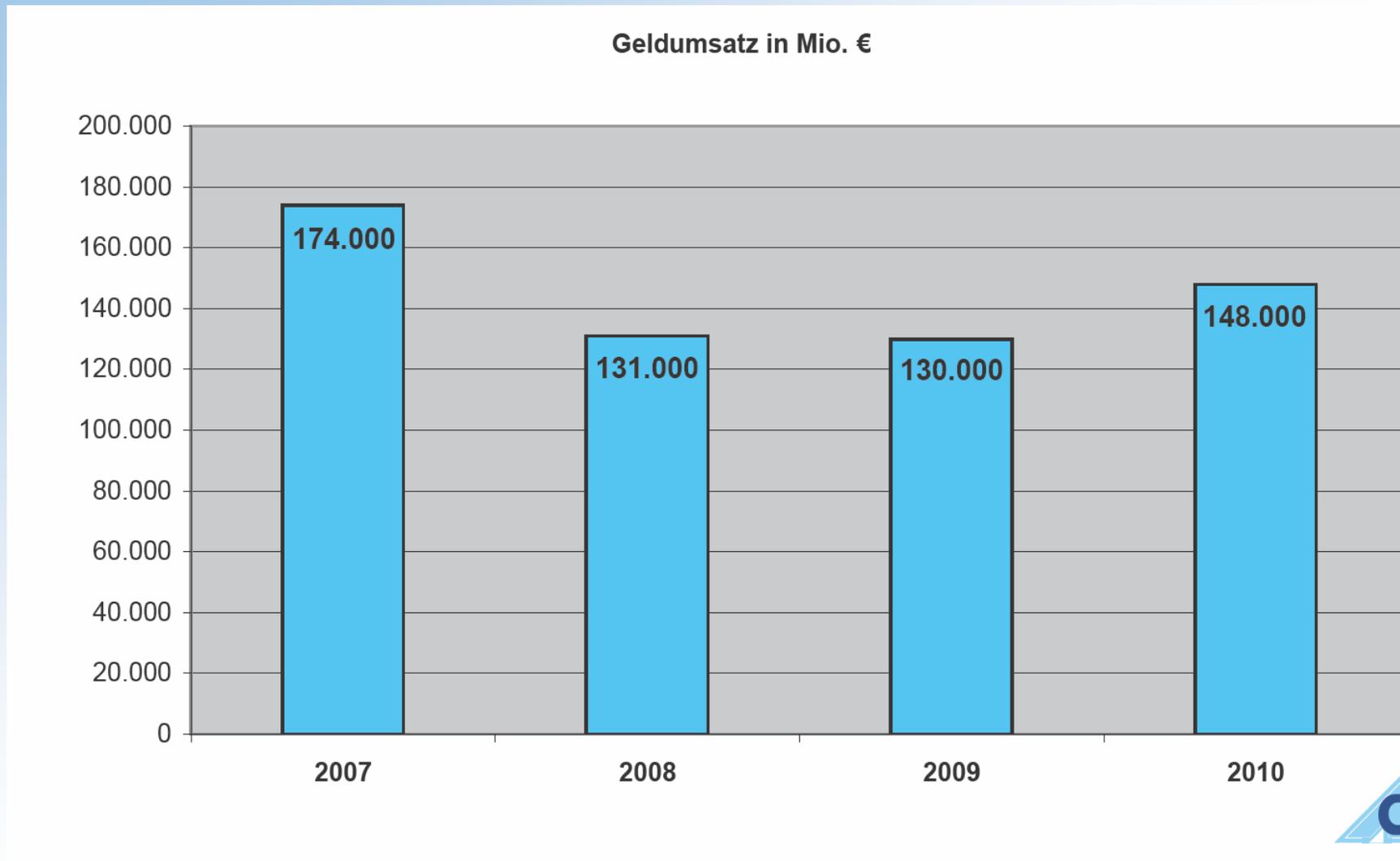


# Kernaussagen zum deutschen Immobilienmarkt

---

- Der Immobilienmarkt ist sehr robust, im Durchschnitt zeigen sich
  - wachsende Umsätze,
  - stabile bis leicht steigende Preise.
- Teilmarktspezifisch und regional gibt es 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



## aktueller bundesweiter Trend...

	<u>Umsätze</u>	<u>Preise</u>
Eigenheime	+	gleich
Eigentumswohnungen	+	+
Mietwohnhäuser	++	+
Andere Renditeobjekte	+	0
Wohnmieten		+
Agrarimmobilien	gleich	+

**Regional durchaus sehr unterschiedliche Ausprägungen!!!**

# 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 (Erbstehftssteuerreformgesetz vom 28.12.2008)

Hauptgrund: Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 – 1 BvL 10/02 – zur Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer

- 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)

#### → 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

- Anpassung an den aktuellen Status in der Wertermittlung
- Klärung von Begriffen
- Verbesserung der bisherigen Systematiken



## 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 vielen Bundesländern von den zuständigen Ministerien,  
tlw. mit Ergänzungen oder Änderungen eingeführt worden

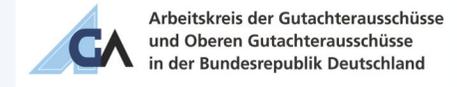
### 3. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

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 2007/2008 und 2009/2010**
  - **Immobilienmarktbericht für Deutschland für die Jahre 2011/2012 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 Gutachterausschüsse vorliegt (nicht zentrale Geschäftsstellen)
- führen überregionale Auswertungen durch

## ca. 1.370 Gutachterausschüsse in Deutschland

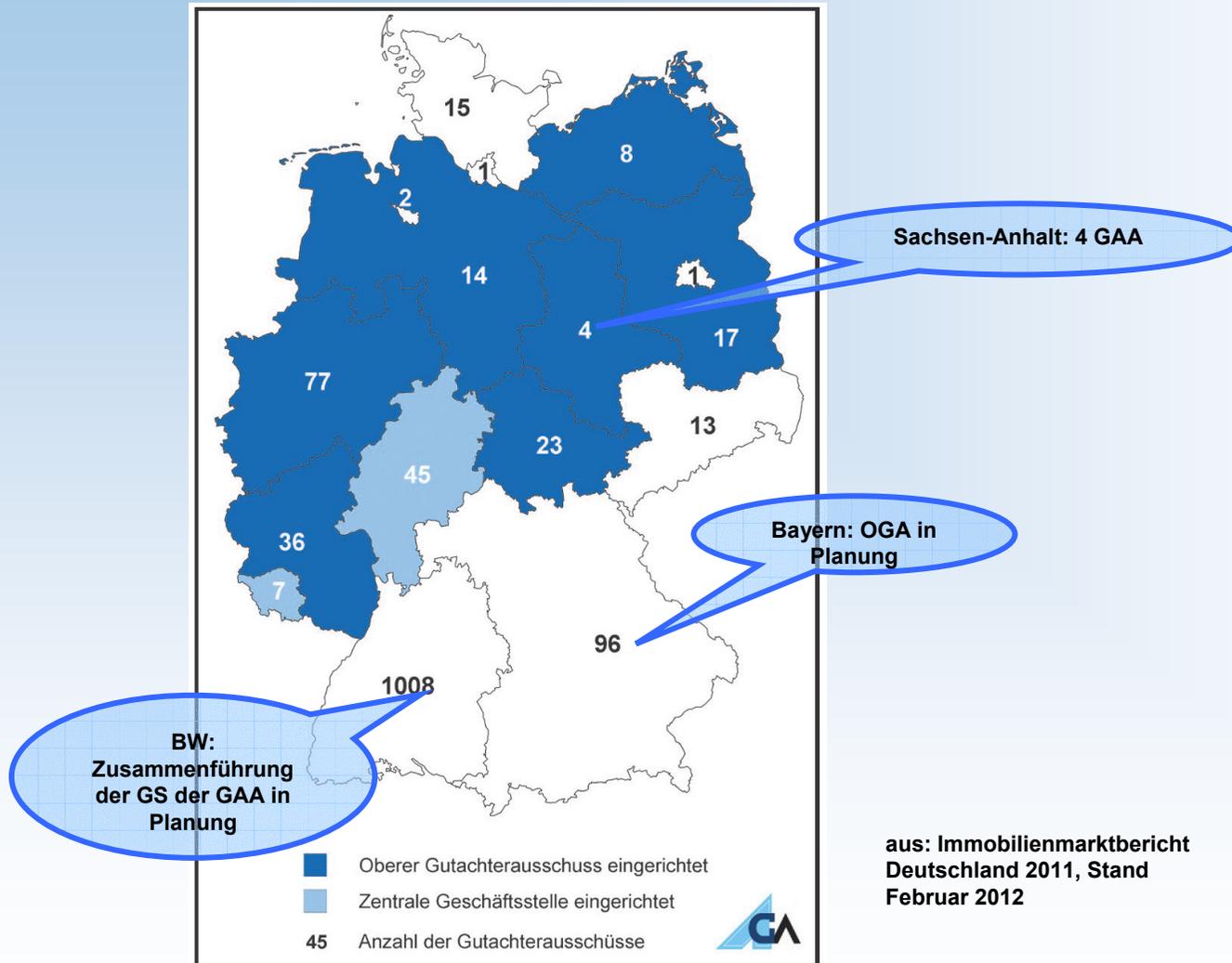
	Anzahl der Gutachterausschüsse *)	Anzahl der Haushalte **) je Gutachterausschuss (gerundet)	Oberer Gutachterausschuss (OGA) oder zentrale Stelle (ZGGA)
Baden-Württemberg	1.008	5.000	
Bayern	96	63.000	ggf. 2012 OGA
Berlin	1	1.991.000	-
Brandenburg	17	74.000	OGA
Bremen	2	181.000	-
Hamburg	1	983.000	-
Hessen	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



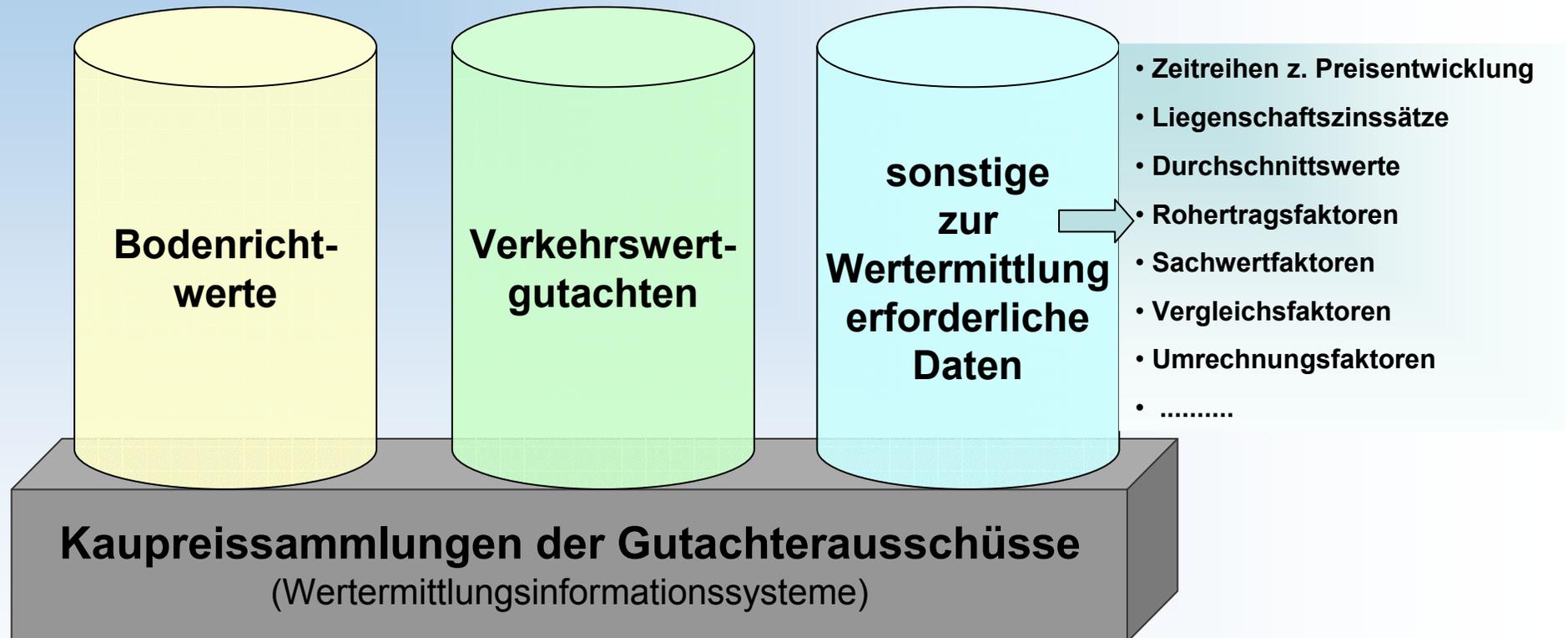
aus: Immobilienmarktbericht  
Deutschland 2011, Stand  
Februar 2012

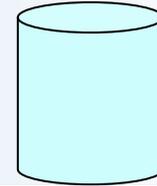
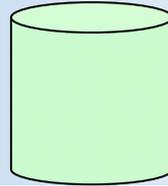
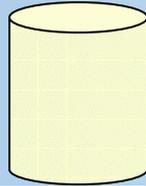
# Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

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



# Datengrundlage für Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland





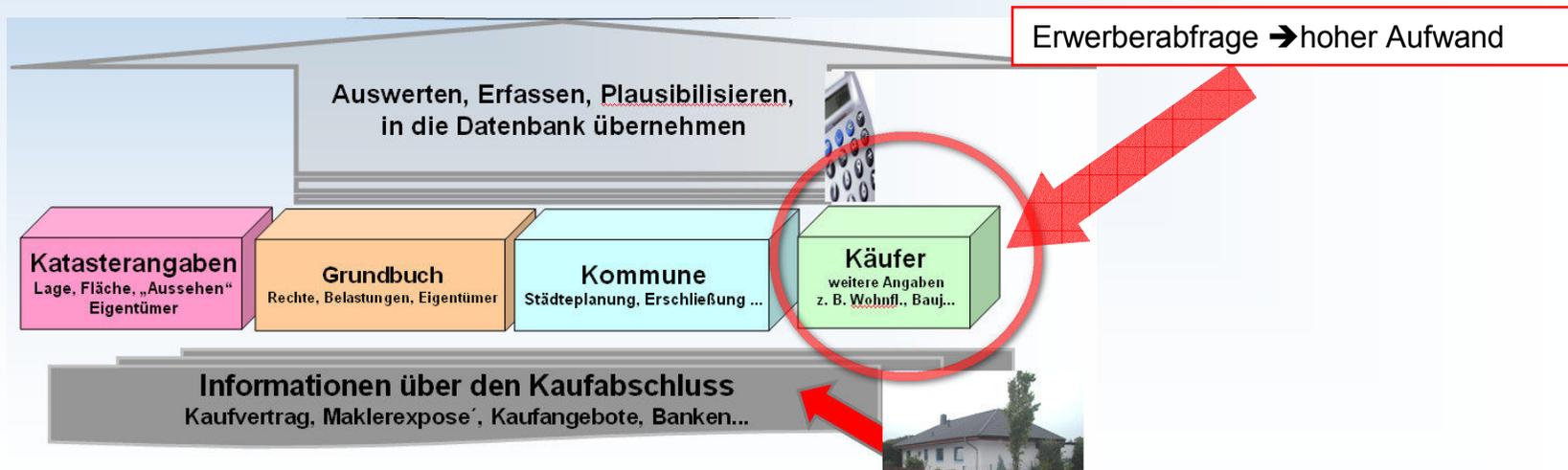
**Auswerten, Erfassen, Plausibilisieren,  
in die Datenbank übernehmen**



## 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**

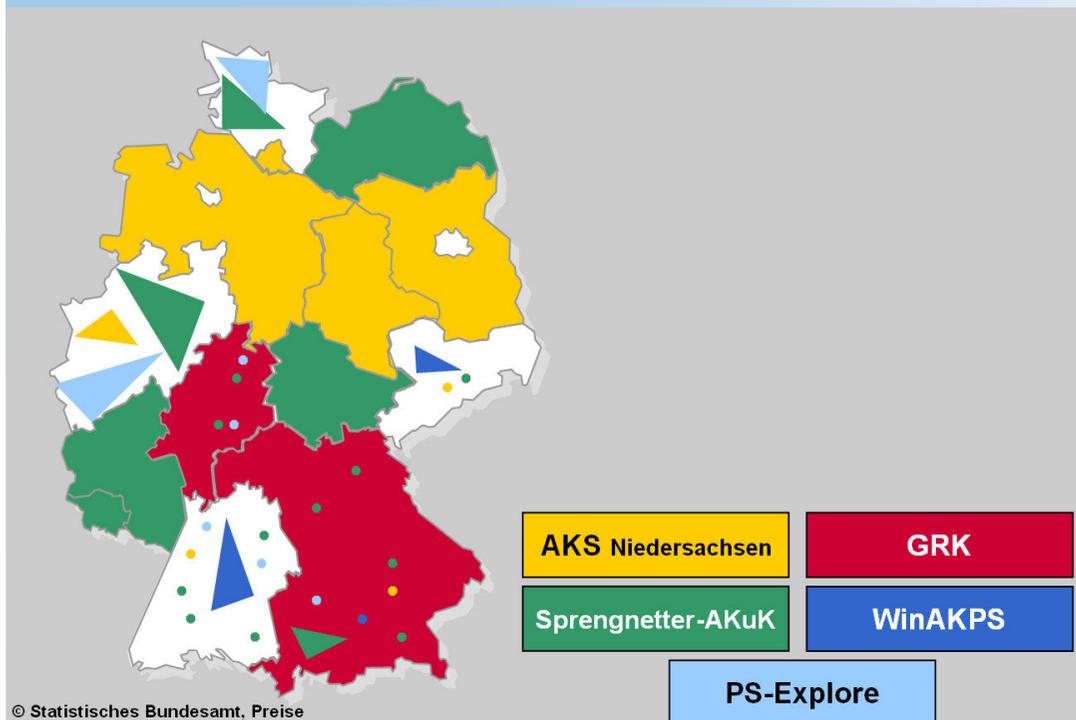
\*) Automatisierte Kaufpreissammlung

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

ACZA 'Ackerzahl' ;  
 AFTN 'Aufteilungsplannummer' ;  
 ALTB 'Alter des Bestandes' ;  
 AMAU 'Aufbau der Außenmauern' ;  
 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 'Beitragsrechtlicher Zustand' ;  
 BEMP 'Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses' ;  
 BEPL 'Bebauungsplan' ;

WMINHO 'Wertminderung- Höhe (Tsd. €)' ;  
 WVERAU 'Wertverbesserung- Ausprägung' ;  
 WVERHO 'Wertverbesserung- Höhe (Tsd. €)' ;  
 WOFL 'Wohnfläche (m²)' ;  
 WVER 'Wertverbesserung' ;  
 WVGL1 'Weiterer Vergleichsmaßstab-1' ;  
 WVGL2 'Weiterer Vergleichsmaßstab-2' ;  
 WVGL3 'Weiterer Vergleichsmaßstab-3' ;  
 WWML1 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-1' ;  
 WWML2 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-2' ;  
 WWML3 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-3' ;  
 WWML4 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-4' ;  
 WWML5 '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' ;  
 wwumau 'Weiterer wertbeeinflussender Umstand- Auspräg.' ;  
 wwumus 'Weiterer wertbeeinflussender Umstand- Ursache' ;  
 ZAWO 'Zahl der Wohnungen' ;  
 ZBER 'Zulässigkeitsbereich' ;  
 ZBMZ 'Zulässige Baumassenzahl' ;  
 ZGEZ 'Zulässige Geschosshöhe' ;  
 ZGFZ 'Zulässige Geschossflächenzahl' ;  
 WGFZ 'wertrelevante Geschossflächenzahl' ;  
 ZGRZ 'Zulässige Grundflächenzahl' ;  
 ZIMM 'Zahl der Zimmer' ;  
 ZNUT 'Zulässige Art der baulichen Nutzung' ;

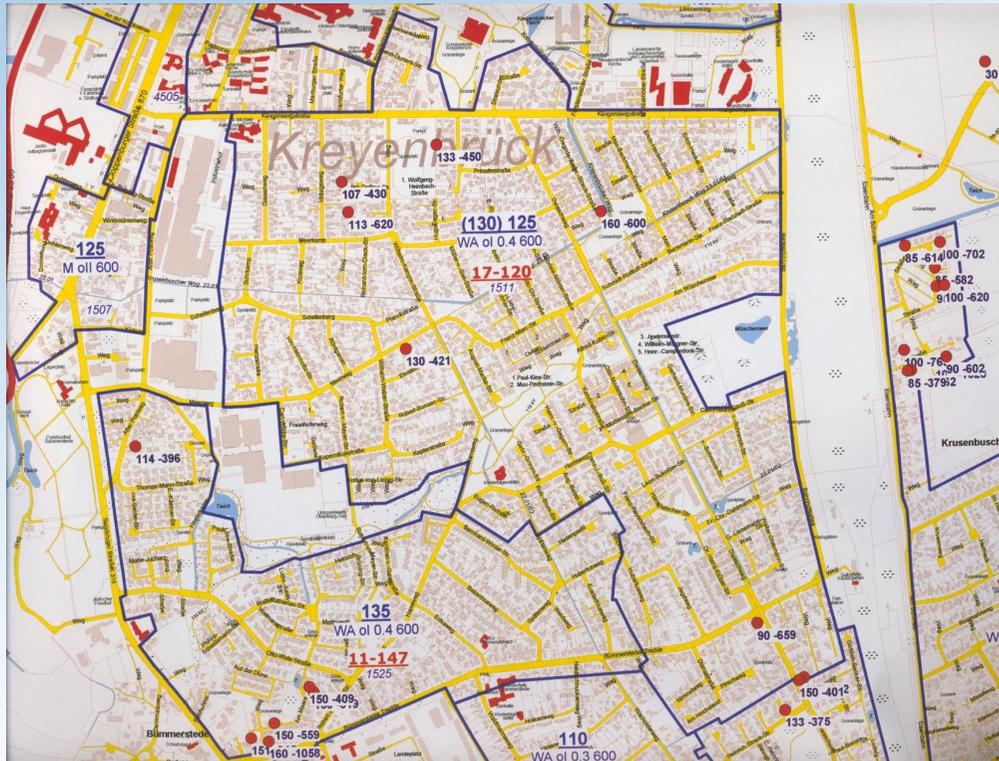
# Kaufpreissammlungen in Deutschland



von Jens Dechent, Stefan Ritzheim  
Destatis, Stand Ende 2012

- **AKS-Niedersachsen**
  - Flächendeckender Einsatz in Brandenburg, Hamburg, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt
  - Partieller Einsatz in Baden-Württemberg, Bayern und Sachsen
- **WF-Akuk**
  - Flächendeckender Einsatz in Rheinland-Pfalz, Saarland und Thüringen
  - Überwiegender Einsatz in Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein
  - Partieller Einsatz in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Sachsen
- **GRK**
  - Überwiegender Einsatz in Bayern und Hessen
- **PS-Explore**
  - Überwiegender Einsatz in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein
  - Partieller Einsatz in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen
- **WinAKPS**
  - Überwiegender Einsatz in Baden-Württemberg
  - Partieller Einsatz in Bayern und Sachsen
- **Alternative Lösungen (Access, Excel, Oracle-Datenbanken, SAS, etc.)**
  - z. B. Berlin, Dortmund, Düsseldorf, München

# Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten



## ImmoWertV, Abschnitt 2:

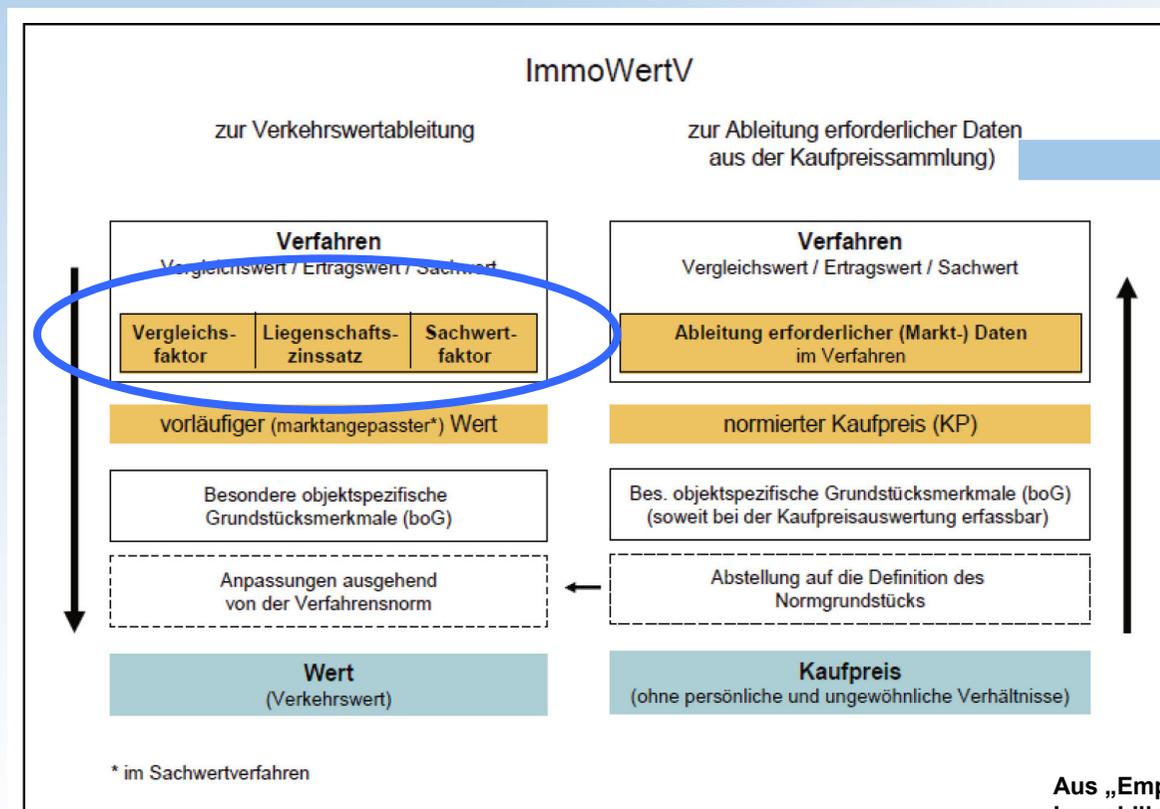
„Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten“

...sind in

- Bodenrichtwertkarten
- Marktberichten

...veröffentlicht.

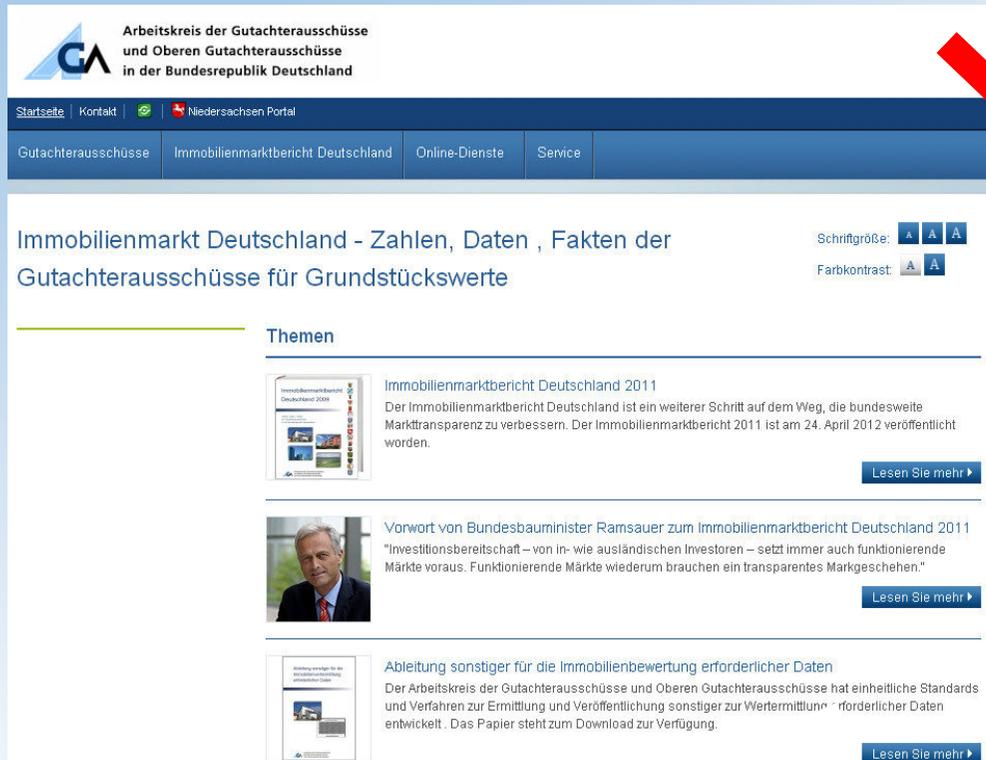
In der Regel über das Internet zugänglich.



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

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

## Wo bekommt man diese Informationen her ?



Arbeitskreis der Gutachterausschüsse  
und Oberen Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland

Startseite | Kontakt | Niedersachsen Portal

Gutachterausschüsse | Immobilienmarktbericht Deutschland | Online-Dienste | Service

### Immobilienmarkt Deutschland - Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Schriftgröße: A A A  
Farbkontrast: A A

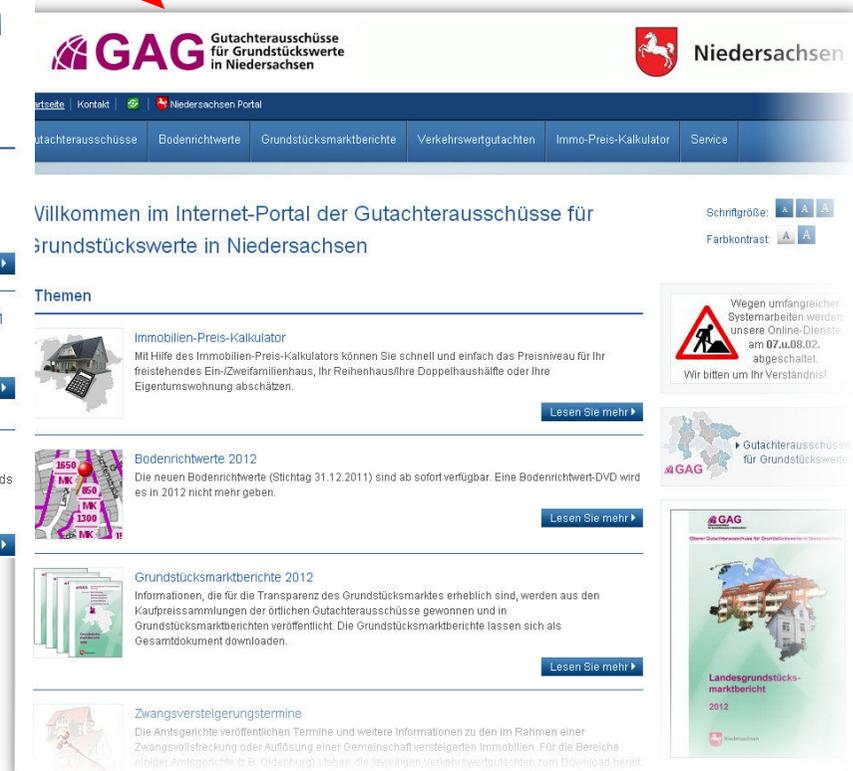
#### Themen

**Immobilienmarktbericht Deutschland 2011**  
Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist ein weiterer Schritt auf dem Weg, die bundesweite Markttransparenz zu verbessern. Der Immobilienmarktbericht 2011 ist am 24. April 2012 veröffentlicht worden.  
[Lesen Sie mehr](#)

**Vorwort von Bundesbauminister Ramsauer zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2011**  
"Investitionsbereitschaft – von in- wie ausländischen Investoren – setzt immer auch funktionierende Märkte voraus. Funktionierende Märkte wiederum brauchen ein transparentes Markgeschehen."  
[Lesen Sie mehr](#)

**Ableitung sonstiger für die Immobilienbewertung erforderlicher Daten**  
Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse hat einheitliche Standards und Verfahren zur Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten entwickelt. Das Papier steht zum Download zur Verfügung.  
[Lesen Sie mehr](#)

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



GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Startseite | Kontakt | Niedersachsen Portal

Gutachterausschüsse | Bodennichtwerte | Grundstücksmarktberichte | Verkehrswertgutachten | Immo-Preis-Kalkulator | Service

### Willkommen im Internet-Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Schriftgröße: A A A  
Farbkontrast: A A

#### Themen

**Immobilien-Preis-Kalkulator**  
Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können Sie schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhaus/Ihre Doppelhaushälfte oder Ihre Eigentumswohnung abschätzen.  
[Lesen Sie mehr](#)

**Bodennichtwerte 2012**  
Die neuen Bodennichtwerte (Stichtag 31.12.2011) sind ab sofort verfügbar. Eine Bodennichtwert-DVD wird es in 2012 nicht mehr geben.  
[Lesen Sie mehr](#)

**Grundstücksmarktberichte 2012**  
Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, werden aus den Kaufpreisanmeldungen der örtlichen Gutachterausschüsse gewonnen und in Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Die Grundstücksmarktberichte lassen sich als Gesamtdokument downloaden.  
[Lesen Sie mehr](#)

**Zwangsvorsteigerungstermine**  
Die Amtsgerichte veröffentlichen Termine und weitere Informationen zu den im Rahmen einer Zwangsvollstreckung oder Auflösung einer Gemeinschaft veräußerten Immobilien. Für die Bereiche einiger Amtsgerichte (z.B. Oldenburg) stehen die jeweiligen Verkehrswertgutachten zum Download bereit.

Wegen umfangreicher Systemarbeiten werden unsere Online-Dienste am 07.08.02. abgeschaltet. Wir bitten um Ihr Verständnis!

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Landesgrundstücksmarktbericht 2012

[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

**GAG** Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Niedersachsen

Startseite | Kontakt | Niedersachsen Portal

Gutachterausschüsse | Bodenrichtwerte | Grundstücksmarktberichte | Verkehrswertgutachten | Immo-Preis-Kalkulator | Service

Willkommen im Internet-Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Schriftgröße: A A A  
Farbkontrast: A A

**Themen**

**Immobilien-Preis-Kalkulator**  
Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können Sie schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhaus/Ihre Doppelhaushälfte oder Ihre Eigentumswohnung abschätzen.  
[Lesen Sie mehr ▶](#)

**Bodenrichtwerte 2012**  
Die neuen Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2011) sind ab sofort verfügbar. Eine Bodenrichtwert-DVD wird es in 2012 nicht mehr geben.  
[Lesen Sie mehr ▶](#)

**Grundstücksmarktberichte 2012**  
Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, werden aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse gewonnen und in Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Die Grundstücksmarktberichte lassen sich als Gesamtdokument downloaden.  
[Lesen Sie mehr ▶](#)

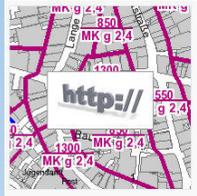
**Zwangsversteigerungstermine**  
Die Amtsgerichte veröffentlichen Termine und weitere Informationen zu den im Rahmen einer Zwangsvollstreckung oder Auflösung einer Gemeinschaft versteigerten Immobilien. Für die Bereiche einiger Amtsgerichte (z.B. Oldenburg) stehen die jeweiligen Verkehrswertgutachten zum Download bereit.

Wegen umfangreicher Systemarbeiten werden unsere Online-Dienste am 07.08.02. abgeschaltet. Wir bitten um Ihr Verständnis!

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Landesgrundstücksmarktbericht 2012

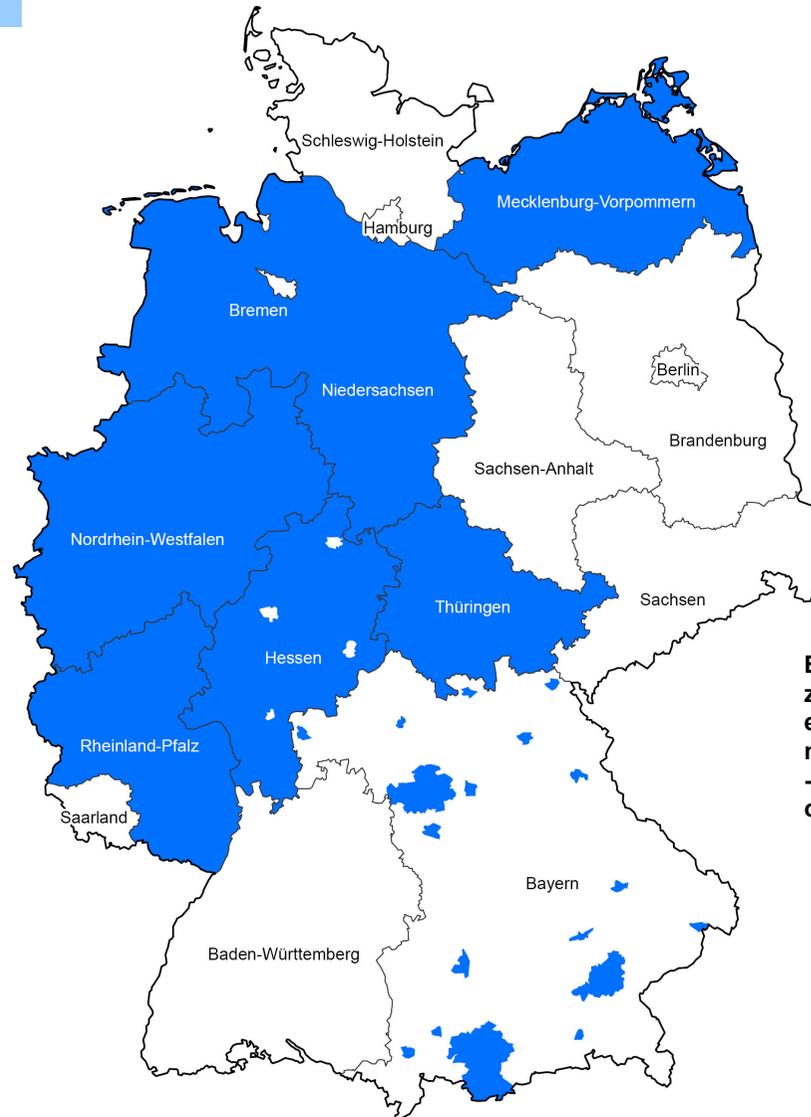
# Bodenrichtwerte



## BORIS

amtliches  
**Bodenrichtwert-**  
informationssystem

BORIS in den Bundesländern



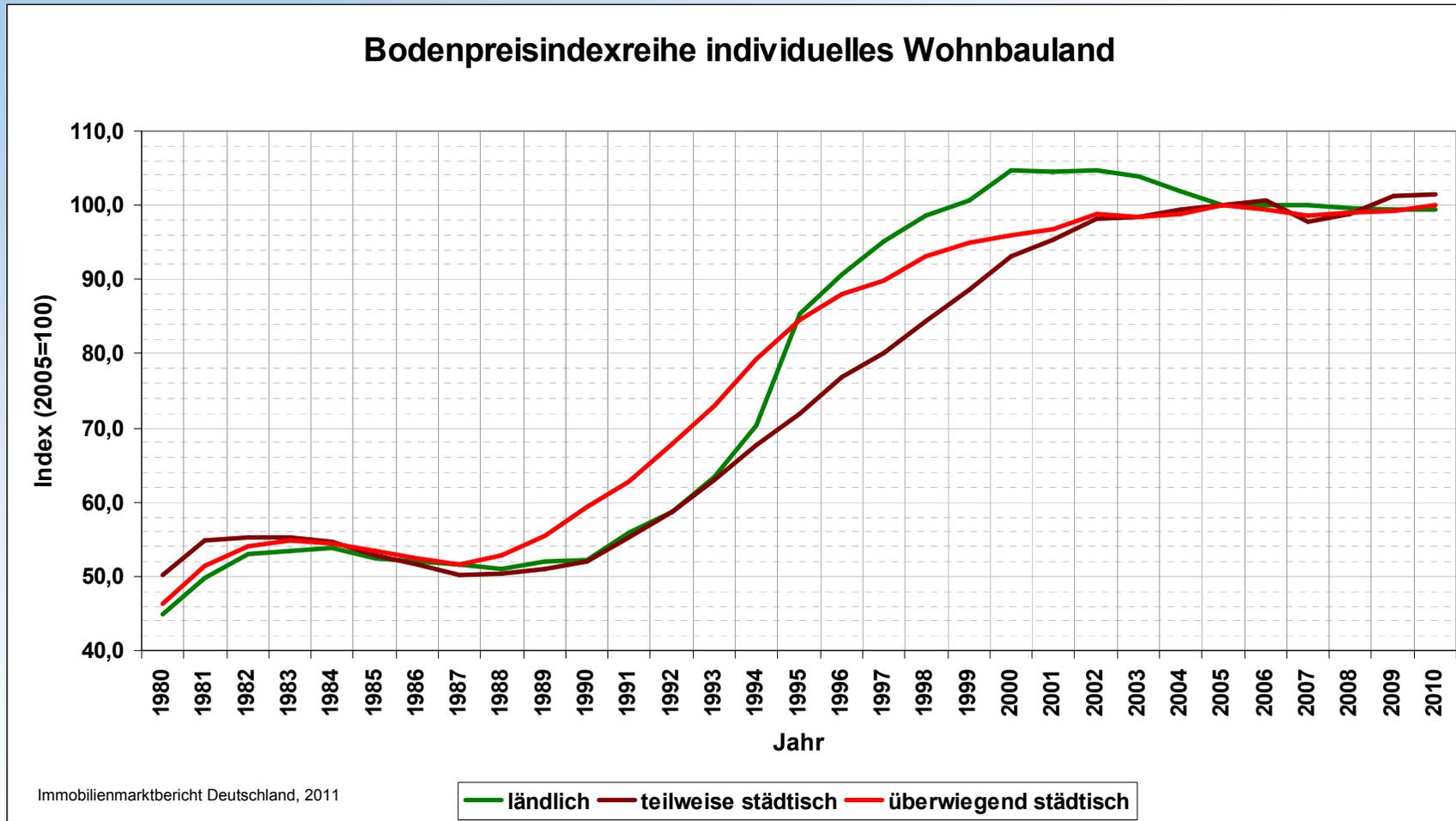
Es sind nur die über einen zentralen "BORIS"-Dienst erreichbaren Gebiete dargestellt, nicht alle online verfügbaren BRW - daher auch die Lücken in Hessen oder Bayern.

■ BORIS verfügbar

Stand: 01.02.2013

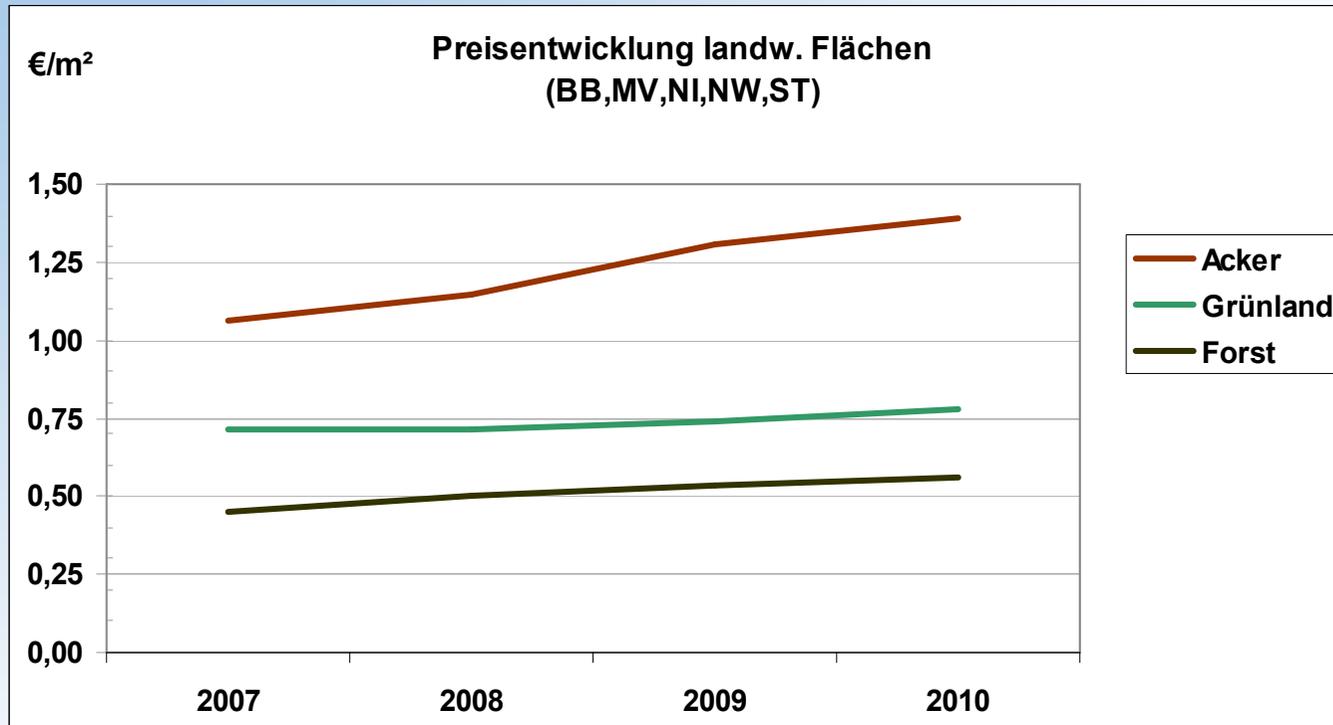
# Preisentwicklungen (bundesweit)

## Bauplätze für Eigenheime



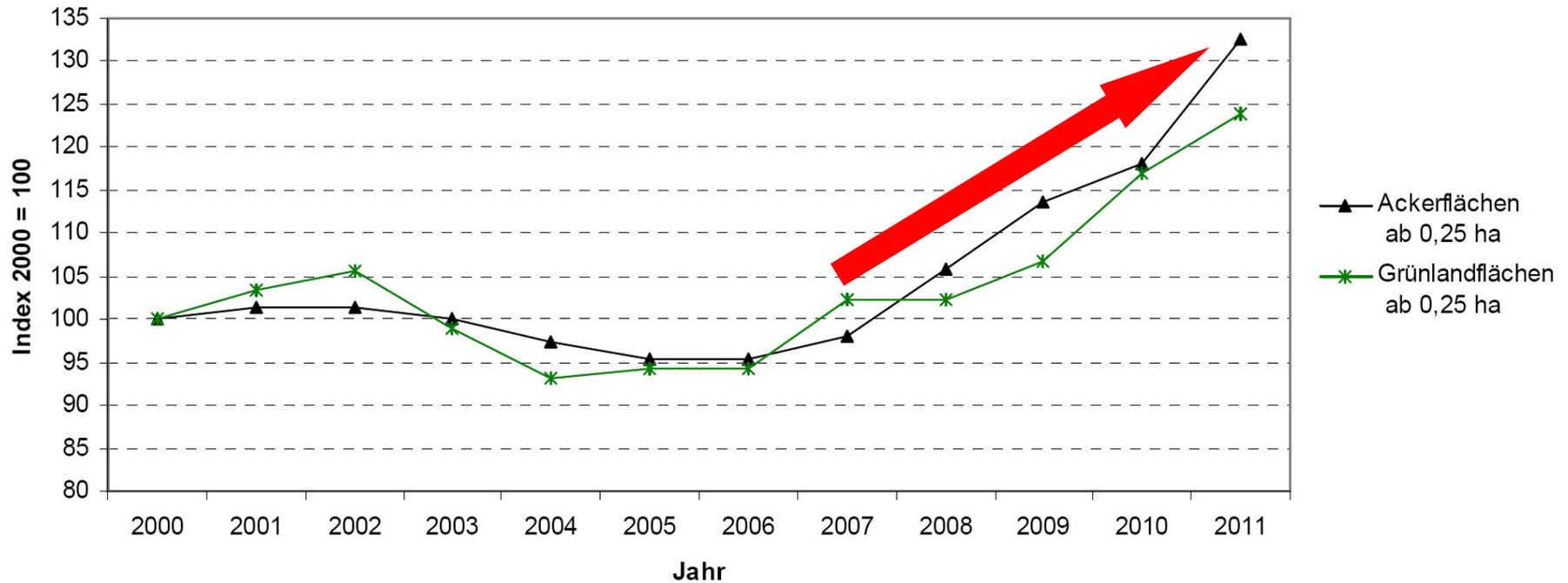
# Preisentwicklungen, bundesweit

## land- und forstwirtschaftliche Flächen



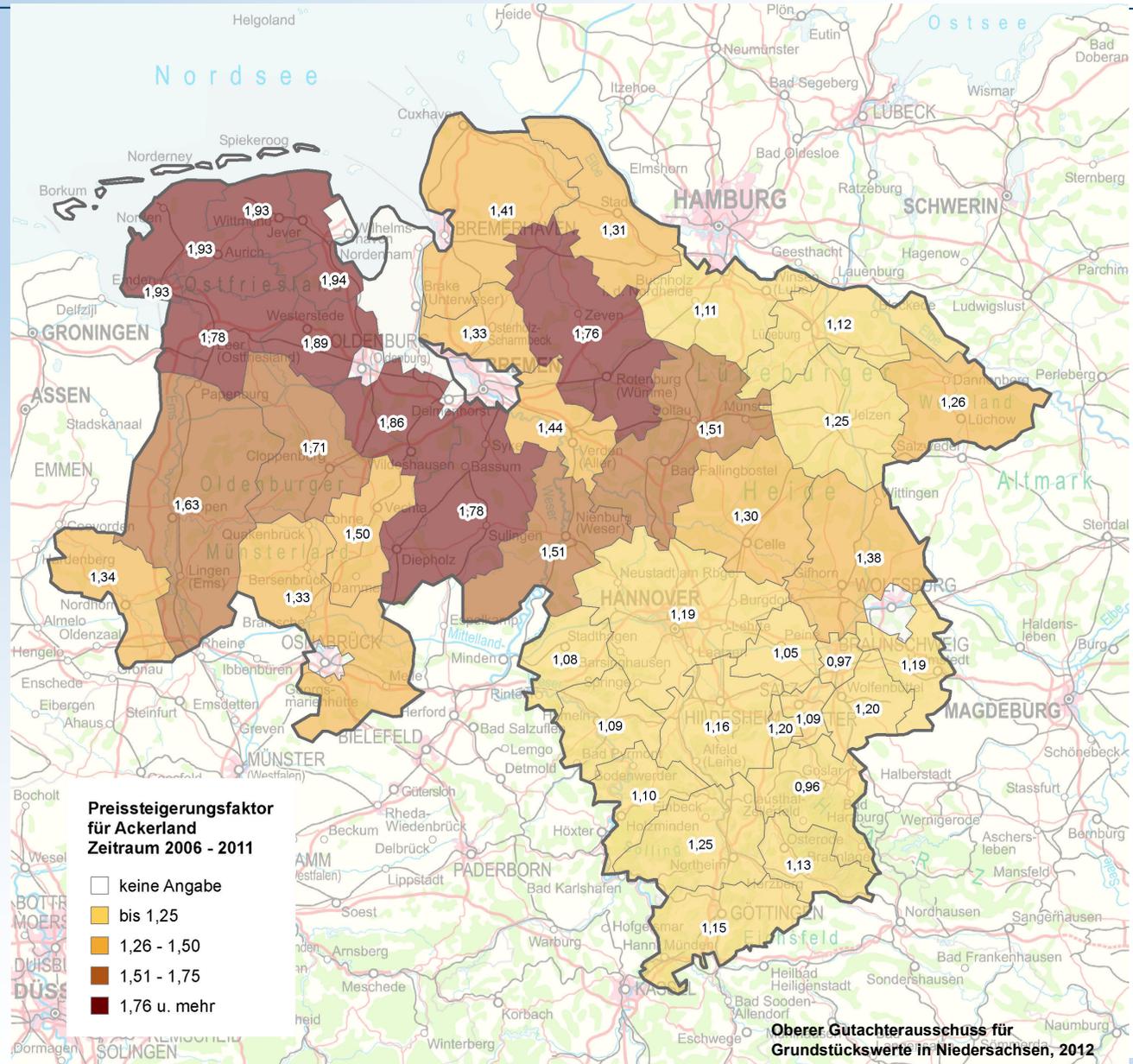
Immobilienmarktbericht Deutschland, 2011

## Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen in Niedersachsen



# Preisentwicklungen, Niedersachsen, 2006 - 2011

## landw. Nutzflächen



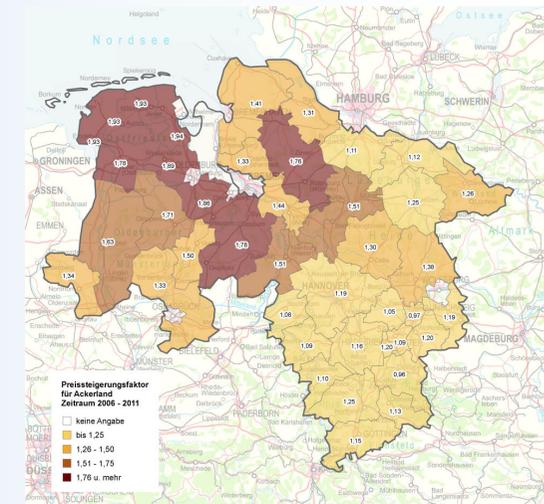
2

## Biogashochburgen sind gleichzeitig auch Milchregionen



*Viele der neuen „Kraftwerke“ sind in den typischen Milchregionen errichtet worden.*

*Grafiken: Driemer*



Quelle: G. Veauthier. Brauchen wir alle Biogas. Zeitschrift Elite – Magazin für Milcherzeuger, 1/2011, S.12

(aus Troff, Vortrag zur INTERGEO am 10.10.2012)

### Vergleichs-

- - grundstück
- - preis
- - faktor

### Vergleichsfaktoren...

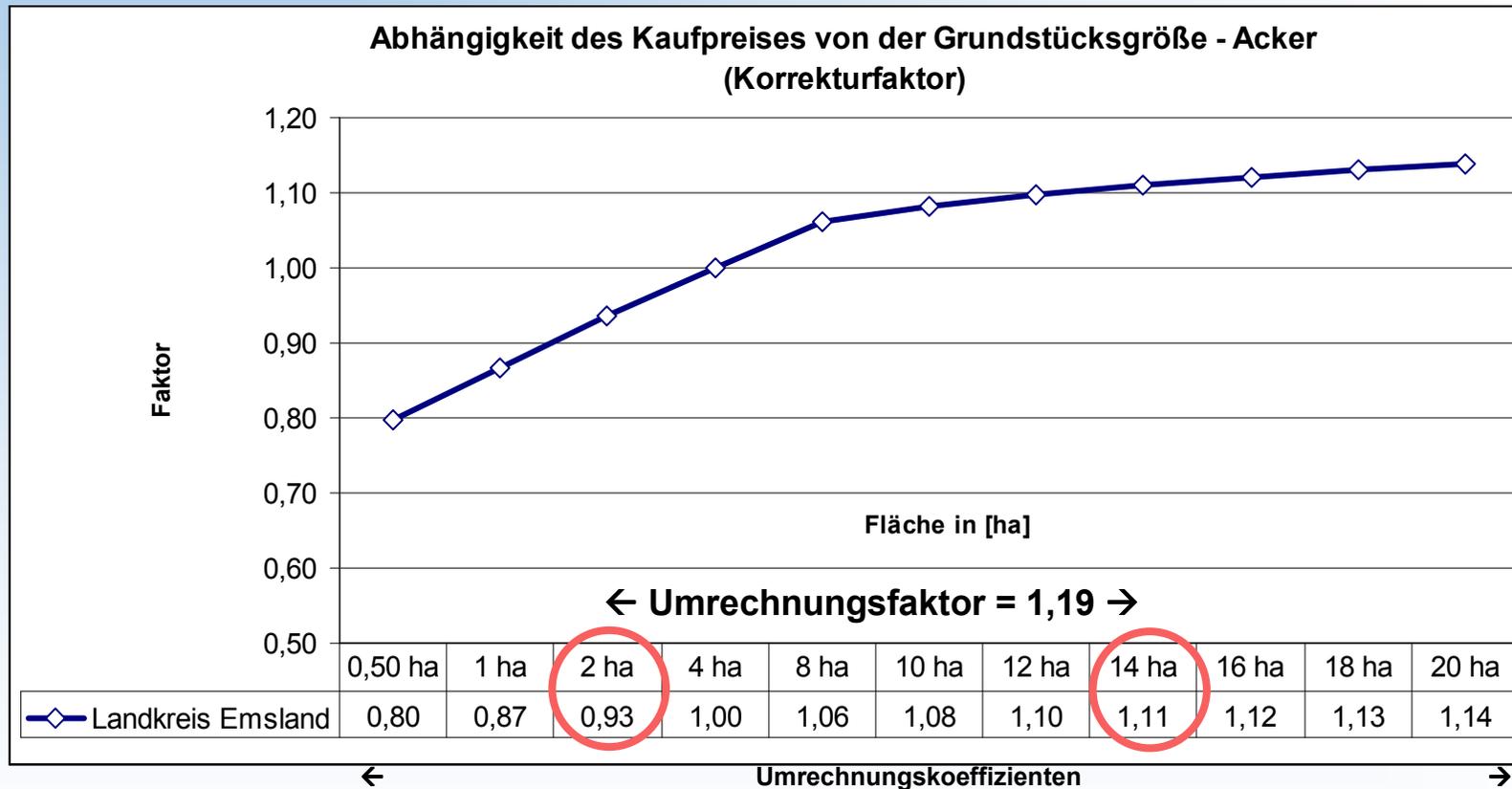
...beziehen sich auf geeignete Einheiten (z. B. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> bei unbebauten Grundstücken)

### 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

# Grundstücke im Außenbereich, Begriffe und Marktdaten



## „Fachbegriffe“:

- „werdendes Bauland“
- „begünstigtes Agrarland“
- „besondere Agrarflächen“

# Entwicklungszustand und Wert eines Grundstückes

---

**„werdendes Bauland“- ein bekannter Begriff**

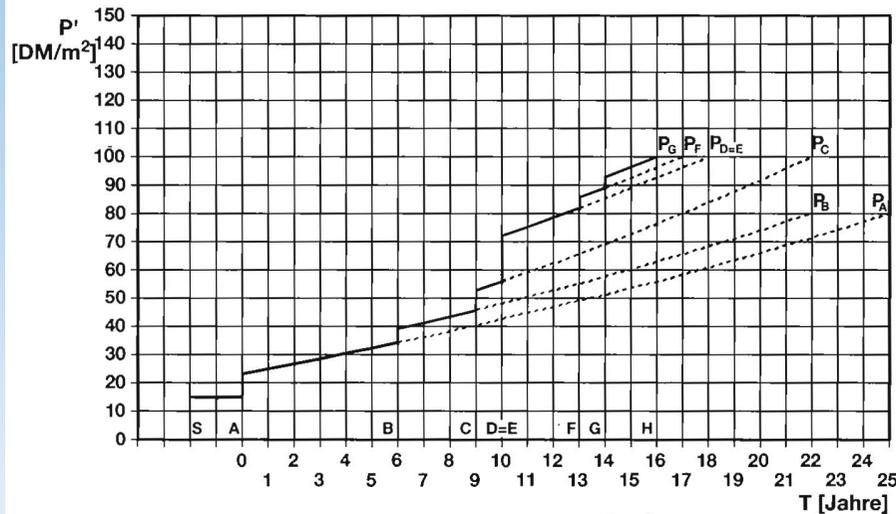
**... impliziert eine gemächliche an den Zeitablauf gebundene Entwicklung mit spekulativen Anteilen**

**..heute:**

keine Investition ohne klare Bauleitplanung und zügige Baulandentwicklung mit Verkaufsstrategie

# Stichwort „werdendes Bauland“

$P_i$ = geschätzter Bodenpreis zum Zeitpunkt der Baureife, wobei $i = A, \dots, G$	$P'_i$ = Bodenpreis zum Zeitpunkt $i$ = $\frac{P_i}{1,05^{T_w}}$	$T_w$ = geschätzte Wartezeit
--	---	------------------------------



<b>Zeitpunkt der Maßnahmen</b>			
Darstellung der Baufläche im F-Plan	= A	Beginn der Bodenordnung	= E
Beschluss zur Aufstellung des B-Plans	= B	Ende der Bodenordnung	= F
Auslegung des B-Planentwurfs	= C	Beginn der Erschließung	= G
Inkrafttreten des B-Plans	= D	Ende der Erschließung	= H

Abb. 2: Schematische Darstellung der Baulandpreisentwicklung in Abhängigkeit von städtebaulichen Maßnahmen - hypothetische Entwicklung von begünstigtem Agrarland zu baureifem Land

## Baulandpreisentwicklung in Abhängigkeit

- vom planerischen Fortschritt
- von der Zeit

nach Seele (VR 1975)

von ebpl. Bauland

werdendes Bauland nach Gerady (1994)

Stufe	Wertbeeinflussende Merkmale	v. H. des Wertes von baureifem Land
<b>Bauerwartungsland</b>		
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 Bebauungsplans beschlossen	35 – 60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 – 70
<b>Rohbauland</b>		
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
<b>Baureifes Land</b>		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig <sup>1)</sup>	100

Tab.1: Entwicklung des Baulandwerts nach Gerady

## einfache Diskontierungsmethode

- Abzinsung des Baulandwertes über die Wartezeit

### weitere Kalkulationsmodelle beziehen ein:

- Wertsteigerungen etc.
- „Produktionskosten“ für Bauland (Residualwertverfahren/ Extraktionsverfahren)
- Abwandlungen davon (dedutives Verfahren nach Seele) etc.

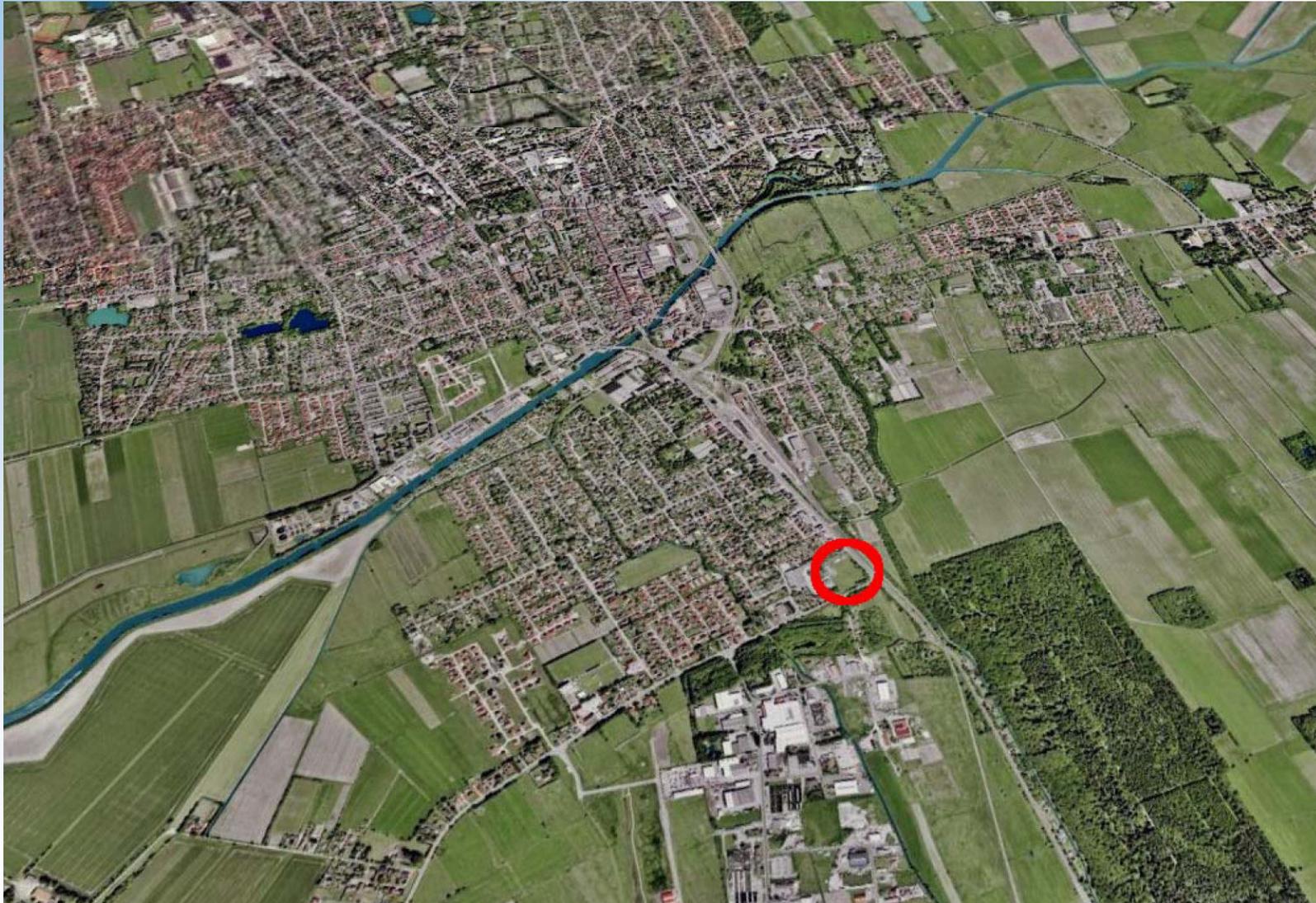
## Grundsatz:

**Anwendung des Vergleichswertverfahrens hat erste Priorität**

In der AKS Niedersachsen stehen rund **4.000 Fälle** ab dem Jahr 2000 zur Verfügung – die Verkaufsflächen sind als Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ gekennzeichnet

## Beispiel:

- Baufläche nur im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" ausgewiesen.
- kein Bebauungsplan
- Frage: Wie hoch ist der Bodenwert für dieses "werdende" Bauland





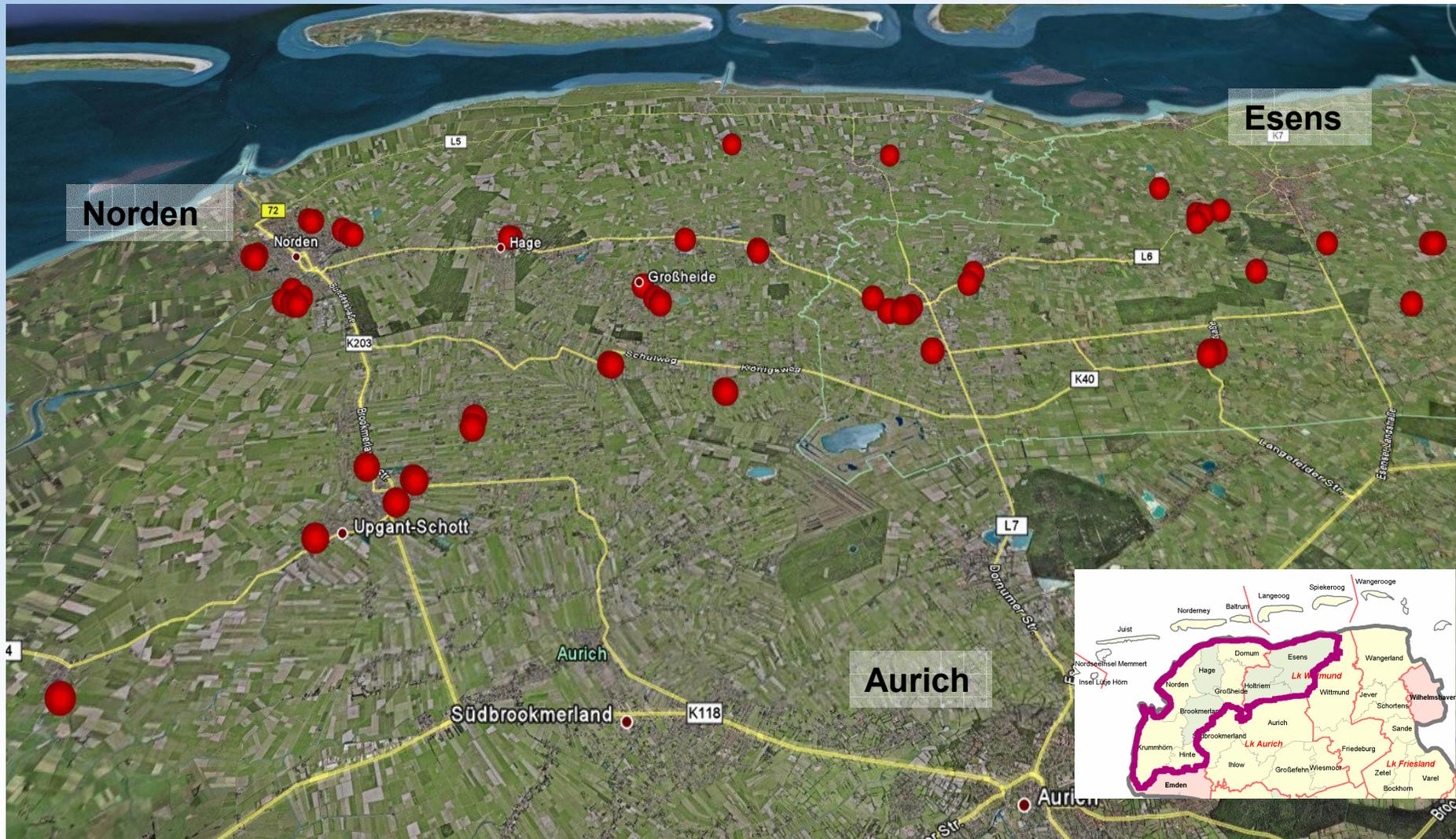
## Stichprobe:

- kein B- Plan
- F- Plan: MI

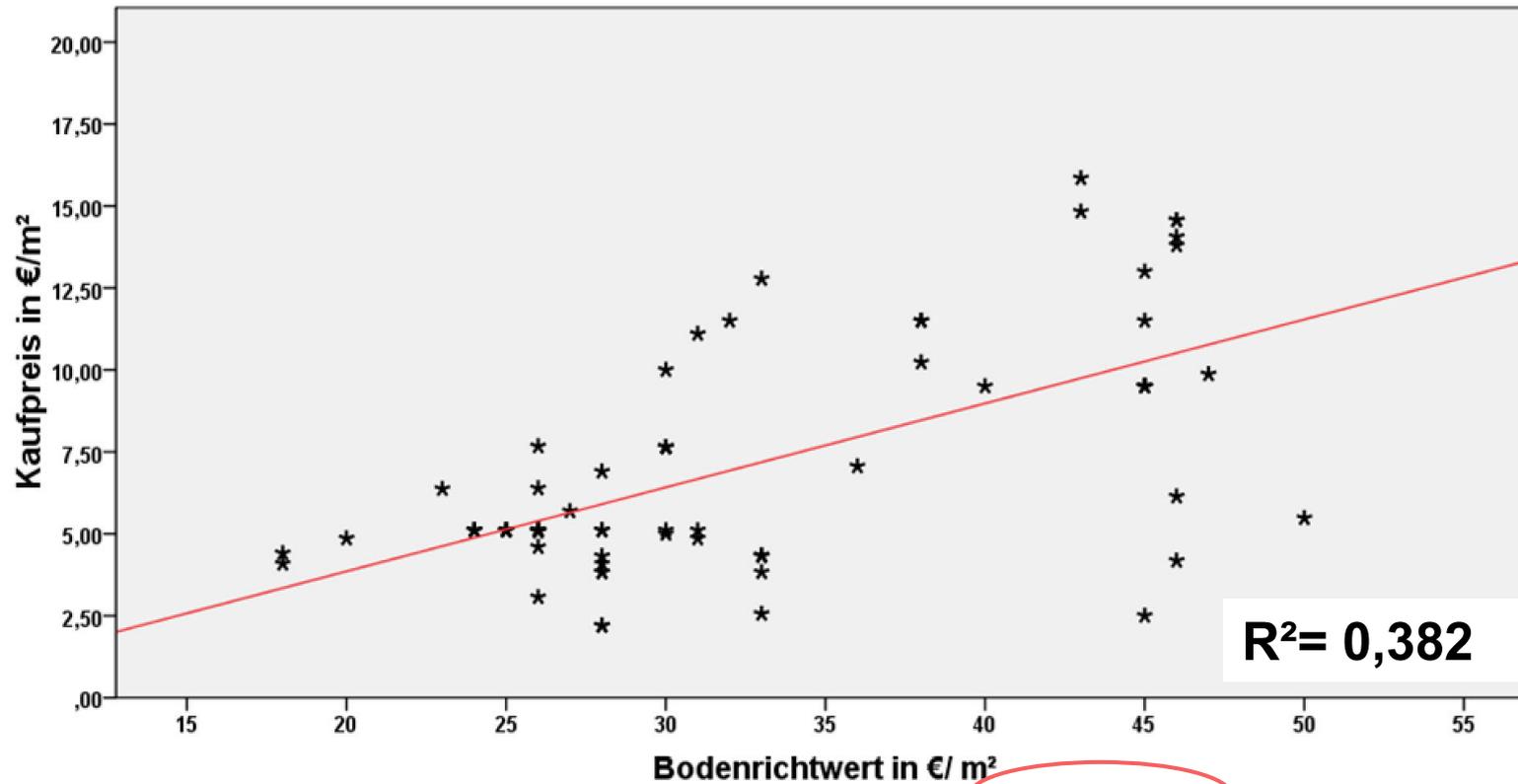
## Vergleichsfälle

Entwicklungsstufe: nur F-Plan vorhanden

→ ohne Ausreißer 69 Fälle



## einfache lineare Regression:



ebfrei

$$\text{Kaufpreis}_{\text{Schätzwert}} = -1,30 + 0,25 \times \text{Bodenrichtwert} \quad (\text{vollwertiges Bauland})$$

## Bodenrichtwert: 45 € (ebfrei)

nach aktueller, lokal geltender Regressionsfunktion:

$$\text{Bodenwert} = 1,30 + 0,25 \times 45 = \underline{9,95 \text{ €/m}^2}$$

---

## nach Gerady:

Bodenrichtwert= 45 €

Erschließungsbeitrag: 15 €

F-Plan (→ 25 – 50%)      Min. = 30 € x 0,25 = 7,50 €

Max. = 30 € x 0,50 = 15,00 €

## Fazit:

### Indirektes Vergleichswertverfahren mit benachbarten Fällen

- ist „dichter am Markt“,
- gut nachvollziehbar,
- einfach plausibilisierbar.

# „begünstigtes Agrarland“

...dieser Begriff verwirrt mehr als das er klärt, er wird oft in seiner Bedeutung missverstanden, er kommt in der ImmoWertV (wie auch in der WertR) nicht vor...

## § 4 Abs. 3 ImmoWertV

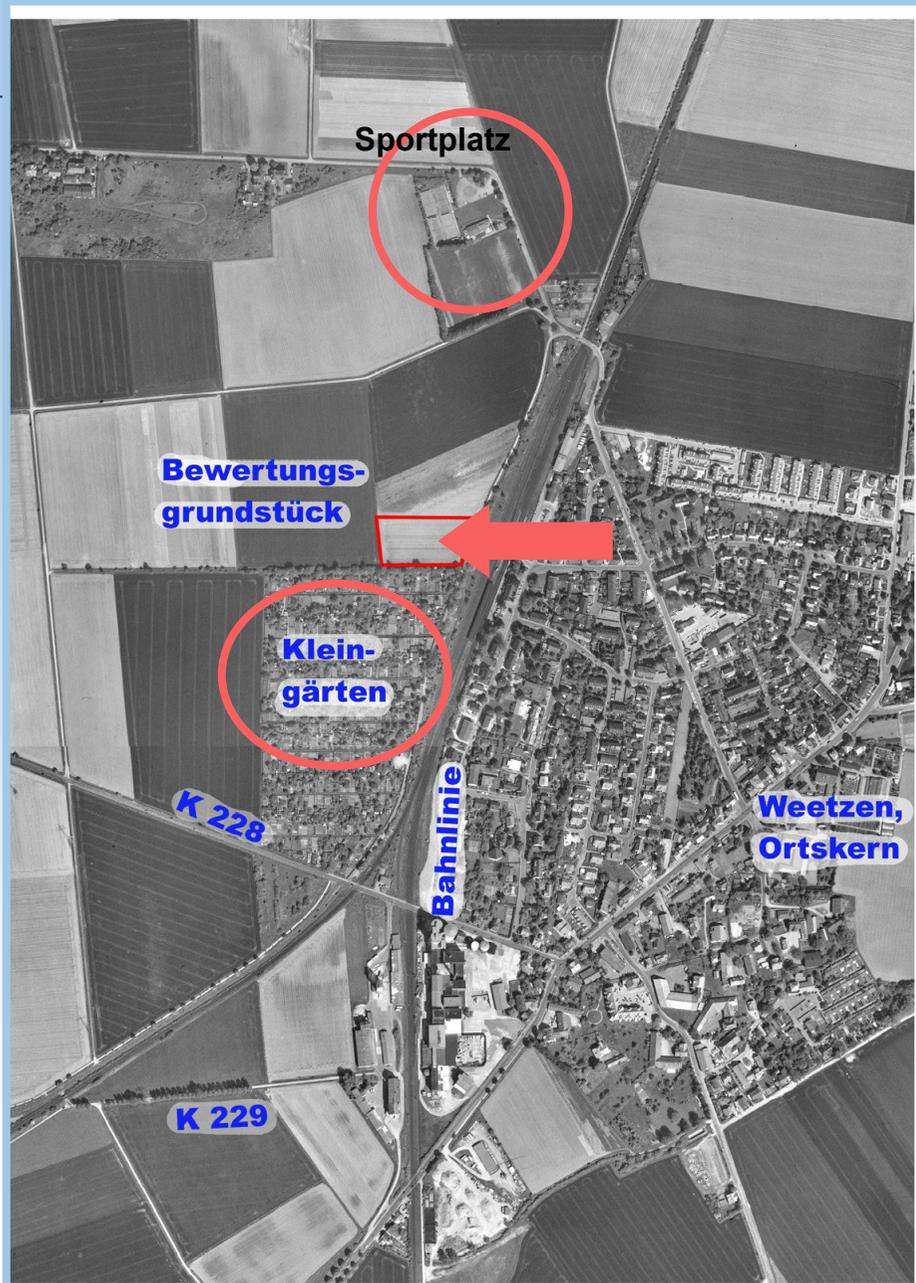
(3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind,
6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

## Wert von „begünstigten Agrarland“

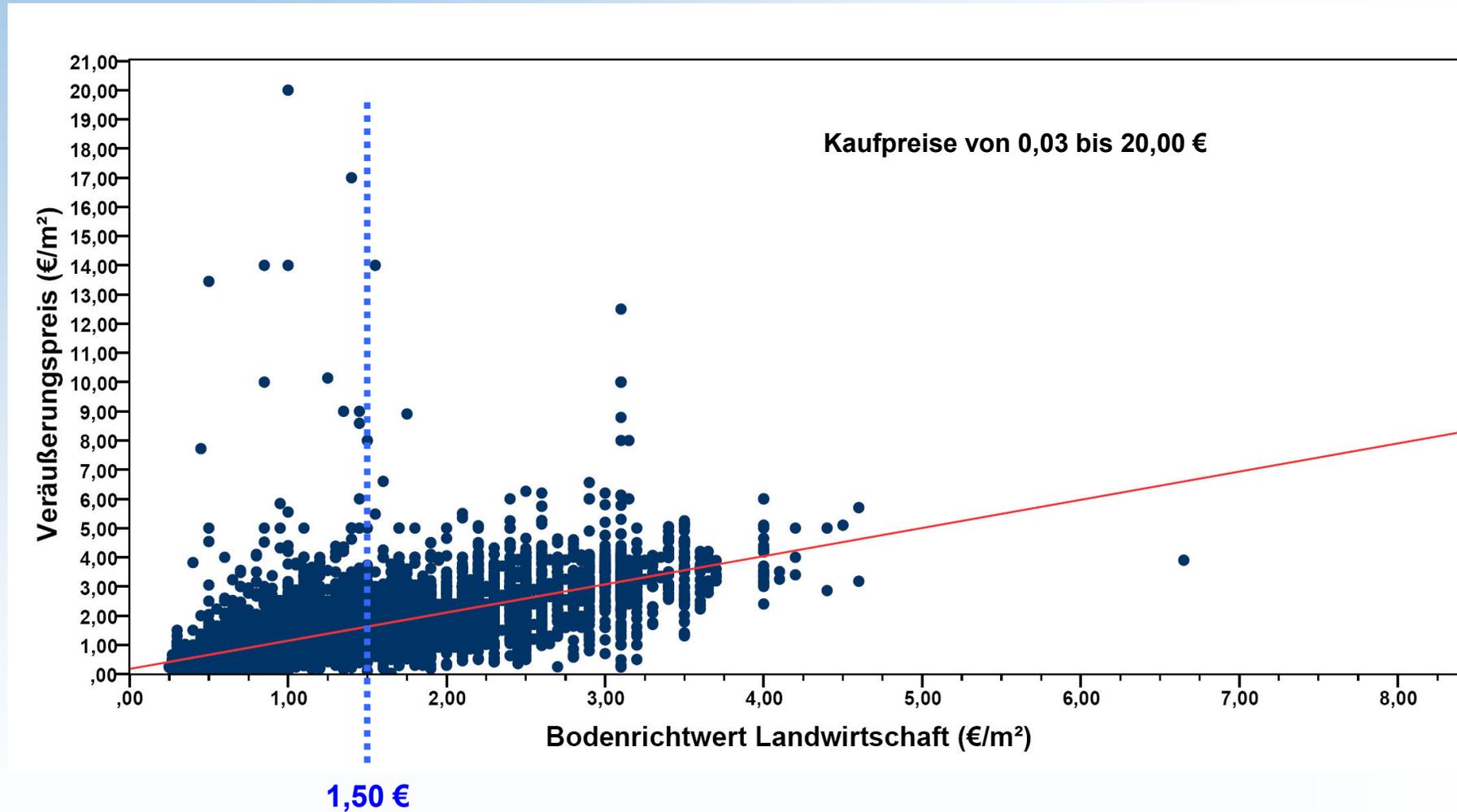
(Gerady/ Möckel 1993)

»**Begünstigte Agrarlandflächen**« sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegen, für eine außeragrарische Nutzung (z.B. Golf-, Sportplätze, Abbauland) **in Frage kommen** und am Grundstücksmarkt höhere Kaufpreise erzielen als reine Agrarlandflächen. Ihr Wert kann je nach den Umständen ein Vielfaches von dem für reines Agrarland bei ansonsten gleicher Beschaffenheit ausmachen. Er bewegt sich in der Größenordnung zwischen dem **2- und 6-fachen (Vielfacher)** des Wertes für reines Agrarland und liegt bei niedrigem Bodenpreisniveau regelmäßig im oberen Bereich (*Uherek/Hennig/Kölbel, GuG 1993, 274*) und bei hohem Preisniveau im unteren bis mittleren Bereich dieser Wertspanne. Hierzu gehören auch nicht beplante, landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage.

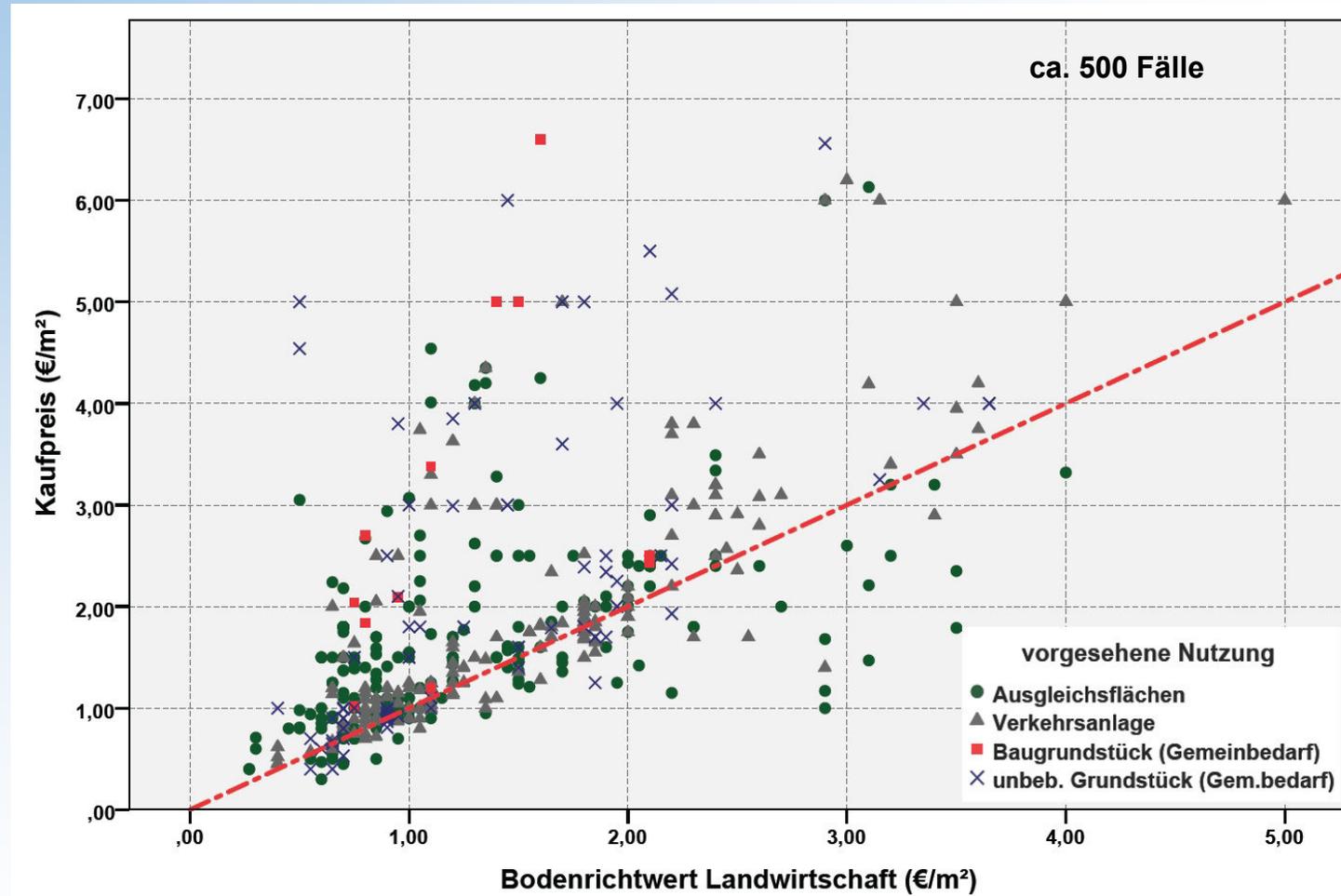


## Verhältnis von Kaufpreisen zu Richtwerten

bei landwirtschaftlichen Grundstücken insgesamt



## Flächen, für die eine außerlandwirtschaftliche Nutzung konkret und mit hinreichender Sicherheit absehbar ist:



## Preisverhalten bei Agrarflächen für die eine außerlandwirtschaftliche Nutzung konkret und hinreichend sicher feststeht:

ca. 500 Fälle

Vorgesehene Nutzung	Abstand v. Ortsrand	Kaufpreis zu Bodenrichtwert				
		Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
Ausgleichsflächen	unter 500 m	109	1,62	0,90	0,50	6,10
	mehr als 500	106	1,35	0,56	0,34	3,27
	Gesamt	215	1,49	0,77	0,34	6,10
Verkehrsanlage	unter 500 m	115	1,37	0,60	0,67	3,56
	mehr als 500	86	1,13	0,31	0,48	2,73
	Gesamt	201	1,27	0,51	0,48	3,56
Baugrundstück (Gemeinbedarf)	unter 500 m	9	2,97	0,80	1,19	3,57
	mehr als 500	5	1,99	1,27	1,09	4,13
	Gesamt	14	2,62	1,06	1,09	4,13
unbeb. Grundstück (Gem.bedarf)	unter 500 m	57	1,90	1,67	0,68	10,00
	mehr als 500	24	1,20	0,53	0,62	3,00
	Gesamt	81	1,69	1,46	0,62	10,00

...das 2-6 fache des Bodenrichtwertes ist nicht feststellbar

Niedersachsen, 2010

### Beispiel:

**Ausgleichsflächen liegen in Ortsrandnähe bei etwa dem 1,6-fachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen**

# „besonderes Agrarland“

Flächen, die z. B. aufgrund ihrer Siedlungsnähe für andere Nutzungen geeignet sein könnten.....aber keine weitere Bauleitplanung

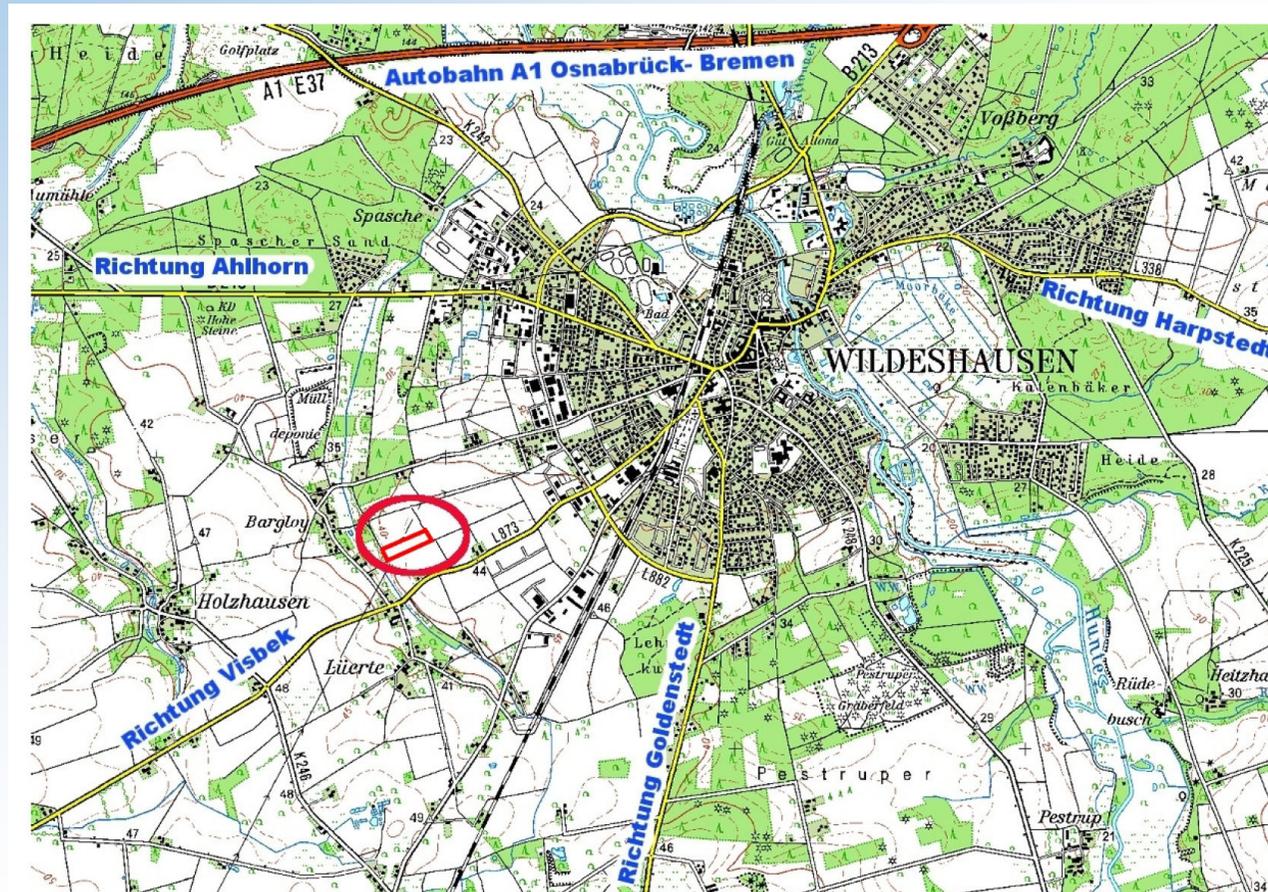
→ sind auch „begünstigt“



# Beispiel:

30 Fälle bis 5 km um den Stadtkern

→ Kaufpreis zu Richtwert: **Mittel= 1,2**

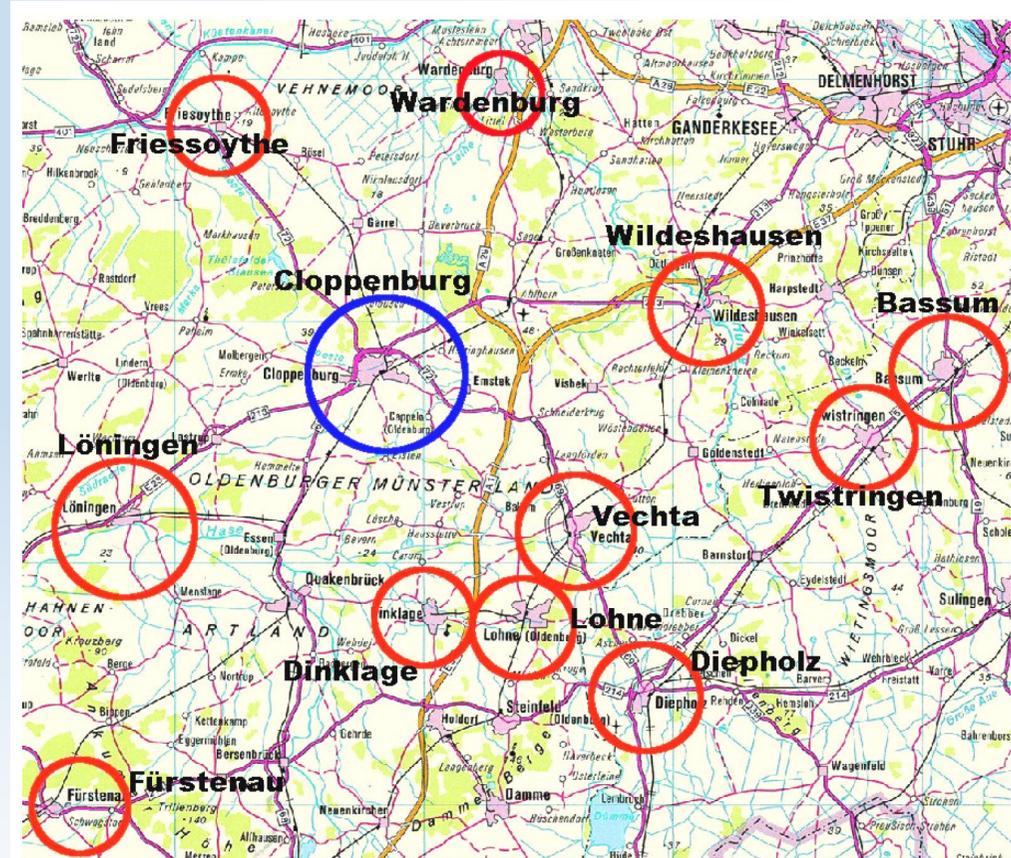


## 0,8 – 1,8 km vom Ortskern

- 45 Fälle
- Richtwerte 1,30 € bis 3,20 €
- **Kaufpreis zu Richtwert = 1,2**

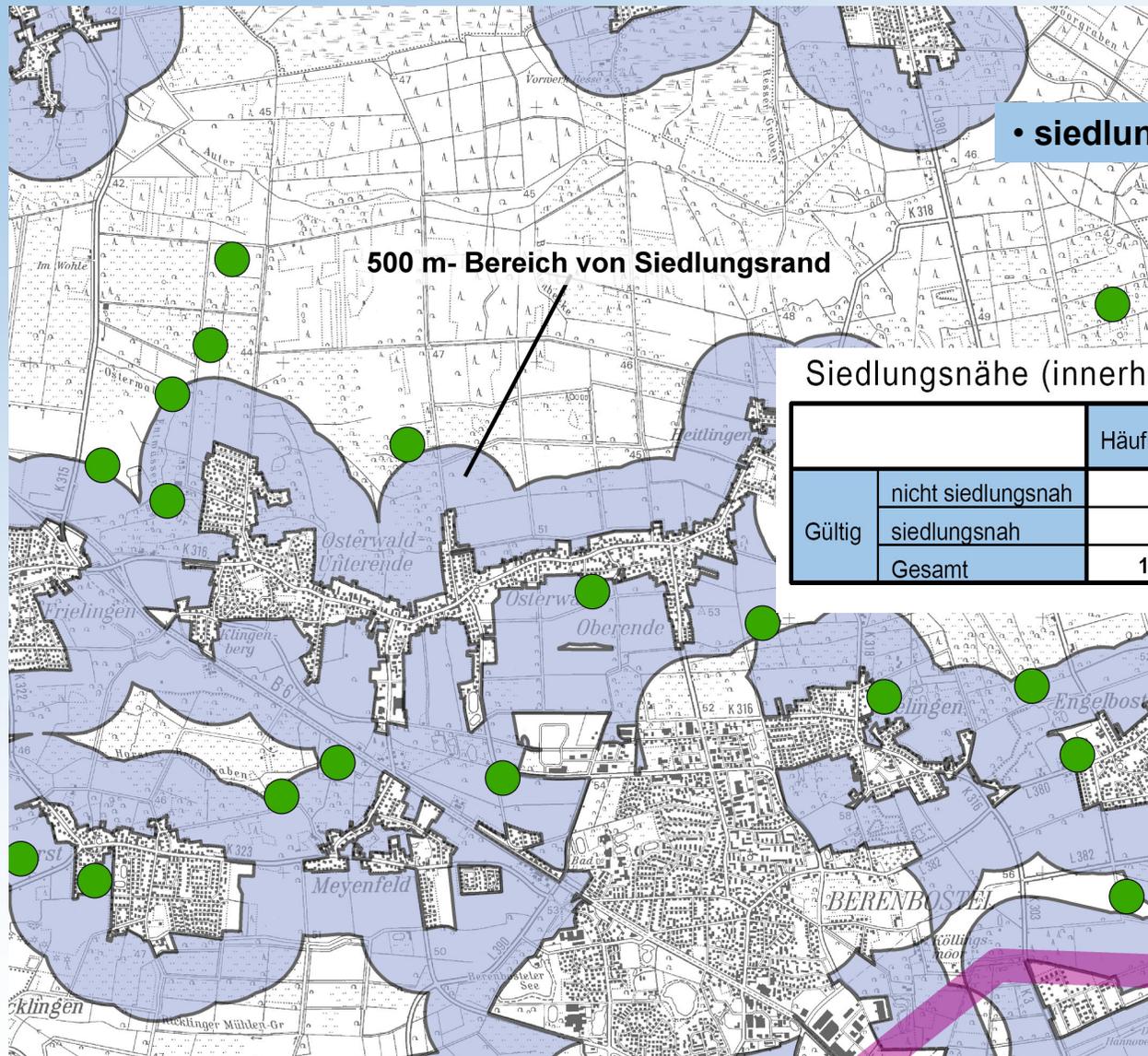
## 7 km um Ortskern

- 26 Fälle
- Richtwert 2,50 – 3,80 €
- **Kaufpreis zu Richtwert = 1,2**



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

# Niedersachsen

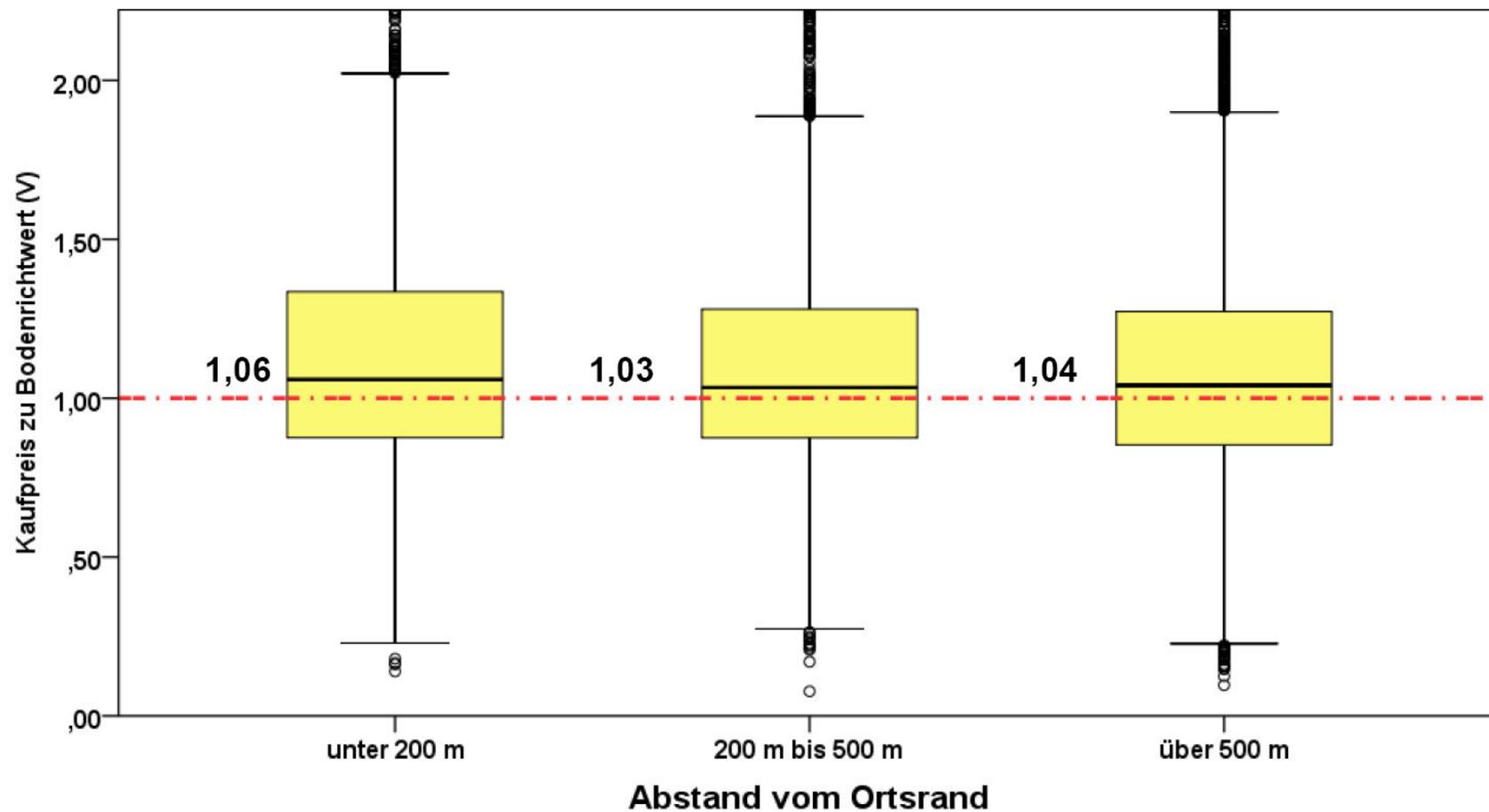


• siedlungsnah Transaktionsfälle

Siedlungsnähe (innerhalb 500 m von Siedlungsbebauung)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	nicht siedlungsnah	7395	57,0	57,0	57,0
	siedlungsnah	5568	43,0	43,0	100,0
	Gesamt	12963	100,0	100,0	

## „Kaufpreis zu Bodenrichtwert“ nach Abständen zu Ortsrändern



# Fazit

- **Pauschale Angaben zum Preisverhalten bei sogenanntem „werdenden Bauland“ sind mit Vorsicht anzuwenden; es fehlen i. d. R. Aussagen zu den untersuchten Stichproben. Aktuelle Entwicklungen der Preisbildung stimmen mit den damaligen Untersuchungsergebnissen heute nicht mehr überein.**
- **Das Marktverhalten bei sog. „begünstigten Agrarland“ ist sehr inhomogen und von örtlichen Gegebenheiten abhängig. Agrarflächen, die konkret und mit hinreichender Sicherheit für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind liegen – je nach vorgesehener Nutzung – über dem Preis landwirtschaftlicher Flächen, jedoch nicht bei dem 2 bis 6-fachen.**
- **Lediglich das Merkmal „Siedlungsnähe“ führt nicht zu einem stark erhöhten Bodenwert. Bei niedrigem Preisniveau in einem Abstand vom Ortsrand von unter 200 m kann von einem geringen Zuschlag auf den Bodenrichtwert ausgegangen werden, wenn das Verhalten auf dem örtlichen Markt dies rechtfertigt.**



# Aktuelle Diskussionsfelder

---

- **Wie sind die Einflüsse der „Big Player“ auf den Agrarmarkt zu erfassen und zu bewerten**
  - kann man von besonderen Teilmärkten sprechen, wenn der Erwerber die öffentliche Hand ist (bei z. B. massiven Ankäufen für Straßenflächen) ?
  - stimmen die Bodenrichtwerte nicht mehr, wenn es umfassende Ankäufe von Agrarunternehmen gibt, deren Kaufpreise in der Regel höher liegen und die Preise ansteigen ?
  - gibt es mittlerweile einen Teilmarkt der Flächen für regenerative Energien ?
- **Welche Einflüsse sind heutzutage für die Preisbildung bei Agrarflächen relevant und wie können diese in räumlichen Teilmärkten abgebildet werden ?**
  - sind Biogas- oder Windkraftanlagen außerlandwirtschaftliche Nutzungen ?
  - welche Kategorien der außerlandwirtschaftlichen Nutzungen könnte es geben ?
- **In welcher Form müssen Immobilienmarktdaten über landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung gestellt werden, damit der Markt transparenter wird ?**
  - Bodenrichtwerte in kleinräumigeren Bodenrichtwertzonen ?
  - Umrechnungskoeffizienten für Bonitäten und/ oder Fläche ?

# optimale Markttransparenz

