



Mitteilungen

Die Ermittlung des Bodenwertes für Freizeit- und Erholungsgrundstücke

Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV - (BGBl. I S. 1920), die am 31. Juli 1997 in Kraft getreten ist, wird für die Ermittlung der ortsüblichen Entgelte ein Hilfsverfahren auf der Grundlage einer Verzinsung des Bodenwertes zugelassen. In § 3 Abs. 3 NutzEV heißt es dazu:

„Kann das ortsübliche Entgelt nicht ermittelt werden, weil es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt, so kann das ortsübliche Entgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.“

Mit dieser Formulierung und der Bezeichnung als „Hilfsverfahren“ in der Begründung zur Änderungsverordnung macht der Verordnungsgeber klar, daß dieses nur subsidiär Anwendung finden sollte und zweifelsohne mit wachsenden Informationen der Gutachterausschüsse über die nach dem 2. Oktober 1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelte auch wieder an Bedeutung verlieren wird.^[1]

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg hatte bereits im April 1996 empfohlen, das Bodenwertverfahren als sogenannte Ertragsmethode anzuwenden, wenn ein Ver-

gleich aus Mangel an bekannten Nutzungsentgelten versagt. Auch hier war nur an einen zweitrangigen Einsatz gedacht. In welcher Weise der Bodenwert für Erholungsgrundstücke ermittelt wird, ist Aufgabe der Gutachterausschüsse und der Sachverständigen für Wertermittlung. Die NutzEV macht dazu richtigerweise keine weiteren Vorgaben, weil die vorhandenen Vorschriften über die Wertermittlung von Grundstücken dazu ausreichend sind und die umfangreiche Fachliteratur genügend Hinweise beinhaltet.

Wie auch in den anderen Bundesländern bieten die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg ein ausreichendes Datenmaterial, um den Bodenwert für verschiedene Nutzungen abzuleiten. Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten sind neben den Auskünften aus der Kaufpreissammlung wichtige Instrumentarien, den Interessenten mit diesen notwendigen Informationen zu versorgen. Da insbesondere Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzung in ausreichender Anzahl und fast flächendeckend mit jährlicher Aktualisierung vorliegen, liegt die Absicht nahe, Bodenwerte für Erholungsgrundstücke aus diesen Daten abzuleiten. Das wird auch oftmals damit begründet, daß die Anzahl der Kauffälle für Erholungsgrundstücke mit Angaben über den Bodenwert jährlich nur ca. 5 % der Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke ausmachen und

damit nur ungenügend für einen Vergleich herangezogen werden können.

Der Obere Gutachterausschuß hat sich in seinen Empfehlungen zur Anwendung der NutzEV vom April 1996^[2] ebenfalls einer solchen Hilfskonstruktion bedient, indem die Höhe der Nutzungsentgelte in einer Abhängigkeit vom Bodenrichtwert dargestellt wurde.

Simon^[3] hat auf Weiterbildungsveranstaltungen des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer e.V. (VDGN) im August und September 1997 u.a. auch zum Wertverhältnis von Wohnbauland zu Grundstücken für Erholungszwecke Ausführungen gemacht. Gegenstand war dabei ein konkretes Anwendungsbeispiel aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der VDBG hat sich in seinem Ratgeber für die Nutzer von Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücken^[4] diesen Überlegungen wie folgt angeschlossen:

„Der Bestimmung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach der Ertragswertmethode ist als dem am meisten objektivierten Verfahren generell der Vorzug zu geben. Für die Bestimmung des Bodenwertes gibt es verlässliche Bodenrichtwerte aus den Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse. Dabei sollte berücksichtigt werden, daß sich bei der Bewertung von Erholungsgrundstücken gegenüber Wohnbauland - das den Bodenrichtwerten zugrunde liegt - ein Verhältnis bis zu 1 : 4 herausgebildet hat. Das heißt, daß der Wert vom Erholungsland nur ein Viertel des Wertes vom Bauland beträgt ...“

Diese Einschätzung kann durch den Oberen Gutachterausschuß nicht bestätigt werden.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutach-

terausschusses führt gemäß Verfügung des Ministeriums des Innern vom 16.09.1994 eine landesweite Datensammlung über Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke, die nach dem 2.10.1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches frei vereinbart wurden. Darüber hinaus werden die marktbeschreibenden Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse zusammengefaßt und für das Land analysiert.

Bezogen auf Erholungsgrundstücke können folgende Ergebnisse und Schlußfolgerungen dargelegt werden:

- Im Zeitraum 1992 - 1997 wurden im Land Brandenburg ca. 16.500 Kauffälle über unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Bei 70 % der Kauffälle handelte es sich um den Zukauf von Grund und Boden durch den Grundstücksnutzer oder um unbebaute Erholungsgrundstücke. Die daraus ermittelten Bodenpreise hatten bis 1995 eine steigende Tendenz auf durchschnittlich 35 DM/m² und lagen 1997 im Landesdurchschnitt bei 32 DM/m². Im Brandenburgischen Teil des engeren Verflechtungsraumes wurden ca. 45 % aller Kauffälle registriert, die durchschnittlichen Bodenpreise lagen in einer Spanne von 60 - 175 DM/m² und waren stark von der Lage abhängig.
- Ein Grundstücksteilmarkt „Erholungsgrundstücke“ ist im Land Brandenburg nicht flächendeckend ausgeprägt. Höheres Kaufinteresse für Grundstücke in besonders guten Lagen im Berliner Umland und an Seen und Flüssen auf der einen und Initiativen von den in Vereinen zusammengeschlossenen Nut-

Mitteilungen

zern auf der anderen Seite haben zu unterschiedlichen Entwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten geführt. Regionale Vergleiche der Umsätze und des Preisniveaus sind deshalb nicht repräsentativ und können irreführend sein. Sachverständigen und anderen Interessenten ist deshalb zu raten, im Bedarfsfalle immer bei dem zuständigen Gutachterausschuß eine Auskunft einzuholen.

- Zu einer Fehlbewertung des Bodenpreisniveaus von Erholungsgrundstücken führt nach Ansicht des Oberen Gutachterausschuß die irrierte Auffassung über eine Abhängigkeit von den Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der betreffenden Gemeinde oder in angrenzenden bzw. nahe gelegenen Gemeinden. Überwiegend wird die Lage der Erholungsgrundstücke dadurch charakterisiert, daß sie zu unterschiedlich großen Siedlungen zusammengeschlossen sind und im Außenbereich gem. § 35 BauGB, d.h. außerhalb der Ortslagen, liegen. Bevorzugt sind Lagen in Wassernähe oder direkt an Seen, Flüssen und Kanälen angrenzend sowie an Waldrändern. Da sich die Ansprüche an die Nutzung dieser Grundstücke von denen des Wohnbaulandes deutlich unterscheiden, ist die Herausbildung eines eigenen, wenn auch kleinen Grundstücksteilmarktes eine logische Folge. Die vergleichende Analyse der Datensammlung zur NutzEV mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.1997 zeigt folgendes Bild:
 - Die aus Kaufverträgen ermittelten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke lagen im Land Brandenburg in einer

Wertschranne von 15 - 75 DM/m². In potentiellen Siedlungsgebieten des Berliner Umlandes innerhalb des Autobahnringes A 10 wurden darüber hinaus Bodenpreise von 200 - 300 DM/m² registriert, wobei es sich bei den meisten Kauffällen um Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) handelte.

- Das Verhältnis dieser Bodenwerte zu den Bodenrichtwerten der Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (z.B. in den dörflichen Lagen) schwankte zwischen 1 : 5 und 3 : 1 (20 % - 300 %). Eine regionale Eingrenzung dieser Quotienten auf ein dominierendes und damit verwertbares Wertverhältnis ließ sich lediglich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin der Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Dahme-Spreewald mit einem Durchschnitt von 90 % feststellen. Im übrigen Berliner Umland reichte die Spanne von 60 % bis 120 %. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs bestimmte die Lage der Erholungsgrundstücke maßgeblich den Bodenwert, der in nicht wenigen Fällen 150 - 250 % des Bodenrichtwertes betragen hat.
- Eine generelle Empfehlung zur Ableitung dieser Bodenwerte aus Bodenrichtwerten für das Land Brandenburg oder auch pauschal für die Landkreise kann also nicht gegeben werden und würde regional teilweise zu vollkommen falschen Wertergebnissen führen. Ist die Anwendung der Bodenwertverzinsung unumgänglich,

sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden.

- Für die Verzinsung des Bodenwertes ist entsprechend der Begründung zur Nutzungsentgeltverordnung (BT Drucksache 381/97) für das Erholungsgrundstück grundsätzlich ein Wert unter 4 % anzusetzen. Der Obere Gutachterausschuß empfiehlt für das Land Brandenburg einen Zinssatz von 2 - 3 % anzuhalten. Eine Staffelung des Zinssatzes nach der Höhe des Bodenwertes läßt sich nicht begründen.

Der VDBG favorisiert in seinem Ratgeber die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für Erholungsgrundstücke durch Verzinsung des Bodenwertes gem. § 3 Abs. 3 NutzEV. Die vorgenannten Probleme bei der Ableitung dieses Bodenwertes aus den Bodenrichtwerten und auch die sachgerechte Bestimmung des Zinssatzes sind Veranlassung, nochmals darauf zu verweisen, daß § 3 Abs. 2 NutzEV dem Vergleichsverfahren die absolute Priorität einräumt.

Diesem Verfahren ist die höchste Überzeugungskraft beizumessen, zumal sich in den Vergleichsdaten die jeweilige Marktsituation im Gegensatz zum Ertrags- und Sachwertverfahren unmittelbar bzw. direkt widerspiegelt. Gemessen an der Vielzahl der insgesamt bereits vorliegenden frei vereinbarten Nutzungsentgelte (ca. 1.500 Entgelte aus 200 Gemeinden im Land Brandenburg) ist der Vergleich direkt oder indirekt unter Anwendung der Multifaktorenanalyse oder der Zielbaumethode nach Aurnhammer möglich.^[5]

^[1] Bundesdrucksache 381/97 - Begründung zur NutzEV S. 8

^[2] Vermessung Brandenburg Heft 2/1996, S. 68

^[3] Tagungsmaterial des VDBG, Referent Dipl.-Ing. Horst Simon Potsdam

^[4] VDBG Ratgeber 1. Auflage August 1997 (Manuskript)

^[5] Vermessung Brandenburg Heft 1/1996, S. 29

(U. Schröder, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses, LVerMA, Frankfurt (Oder))

CD-ROM „Vorschriften und Informationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung“

Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften bzw. Änderungen dieser Vorschriften, so auch in der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Brandenburg. Wer hat hier noch den vollständigen Überblick? – Pressen wir doch alle aktuellen Informationen auf eine CD, gestalten dazu eine benutzerfreundliche Oberfläche und geben damit dem Geodäten ein gutes Werkzeug für seine tägliche Arbeit in die Hand. Aber

wieso eigentlich nur dem Geodäten? Die hier vorgestellte CD richtet sich nicht nur an ihn, sondern sieht darüber hinaus einen Nutzerkreis, der sich über die Bauordnung oder die Kostenordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure informieren will.

Die CD-ROM „Vorschriften und Informationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung“, die in ihrer ersten Ausgabe nicht den Anspruch auf absolute Vollstän-