

8. Bodenrichtwerte

Um den marktüblichen Preis für Grund und Boden zu ermitteln hat man zwei Möglichkeiten:

a) Man verwendet konkrete *Kaufpreise*, die in letzter Zeit für Grundstücke gezahlt wurden und führt damit ein *Vergleichspreisverfahren* durch.

b) Man verwendet einen sog. *Bodenrichtwert* und führt damit ein *Vergleichsfaktorverfahren*³⁹ durch.

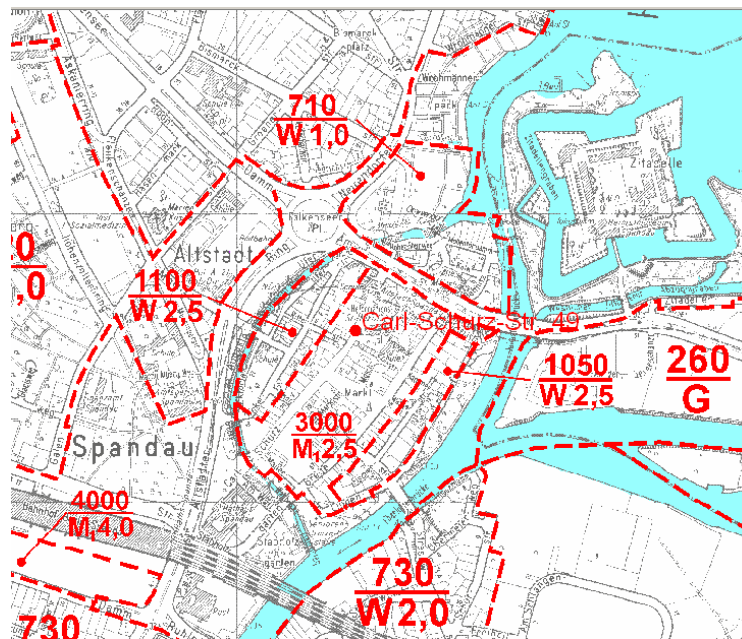
8.1. Was ist ein Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert (Vergleichsfaktor), der vom zuständigen Gutachterausschuss aus den im letzten Jahr tatsächlich angefallenen Kaufpreisen ermittelt wird. Er wird in Währung pro Quadratmeter angegeben, also beispielsweise € 220,-/m². Er besagt also, wieviel Geld Käufer in einer bestimmten Gegend pro Quadratmeter für Grundstücke bezahlt haben.

Allerdings unterscheiden sich Grundstücke zumeist in verschiedenen Eigenschaften (Größe, Bebaubarkeit usw.), daher sind die Preise, die für sie bezahlt wurden, nicht ohne weiteres vergleichbar. Dazu rechnet der Gutachterausschuss die unterschiedlichen Eigenschaften der Grundstücke, die verkauft wurden, wie Größe usw. durch Umrechnungsfaktoren um, und kommt damit auf ein durchschnittliches sog. *Richtwertgrundstück*. Dieses Richtwertgrundstück ist ein *typisches* (durchschnittliches) Grundstück, wie es in dem Gebiet, für das der Bodenrichtwert gültig ist, vorkommt. Dieses abgegrenzte Gebiet nennt man *Richtwertzone*.

In der folgenden Abbildung sehen wir einen Ausschnitt aus der Berliner *Bodenrichtwertkarte*, in der die verschiedenen Richtwertzonen mit ihren jeweiligen Bodenrichtwerten und deren Definitionen zu sehen sind. Oben haben wir beispielsweise einen Wert von € 710,-/m² für Wohnbebauung bei einer GFZ von 1,0. Auf halber Höhe ganz rechts sehen wir einen Wert von € 260,-/m² für Gewerbe, der zumeist ohne GFZ angegeben wird.

³⁹ Ein durchschnittlicher Wert aus allen relevanten Kaufpreisen



8.2. Mangelhafte Beschreibung des Richtwertgrundstückes durch die Gutachterausschüsse

Woran es oftmals bei den Gutachterausschüssen hapert, ist eine brauchbare Beschreibung, also Definition dieses Richtwertgrundstücks. Wie groß ist es? Was darf man darauf bauen? In manchen Landkreisen bekommt man tatsächlich nur einen Wert und muss dann die durchschnittliche Art (Größe, Bebaubarkeit etc.) der Grundstücke in dieser Richtwertzone selbst ermitteln. Es ist aber für eine korrekte Wertermittlung wichtig zu wissen, wie dieses Richtwertgrundstück gestaltet ist, damit man es mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichen kann. Ansonsten wäre dies wie die Aussage, dass ein Auto "pro 1 PS 500.- Euro kostet", wenn man weder die Marke noch den Typ des Fahrzeugs und schon gar nicht dessen Ausstattung kennt.

8.3. Welche Arten von Bodenrichtwerten gibt es?

Es gibt üblicherweise einen Bodenrichtwert für Bauland, in manchen Gemeinden aber auch für Acker, Gartenland, Wald oder sog. *Vergleichsfaktoren* für Land, das noch nicht baureif ist (Bauerwartungsland, Rohbauland). Je nachdem, was davon zu bewerten ist, benötigt man den einen oder anderen Wert davon oder mehrere.

Mehrere braucht man dann, wenn das zu bewertende Grundstück aus mehreren *unterschiedlichen* Bodenarten besteht. Beispielsweise könnten wir vorne einen Teil Bauland haben und hinten Gartenland. Diese sind unterschiedlich wertig und müssen daher unterschiedlich bewertet werden.

8.4. Was tut man, wenn es keine Bodenrichtwerte gibt?

Für manche Gemeinden gibt es keine Bodenrichtwerte. Dann muss man welche für vergleichbare Gemeinden besorgen, damit man zumindest etwas hat, womit man arbeiten kann: „Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.“ (Wertermittlungsverordnung § 13, Abs. 1)

In einer ländlichen Region würde man beim Gutachterausschuss dann nach ähnlich großen Gemeinden in der Gegend fragen. In großen Städten wird einem dieser Umstand sicherlich nicht zustoßen, dort wird man im Normalfall mit Bodenrichtwerten versorgt.

8.5. Ackerzahl und Grünlandzahl

Es kommt vor, dass Gutachterausschüsse ihre Bodenrichtwerte für Acker oder Grünland nicht auf den Quadratmeter, sondern auf einen einzelnen *Ackerpunkt* beziehen. Man könnte dann eine Angabe bekommen wie: „0,05 Euro pro Ackerpunkt.“

Dann müsste man beim zuständigen Katasteramt die *Ackerzahl* des zu bewertenden Grundstückes in Erfahrung bringen und multiplizieren. Erst dann hätte man einen *Wert pro Quadratmeter* und könnte dann wiederum mit der Fläche multiplizieren. Entsprechendes gilt für Grünland.

Ackerzahl und Grünlandzahl sind Zahlen zwischen 1 und 100, die die *Ertragsfähigkeit* des Ackerbodens bzw. des Grünlandes messen. Zweck des zugrunde liegenden Gesetzes war die „gerechte Verteilung der Steuern“, eine „planvolle Gestaltung der Bodennutzung“ und „eine Verbesserung der Beleihungsunterlagen“.

Es sollte also die natürlich bedingte Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzten Bodens erfasst werden. Vom Optimum (Wert: 100) ausgehend sollte jeder Boden auf Grund seiner „natürlichen Ertragsbedingungen“ eine entsprechende Zahl zugewiesen bekommen.

„Bodenzahl: Mit dem Gesetz über die Bewertung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16.10.1934 wurde es ermöglicht, die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Böden zahlenmäßig zu erfassen. Die Bodeneigenschaften eines Ackerstandorts werden dabei durch die sog. Bodenzahl (BZ) bewertet. Sie ist ein ungefähres Maß für die Ertragsfähigkeit. ...

Durch die zusätzliche Berücksichtigung von Klima und Relief ergibt sich die sog. Ackerzahl (AZ).

Beispiel: L 3V 60/45

sandiger Lehm (sL)

Zustandsstufe 3

Verwitterungsboden (V)
Bodenzahl 60
Ackerzahl 45

Bei der Bewertung des Grünlands erfolgt die Beurteilung nach Bodenart und Zustandsstufe weniger differenziert. Andere Faktoren wie Wasser- und Temperaturverhältnisse beeinflussen die Ertragsfähigkeit entscheidender. Als Wertzahl wird die Grünlandgrundzahl ermittelt.

Ausgehend von der Grünlandgrundzahl wird beim Grünland unter Berücksichtigung u. a. der Vegetationsdauer, des Pflanzenbestands und der Luftfeuchtigkeit die sog. Grünlandzahl (GZ) ermittelt.⁴⁰

Berechnungsbeispiel:

$$0,01 \text{ €/Ackerpunkt} \times 45 \text{ (Ackerzahl)} \times 12.000 \text{ m}^2 = 5.400,- \text{ Euro}$$

Ackerzahl und Grünlandzahl sind also einfach eine besondere Art von Bodenrichtwerten.

⁴⁰ Verband der Nebenerwerbslandwirte Saar, Onlinelexikon