

# Richtlinien für die Finanzämter zur Ermittlung der Bodenwerte (Bodenwert-Richtlinien)

Inhaltsübersicht	Textziffer (Tz.)
<b>I. Zweck der Richtlinien . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>II. Ermittlung von Richtwerten</b>	
<b>A. Allgemeines</b>	
1. Unbebaute Grundstücke	
a) Begriff der unbebauten Grundstücke . . . . .	2
b) Abgrenzung der unbebauten Grundstücke vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen . . . . .	3
c) Arten der unbebauten Grundstücke	
1. Rohbauland . . . . .	4
2. Baureifes Land . . . . .	5
3. Industrieland . . . . .	6
4. Land für Verkehrszwecke . . . . .	7
5. Freiflächen . . . . .	8
2. Bebaute Grundstücke . . . . .	9
3. Gemeiner Wert . . . . .	10
<b>B. Ermittlungsgrundlagen</b>	
1. Kaufpreise . . . . .	11
a) Einfluß des Preisstops . . . . .	12
b) Auswertung der Kaufpreise bei kriegszerstörten und kriegsbeschädigten Grundstücken . . . . .	13
2. Kaufpreissammlung . . . . .	14
3. <b>Bodenpreiskarte</b> . . . . .	15
a) Bodenpreise bei unbebauten Grundstücken	
1. Rohbauland . . . . .	16
2. Baureifes Land . . . . .	17
3. Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen . . . . .	18
b) Bodenpreise bei <b>bebauten Grundstücken</b> . . . . .	19
4. Richtwertkarte . . . . .	20
a) Überleitung aus der Bodenpreiskarte . . . . .	21
b) Besonderheiten bei den einzelnen Grundstücksarten	
1. Rohbauland . . . . .	22
2. Baureifes Land . . . . .	23
3. Freiflächen . . . . .	24
c) Richtwerte bei Fehlen von Bodenpreisen . . . . .	25
1. Grundstücksvergleich	
a) bei unbebauten Grundstücken . . . . .	26—28
b) bei bebauten Grundstücken . . . . .	29—31
2. Ermittlung aus dem Ertrag . . . . .	32—34
d) Zusammenarbeit mit den Preisbehörden . . . . .	35
<b>III. Ermittlung der Einzelwerte aus den Richtwerten . . . . .</b>	<b>36</b>
1. <b>Grundstücke ohne individuelle Merkmale</b> . . . . .	<b>37—38</b>
2. <b>Grundstücke mit individuellen Merkmalen</b> . . . . .	<b>39</b>
a) Eckgrundstücke . . . . .	40—46
b) Abmessungen und Zuschnitt des <b>Grund-</b> <b>stücks</b> . . . . .	47
c) <b>Oberflächenbeschaffenheit</b> und Baugrund des Grundstücks . . . . .	48
d) <b>Nutzungsbeschränkung</b> . . . . .	49
e) <b>Kleingartenland</b> . . . . .	50

## Anlage 1

Muster einer Karteikarte der Kaufpreissammlung . . . . .

## Anlage 2

Muster einer Richtwertkarte . . . . .

## Anlage 3

Erl. d. Bundesministers für Wirtschaft v. 19. 2. 1953 — I B 4/U/5726/53 —.

## 1 I. Zweck der Richtlinien

(1) Die Richtlinien sind für die Einheitsbewertung bestimmt. Bei der Einheitsbewertung wird künftig der Bewertung des Grund und Bodens größere Bedeutung zukommen als bisher. Im Gegensatz zu dem bisherigen Verfahren nach dem Vielfachen der Jahresrohmiete, bei dem sich eine besondere Ermittlung des **Bodenwerts** im allgemeinen erübrigte, wird bei Feststellung der zukünftigen Einheitswerte eine besondere Ermittlung der Bodenwerte in jedem Falle erforderlich werden. Die bisherigen Werte, die noch auf den Wertverhältnissen des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes 1. Januar 1935 beruhen, sind zu einem großen Teil überholt.

(2) Die Richtlinien bilden ein Hilfsmittel für die **Bodenwertermittlung** des Grundvermögens. Sie gelten für die Ermittlung der Werte der unbebauten Grundstücke und der Bodenwerte der bebauten Grundstücke. Sie finden keine Anwendung auf Grundstücksflächen, die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes als **land- und forstwirtschaftliches Vermögen** zu behandeln sind.

(3) Die Bodenwerte sollen in erster Linie aus vorhandenen **Kaufpreisen** abgeleitet werden. Eine lückenlose Sammlung und Auswertung der Kaufpreise ist **dafür** die **notwendige Voraussetzung**. Dabei ist zu beachten, daß die Kaufpreise oft durch ungewöhnliche oder **persönliche Verhältnisse** beeinflusst worden sind und deshalb bereinigt werden müssen. Auch **Sonderverhältnisse**, wie sie durch die Preisgesetzgebung oder durch Kriegszerstörungen entstanden sind, müssen berücksichtigt werden (vgl. Tz. 11 bis 13). Die aus den Kaufpreisen abgeleiteten Bodenwerte entsprechen den Wertverhältnissen zur Zeit des **Kaufabschlusses**. Für die Ermittlung der zukünftigen **Einheitswerte** ist die weitere Wertentwicklung bis zum nächsten **Hauptfeststellungszeitpunkt** zu beachten. Aus den bereinigten Kaufpreisen ist der Bodenpreis für ein Quadratmeter Vorderland zu berechnen (vgl. Tz. 14). Dieser ist in eine Bodenpreiskarte einzutragen (vgl. Tz. 15—19). Bei fortlaufender Eintragung der Bodenpreise ist die Wertentwicklung des Bodens aus der **Bodenpreiskarte** zu ersehen. Aus dieser Wertentwicklung kann das Wertniveau am künftigen Hauptfeststellungszeitpunkt erkannt werden. Dieses **Wertniveau** ist in einer Richtwertkarte durch Eintragung der aus den Bodenpreisen abgeleiteten Richtwerte festzuhalten (vgl. Tz. 20—24). In Gebieten, in denen **wegen** Fehlens von Kaufpreisen keine Richtwerte aus Bodenpreisen abgeleitet werden können, müssen die Richtwerte durch Grundstücksvergleich oder aus dem Ertrag ermittelt werden (vgl. Tz. 25—34). Aus den Richtwerten sind unter Berücksichtigung individueller Verhältnisse die Einzelbodenwerte zu **berechnen**, die bei der Einheitswertfeststellung zugrunde zu legen sind (vgl. Abschn. III).

(4) Die **Richtlinien** treten an die Stelle der im Jahre 1952 herausgegebenen „**Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwertes für die künftige Einheitsbewertung**“.

## II. Ermittlung von Richtwerten

### A. Allgemeines

#### 1. Unbebaute Grundstücke

2

##### a) Begriff

(1) Unbebaute Grundstücke im Sinne des Bewertungsgesetzes sind solche Grundstücke, auf denen sich keine bezugsfertigen Gebäude befinden. Hierunter sollen von der nächsten Hauptfeststellung ab auch die auf den 21. Juni 1948 als bebaute Grundstücke bewerteten **Grundstücke** mit kriegszerstörten Gebäuden (Trümmergrundstücke) fallen. Zu den unbebauten Grundstücken **gehören** folgende Arten:

- Rohbauland
- Baureifes Land
- Industrieland
- Land für Verkehrszwecke und Freiflächen.

(2) Treffen die Voraussetzungen für die Bewertung als unbebautes Grundstück zu, so beeinflusst die derzeitige land- und forstwirtschaftliche Nutzung die Eigenschaft als unbebautes **Grundstück** nicht. Ein Grundstück verliert seine

Eigenschaft als unbebautes Grundstück nicht, wenn auf ihm ein Gebäude steht, dessen Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung ist. Ein solches Gebäude von untergeordneter Bedeutung kann z. B. ein geringwertiges Wochenendhäuschen auf einem baureifen Grundstück sein.

##### b) Abgrenzung der unbebauten Grundstücke vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

(1) Bei der Aufstellung der Bodenpreiskarte und der Richtwertkarte ist hinsichtlich der Abgrenzung vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen unbeschadet der späteren gesetzlichen Regelung nach folgenden allgemeinen Grundsätzen zu verfahren: Ob land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen als land- oder forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen sind oder bereits Grundvermögen und damit unbebaute Grundstücke geworden sind, hängt nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung davon ab, ob nach ihrer Lage, den bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen damit zu rechnen ist, daß sie in **absehbarer Zeit** anderen als land- und **forstwirtschaftlichen** Zwecken dienen werden, z. B. wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Dabei ist zu beachten, daß sich die Entwicklung von land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zum bebauten Grundstück in der Regel allmählich vollzieht. Ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück wird als unbebautes Grundstück zu behandeln sein, wenn die Wahrscheinlichkeit besteht, daß es spätestens in etwa 6 Jahren bebaut werden wird. Gehören solche Flächen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, forstwirtschaftlichen Betrieb, Weinbaubetrieb oder gärtnerischen Betrieb, so ist bei der Frage der Zurechnung solcher Flächen zum Grundvermögen **besonders** vorsichtig zu verfahren. Diese Flächen werden im allgemeinen nur dann dem Grundvermögen zuzurechnen sein, wenn anzunehmen ist, daß sie spätestens nach zwei Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Hat ein Eigentümer die Grundstücksflächen zu einem Preis erworben, der erheblich über den üblichen Bodenpreisen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt, so sind sie in der Regel auch dann dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören. Der Erwerb von „Grundstücken zum Zweck der Kapitalanlage oder der Spekulation und der Erwerb von Grundstücksflächen durch Grundstücksgesellschaften, Wohnungsunternehmen, Baugesellschaften oder ähnliche Personenkreise deuten auf die Eigenschaft der Grundstücke als unbebaute Grundstücke (Rohbauland oder baureifes Land) hin.

(2) Sind außerhalb der geschlossenen Ortslage einzelne Grundstücke als Bauland verkauft oder bebaut worden, so muß das nicht dazu führen, das gesamte umliegende Gebiet als Grundvermögen anzusehen. Die Lage des Grundstücks in einem Gebiet, das auf **Grund** der örtlichen Planung (**Flächennutzungsplan**, Bebauungsplan, Fluchtlinienplan usw.) als **Baugebiet** ausgewiesen ist, reicht ebenfalls **allein** nicht **aus**, um es als unbebautes Grundstück zu bewerten. Liegen jedoch auch die baurechtlichen **Voraussetzungen** für die Bebauung solcher Grundstücke vor und läßt der Erschließungsgrad eine **sofortige** Bebauung zu, so werden die Voraussetzungen für die Baulandeneigenschaft **regelmäßig** als gegeben angenommen werden können.

(3) Die Lage des Grundstücks und die nach den Verhältnissen des Grundstückmarktes bestehenden Verwertungsmöglichkeiten bilden den Ausgang **der** Entscheidung. Die einem Landwirt

6101

gehörenden und von der **Hofstelle** aus **ordnungsmäßig** landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen werden diese Eigenschaft länger behalten als die einem Nichtlandwirt gehörenden landwirtschaftlich genützten Grundstücksflächen in gleicher Lage.

(4) Als Kleingartenland sind Grundstücke anzusehen, die der Kleingarten- und Kleinpachtland-Ordnung v. 31. Juli 1919 (RGBI. S. 1371) und den Vorschriften des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtland-Ordnung v. 26. Juni 1935 (RGBI. I. S. 809) i. d. F. des Änderungsgesetzes v. 2. August 1940 (RGBI. I. S. 1074) unterliegen. § 1 Abs. 1 der Kleingarten- und Kleinpachtland-Ordnung v. 31. Juli 1919 lautet:

„Zum Zwecke nicht gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung dürfen Grundstücke nicht zu höheren als den von den untersten Verwaltungsbehörden festgesetzten **Preisen** verpachtet werden.“

Kleingartenland im vorstehenden Sinne ist im Hinblick auf den weitgehenden Pachtschutz als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (gärtnerisch genutztes Grundstück) zu behandeln, solange nicht **feststeht**, daß das Land der Bebauung zugeführt wird.

(5) Während Kleingartenland — wenn auch unter erschwerten Bedingungen — für andere **Zwecke** nutzbar gemacht werden kann, ist das für Dauerkleingartenland ausgeschlossen. Dauerkleingartenland ist das **Gelände**, das einer Bebauung überhaupt entzogen und für eine dauernde kleingärtnerische Nutzung bestimmt ist. Dauerkleingartenland wird jeweils von der Gemeinde bestimmt und als solches besonders ausgewiesen. Erforderlichenfalls ist bei den Gemeinden anzufragen. Dieses Dauerkleingartenland ist als gärtnerisches Vermögen zu behandeln.

#### c) Arten der unbebauten Grundstücke

4

##### 1. Rohbauland

Das Rohbauland ist im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbebauten Grundstücke, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach einem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere **unaufgeschlossene** Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

5

##### 2. Baureifes Land

Zum baureifen Land gehören Grundstücke oder **Grundstücksteile**, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baulichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Es liegt im allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt. Es fallen hierunter in erster Linie Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auf die Größe des Grundstücks kommt es nicht an. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes **Land**, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

6

##### 3. Industrieland

Als Industrieland gelten unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Gewerbe dienen oder zur Erweiterung eines Betriebs vorrätig gehalten werden, sowie Flächen, die nach der **Verkehrsauffassung** und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriebetriebe sind oder dafür vorgesehen sind.

#### 4. Land für Verkehrszwecke

Land für Verkehrszwecke ist Gelände, das **Straßen**, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist. Straßenland, das gewerblich genutzt wird (z. B. zur Aufstellung von Zeitungskiosken und Verkaufsständen usw.) soll wie baureifes Land behandelt werden (RFH-Urteil v. 19. Januar 1939 — **RStBl.** S. 596).

#### 5. Freiflächen

Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, **Sportplätze**, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit oder Volkserholung dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche ausgewiesen sind. **Welche** Flächen im einzelnen als Freiflächen ausgewiesen sind, ist bei der Gemeinde zu erfragen. Werden Flächen, die bisher zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörten, als **Freiflächen** ausgewiesen, aber **weiter** land- und forstwirtschaftlich genutzt, so sind diese Flächen als land- und forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen.

#### 2. Bebaute Grundstücke

(1) Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich bezugsfertige Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, so ist der fertiggestellte und benutzbare Teil des Gebäudes als bezugsfertig anzusehen. Das Grundstück ist dann ein bebautes. Zu den bebauten Grundstücken ist für die Zwecke der **Bodenwertermittlung** auch ein Grundstück zu rechnen, auf dem ein **anderer** als der Grundstückseigentümer ein Gebäude errichtet hat (Gebäude auf fremdem Grund und Boden).

(2) Befinden sich auf einem Grundstück Gebäude von untergeordneter Bedeutung (vgl. Tz. 2 Abs. 2), so wird das Grundstück dadurch **nicht** zu einem bebauten Grundstück. Grundstücke mit kriegszerstörten Gebäuden sind für die Zwecke der **Bodenwertermittlung** im Gegensatz zu der sich aus dem Fortschreibungsgesetz vom 10. März 1949 ergebenden Rechtslage nicht als bebaute Grundstücke anzusehen (vgl. Tz. 2 Abs. 1).

#### 3. Gemeiner Wert

Für die Bewertung des Grund und Bodens ist der gemeine Wert maßgebend. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des **Wirtschaftsguts** bei einer Veräußerung unter **Ausschaltung** ungewöhnlicher und persönlicher **Verhältnisse** zu erzielen wäre (§ 10 BewG).

### B. Ermittlungsgrundlagen

#### 1. Kaufpreise

Der gemeine Wert des Grund und Bodens ist möglichst aus Kaufpreisen abzuleiten. Die Kaufpreise sind auf ihre Brauchbarkeit zu überprüfen. Kaufpreise, auf die ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingewirkt haben, können in ihrer tatsächlichen Höhe nicht zugrunde gelegt werden. Zu den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen gehören alle Umstände, mit denen der gewöhnliche Geschäftsverkehr nicht zu rechnen pflegt. Es gehören dazu persönliche (insbesondere verwandtschaftliche) oder wirtschaftliche Beziehungen zwischen Erwerber und Veräußerer, Erwerb durch Zwangsversteigerungen, Erwerb durch Erbschaft sowie persönliche Verfügungsbeschränkungen (Veräußerungsverbote, Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen). Besonders günstige oder ungünstige Zahlungsbedingungen können den Kaufpreis beeinflussen. Die tatsächlich gezahlten **Kaufpreise** müssen bei besonders günstigen Zahlungsbedingungen erhöht und bei besonders ungünstigen Zahlungsbedingungen ermäßigt werden. Nebenleistungen, die der Erwerber übernommen hat (z. B. die Vermögensabgabe) sind dem Kaufpreis zuzurechnen. Ungewöhnliche Verhältnisse liegen dage-

gen nicht vor, wenn nur ein kleinerer Kreis von Käufern in Betracht kommt oder ein Interessentenkreis aus besonderen Gründen **einen-erhöhten**, jedoch allgemein gerechtfertigten Preis zahlt.

12

#### a) Einfluß des Preisstopps

(1) Zur Vermeidung ungerechtfertigter Preiserhöhungen ist für den Grundstücksverkehr seit dem 17. Oktober 1936 eine Überwachung und Genehmigung der Kaufpreise durch die Preisbehörden eingeführt worden. Ab 12. Dezember 1952 ist zunächst nur für die bebauten Grundstücke und die Grundstücke, bei denen das Bauwerk nach dem 31. August 1939 beschädigt, zerstört oder beseitigt worden ist, der Preisstopp aufgehoben worden (**Verordnung PR 75/52**). Außerdem sind Preisvorschriften für Veräußerungen von Grundstücken im Wege der Zwangsversteigerung ab 21. April 1955 nicht mehr anzuwenden (**Verordnung PR 1/55**). Die für solche Grundstücke vor dem Inkrafttreten dieser Vorschriften gezahlten Kaufpreise sind deshalb nicht ohne weiteres mit den nach dem Inkrafttreten der Verordnung gezahlten Kaufpreisen vergleichbar. Bei der Auswertung der Kaufpreise zum **Zwecke** der Bodenwertermittlung (vgl. Tz. 14) muß deshalb zwischen preisgebundenen und freien Verkäufen unterschieden werden.

(2) Die Preisbehörden genehmigen gegenwärtig bei den noch preisgebundenen unbebauten Grundstücken vielfach **Kaufpreise**, die von den Preisen des 17. Oktober 1936 abweichen. Diese Abweichungen beruhen meist auf der seit 1936 eingetretenen **Änderung** der Kaufkraft und sonstigen eingetretenen Änderungen der Verhältnisse des Grundstücks (z. B. Lageverbesserungen, Widmungsänderungen). Soweit noch Preisbindungen bestehen, ist von den von den Preisbehörden bewilligten Preisen, nicht aber von den Preisen vom 17. Oktober 1936 auszugehen (vgl. Tz. 21 Abs. 3).

13

#### b) Auswertung der Kaufpreise bei kriegszerstörten und kriegsbeschädigten Grundstücken

(1) Bei der Auswertung der Kaufpreise für kriegszerstörte Grundstücke ist zu berücksichtigen, daß sie nicht in allen Fällen als Grundlage für die Bodenwertermittlung verwendet werden können. Es ist zu unterscheiden zwischen Grundstücken, bei denen Gebäudereste (Fundamente, Kellermauern, **Kellergeschosse**, aufstehende Gebäudeteile) noch vorhanden sind, und Grundstücken, bei denen die Gebäudereste vor dem Verkauf beseitigt worden sind. Bei der ersten Gruppe dieser Fälle wird es oft nicht möglich sein, festzustellen, welcher Teil des Kaufpreises auf den **reinen** Grund und Boden entfällt. Für die Bodenwertermittlung sind deshalb die Fälle auszuscheiden, in denen aus den Unterlagen eine Aufteilung des Kaufpreises für den Grund und Boden und für die Gebäudereste nicht möglich ist. In der zweiten Gruppe der Fälle umfaßt **dagegen** der Kaufpreis tatsächlich nur den reinen Grund und Boden. Solche Kaufpreise können vorbehaltlich der sich aus den folgenden Darlegungen ergebenden Einschränkungen verwertet werden.

(2) Nach § 3 der Verordnung PR 75/52 (vgl. Tz. 12) unterliegen Grundstücke mit kriegszerstörten und kriegsbeschädigten Gebäuden mit Wirkung ab 12. Dezember 1952 nicht mehr der

<sup>\*)</sup> Nach § 2 der **Verordnung** sind als bebaute **Grundstücke** im Sinne dieser Verordnung **nicht** anzusehen:

1. bebaute Grundstücke, die ganz oder teilweise den Zwecken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;
2. Grundstücke mit **Gebäuden**, deren Zweckbestimmung gegenüber der Zweckbestimmung des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung ist (geringfügig bebaute **Grundstücke**, vgl. Tz. 2 Abs. 2 und Tz. 9);
3. Grundstücke mit Gebäuden, deren Errichtung auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften befristet oder widerruflich zugelassen oder nicht genehmigt worden **ist**;
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zur Fertigstellung des Fundaments.

Preisbindung. Deshalb muß bei diesen Grundstücken unterschieden werden zwischen Veräußerungen aus der Zeit vor dem 12. Dezember 1952 und nach dem 11. Dezember 1952. Eine Verwertung der Kaufpreise aus der Zeit vor dem 12. Dezember 1952 ist nur möglich, wenn erhebliche Preisveränderungen durch die Beseitigung der **Preisbindungen** nach dem 11. Dezember 1952 nicht eingetreten sind (vgl. Tz. 21 Abs. 3 und 4).

**6101**  
**0101**

## 2. Kaufpreissammlung

14

(1) Aufgabe der Finanzämter ist es zunächst, sämtliche Kauffälle für unbebaute Grundstücke einschließlich der Trümmergrundstücke ab 1. Januar 1949 zu sammeln und in einer Kaufpreissammlung zu erfassen. Die Kaufpreissammlung ist getrennt für jede Gemeinde zu führen. In Groß- und Mittelstädten kann eine weitere Aufgliederung nach Stadtteilen zweckmäßig sein. In die Kaufpreissammlung sind auch solche Kauffälle land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksflächen aufzunehmen, bei denen es zweifelhaft ist, ob sie nach der Höhe der Kaufpreise dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen sind (vgl. Tz. 3).

(2) Kaufpreise von bebauten Grundstücken werden in der Regel für Zwecke der Bodenwertermittlung nicht ohne weiteres zugrunde **gelegt** werden können, weil die Kaufverträge keine Aufteilung zwischen dem für Grund und Boden einerseits und für Gebäude andererseits gezahlten anteiligen Kaufpreis enthalten. Lediglich in den Fällen, in denen Grundstücke in der Zeit nach dem 31. Dezember 1948 (Beginn der Kaufpreissammlung) bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt veräußert und später bebaut worden sind, können die Kaufpreise für den Grund und Boden in der Regel auch bei bebauten Grundstücken für die Kaufpreissammlung ausgewertet werden.

(3) Für die Aufstellung der Kaufpreissammlung gilt das folgende:

- a) die Kaufpreissammlung ist für unbebaute Grundstücke in Karteiform nach Muster Anlage 1 zu führen;
- b) als Tag **des Verkaufs** gilt der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages;
- c) als Kaufpreis gilt der in DM ausgedrückte Wert aller Leistungen, die der Erwerber für die Veräußerung des Grund und Bodens vertraglich übernommen hat. Nebenleistungen (z. B. Grunderwerbnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Maklergebühren, Vermessungskosten usw.) sind getrennt auszuweisen;
- d) soweit zwischen Vorderland und Hinterland unterschieden wird, ist der Kaufpreis für ein Quadratmeter Vorderland umzurechnen (vgl. Tz. 17).

## 3. Bodenpreiskarte

15

(1) Die in den Karteiblättern der Kaufpreissammlung festgehaltenen bereinigten Kaufpreise sind in eine Bodenpreiskarte (Ortsplan) einzutragen. Der auf die Bestandteile des Grundstücks entfallende Teil des Kaufpreises, z. B. für Wegebefestigungen, Baureste, Böschungsmauern usw., ferner Wertminderungen bei Einzelgrundstücken wegen bestehender Bausperren oder Bauverbote oder wegen Natur- oder Landschaftsschutzes sind auszuscheiden. Die Bodenpreiskarten der Finanzämter werden **nicht** auf einen bestimmten Zeitpunkt abgestellt, sondern enthalten die laufende Entwicklung der Preisverhältnisse ab 1. Januar 1949, die sich in den einzelnen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen widerspiegelt. Aus den Kaufpreisen und dem Jahr des Verkaufs lassen sich die in den einzelnen Gebieten, Straßen und Straßenabschnitten zu **verzeichnen** den Preisschwankungen und **Preisentwicklungen** feststellen. Die Bodenpreiskarten geben also Aufschluß über die Entwicklung der Kaufpreise für einen längeren Zeitraum und können

6101

deshalb nicht unmittelbar für die Ermittlung der Bodenwerte der einzelnen Grundstücke verwendet werden. Die Bodenpreise sind bei Werten

1. bis 5 DM auf eine zehntel DM,
2. über 5 bis 20 DM auf eine halbe DM,
3. über 20 bis 50 DM auf eine volle DM,
4. über 50 bis 100 DM auf fünf DM und
5. über 100 DM auf zehn DM

nach unten abzurunden. Einzutragen ist in den Karten der Preis je Quadratmeter Vorderland unter Hinzufügung der Jahreszahl des Verkaufs in Form eines Bruchs. Preise für Bruttoflächen (vgl. Tz. 16) sind durch ein B zu kennzeichnen.

$$\frac{4,50}{54} \text{ oder } \frac{2,30}{53} \text{ B.}$$

(2) Die Aufteilung des Grund und Bodens in Vorderland und Hinterland ist nur vorzunehmen, wenn sie ortsüblich oder durch behördliche Anordnungen **bedingt** ist. Erfahrungsgemäß hat das Hinterland einen geringeren Wert als das Vorderland. Aus den Kaufpreisen ist in diesen Fällen der Preis für ein Quadratmeter Vorderland zu errechnen (vgl. Tz. 17).

(3) Bei den an den Stadträndern liegenden Gebieten werden sich keine wesentlichen Schwankungen der auf das Vorderland **abgestellten** Kaufpreise ergeben. Dagegen werden die Kaufpreise der Grundstücke im Stadttinnern Preisunterschiede aufweisen, die sich aus den individuellen Merkmalen der einzelnen Grundstücke ergeben. Dies erschwert die Auswertung der Bodenpreiskarte. Dennoch ist es nicht zweckmäßig, diese Preisunterschiede durch Verwendung verschiedener Farben in den Bodenpreiskarten kenntlich zu machen (vgl. Tz. 20).

(4) Für die Feststellung der Bodenpreise bei den einzelnen Grundstücksarten können folgende Hinweise als Anhaltspunkte dienen:

a) Bodenpreise bei unbebauten Grundstücken

1. Rohbauland

Als Bodenpreis ist der durchschnittliche Preis je Quadratmeter zu ermitteln, der sich aus den Kaufpreisen und der Größe der veräußerten Grundstücksfläche ergibt. Dabei ist in der Regel von der gesamten Grundstücksfläche (Bruttofläche) auszugehen. Wenn bereits Straßenland vom Eigentümer an die Gemeinde abgetreten worden ist (freigelegtes Bauland), so ist der Kaufpreis auf die dem Eigentümer verbleibende Fläche (Nettofläche) zu beziehen. Im allgemeinen kommt eine Aufteilung in Vorderland und Hinterland nicht in Betracht.

2. Baureifes Land

(1) Soweit eine Aufteilung in Vorderland und Hinterland in Betracht kommt (vgl. Tz. 15 Abs. 2 und 3), gilt im allgemeinen das Gelände in einer Tiefe bis 40 m hinter der Straßenfluchtlinie als Vorderland. Die übrige Grundstücksfläche ist **Hinterland**. Örtliche Abweichungen in der Abgrenzung können berücksichtigt werden.

(2) Die Grundstücksfläche wird nach ihrer Tiefe in Zonen eingeteilt. Bezeichnet man dabei beispielsweise als

- Zone I das Vorderland bis 40 m Tiefe,  
 Zone II das Hinterland über 40 bis 80 m Tiefe,  
 Zone III a das Hinterland über 80 m Tiefe, soweit es baulich ausnutzbar ist,  
 Zone III b das Hinterland über 80 m Tiefe, soweit es baulich nicht ausnutzbar ist,

so betragen die Wertansätze für das Hinterland erfahrungsgemäß in

- Zone II etwa die Hälfte des Vorderlandpreises,  
 Zone III a etwa ein Viertel des Vorderlandpreises,  
 Zone III b weniger als ein Viertel des Vorderlandpreises.

Legt man diese Wertansätze zugrunde, so wird der Bodenpreis je Quadratmeter Vorderland nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Bodenpreis} = \text{Kaufpreis: } \left( \frac{\text{Fläche Zone I} + \frac{1}{2} \text{ Fläche Zone II} + \frac{1}{4} \text{ Fläche Zone III a}}{\text{Fläche}} \right)$$

Die Berechnung ist auf der für den Kauffall aufzustellenden Karteikarte der Kaufpreissammlung zu machen (vgl. Tz. 14 und Anlage 1).

**Beispiel:**

Beträgt der Preis für ein Grundstück von 30 m Breite und 90 m Tiefe **57 000 DM**, so ergeben sich für die einzelnen Zonen folgende Flächen:

$$\text{Zone I } 30 \times 40 = 1\,200 \text{ m}^2$$

$$\text{Zone II } 30 \times 40 = 1\,200 \text{ m}^2$$

$$\text{Zone III a } 30 \times 10 = 300 \text{ m}^2$$

Der Bodenpreis je Quadratmeter Vorderland errechnet sich dann wie folgt:

$$57\,000 : \left( 1\,200 + \frac{1\,200}{2} + \frac{300}{4} \right) = \frac{57\,000}{1\,875} = 30,40 \text{ DM,}$$

abgerundet = **30,— DM**  
 (vgl. Tz. 15)

(3) Ist die veräußerte Grundstücksfläche so **geschnitten**, daß eine Aufteilung der Gesamtfläche in Vorderland und Hinterland nach diesen Grundsätzen nicht ohne weiteres möglich ist, so sind die auf Vorderland und Hinterland **entfallenden** Flächenanteile zu schätzen. Umständliche und zeitraubende Berechnungen sind zu unterlassen.

(4) Allgemein von den Gemeinden festgelegte Auflagen hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten und der Bauweise können den Bodenwert beeinflussen. Sie kommen in den Kaufpreisen zum Ausdruck.

3. Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

Industrieland, Land für Verkehrszwecke und **Freiflächen** sind in der Regel nicht nach Vorderland und Hinterland aufzuteilen. Der Bodenpreis für ein Quadratmeter ist also aus der gesamten Fläche zu ermitteln. <

b) Bodenpreise bei bebauten Grundstücken

Die Ermittlung der Bodenpreise aus den Kaufpreisen von bebauten Grundstücken ist oft nicht möglich, da die Kaufpreise im allgemeinen **Bodenwert** und Gebäudewert in einer Summe **enthalten** (vgl. Tz. 14). In den Fällen, in denen die Grundstücke in der Zeit nach dem 31. Dezember 1948 (Beginn der Kaufpreissammlung) bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt als unbebaute Grundstücke veräußert und später bebaut sind, ist bei der Ermittlung der Bodenpreise wie zu a zu verfahren.

4. **Richtwertkarte**

(1) Die aus der Bodenpreiskarte abgeleiteten und auf ein Quadratmeter Vorderland **abgestellten** Richtwerte sind in der Richtwertkarte in Wertstufen mit gleichen oder annähernd gleichen Werten zusammenzufassen. Die Wertstufen sind durch verschiedene Farben zu **kenzeichnen**. Sie umfassen jeweils die Richtwerte für normal geschnittene Grundstücke gleichartiger Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte. Individuelle Eigenschaften einzelner Grundstücke sind nicht zu berücksichtigen. Als solche können z. B. in Betracht kommen: Lage zur Himmelsrichtung, Grundstücksform, Abmessungen und Schnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Baugrund, Vorhandensein von Grunddienstbarkeiten und Eckbaustellen. Die für die Bodenwerte im Einzelfall zugrunde zu legenden Werte sind aus den Richtwerten abzuleiten (vgl. Abschnitt III).

16.

17

20

## (2) Die Richtwerte sind bei Werten

1. bis 5 DM auf eine zehntel DM
2. über 5 bis 20 DM auf eine halbe DM,
3. über 20 bis 50 DM auf eine volle DM,
4. über 50 bis 100 DM auf fünf DM und
5. über 100 DM auf zehn DM

nach unten abzurunden. Ein Muster der Richtwertkarte ist als Anlage 2 beigelegt.

(3) In kleinen Gemeinden werden die in den Bodenpreiskarten eingetragenen Bodenpreise oft keine nennenswerten Wertunterschiede aufweisen. Das wird vor allem in Gemeinden mit ländlichem Charakter der Fall sein. Für solche Gemeinden kann von der Aufstellung von Richtwertkarten abgesehen werden, wenn aus den Bodenpreiskarten ohne besondere Schwierigkeiten das Wertniveau des Hauptfeststellungszeitpunktes erkannt werden kann. Die Einzelbodenwerte sind in diesen Fällen unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale aus Bodenpreisen abzuleiten, die diesem Wertniveau entsprechen.

(4) Bei hochwertigen Grundstücken im Stadtkern der Groß- und Mittelstädte werden die Bodenpreise in besonders hohem Maße durch die individuellen Eigenschaften der Grundstücke bestimmt. Oft wird es nicht möglich sein, aus den Bodenpreisen dieser Grundstücke die durch die individuellen Eigenschaften verursachten Wertsteigerungen oder Wertminderungen auszusondern. Deshalb können die unterschiedlichen Preise der Grundstücke im Stadtkern der Großstädte und Mittelstädte die Aufstellung von Richtwerten und von Wertstufen unmöglich machen. In solchen Gebieten kann auf die Aufstellung von Richtwerten verzichtet werden. An ihre Stelle tritt dann eine Einzelbewertung der Grundstücke. Dabei sind sowohl die allgemeinen Verhältnisse als auch die individuellen Eigenschaften (Absatz 1) zu berücksichtigen. Das gilt auch für Umlegungsgebiete im Stadtkern.

## a) Überleitung aus der Bodenpreiskarte

(1) Grundlage für die Aufstellung der Richtwertkarte ist die Bodenpreiskarte. Die Richtwertkarte enthält im Gegensatz zu der Bodenpreiskarte nicht die Bodenpreise der einzelnen Grundstücke; sie soll vielmehr Aufschluß geben über die durchschnittlichen Bodenwerte in einzelnen Gebieten, Straßen und Straßenabschnitten, die in der Regel für die Dauer einer Hauptfeststellung zugrunde zu legen sind. Aufgabe der Finanzämter ist es also, aus den in die Bodenpreiskarte eingetragenen Kaufpreisen die Richtwerte für die neue Hauptfeststellung abzuleiten. Dabei ist die Entwicklung der Verhältnisse bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt zu berücksichtigen. Änderungen der Verhältnisse, die den Bodenwert erst nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt beeinflussen, müssen außer Betracht bleiben. Es muß jeweils geprüft werden, ob das sich in der Bodenpreiskarte abzeichnende Wertniveau am Hauptfeststellungszeitpunkt noch gilt oder ob Abweichungen eingetreten sind. Die Abweichungen können in Wertsteigerungen oder Wertminderungen der Grundstücke bestehen.

(2) Bei der Aufstellung der Bodenpreiskarten sollen nur Kaufpreise aus der Zeit nach dem 31. Dezember 1948 berücksichtigt werden (vgl. Tz. 14 Abs. 1). Es kann deshalb in einzelnen Gebieten vorkommen, daß für die Festsetzung der Richtwerte keine oder nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung stehen. In diesen Fällen kann es notwendig sein, auch auf Kaufpreise aus der Zeit vor dem 1. Januar 1949 zurückzugreifen. Soweit es sich dabei um Kaufpreise aus der Zeit vor dem 21. Juni 1948 handelt, soll in Zusammenarbeit mit den Preisbehörden geprüft werden, ob diese Kaufpreise für die Zwecke der Richtwertermittlung noch verwendbar sind.

(3) In den ersten Jahren nach der Währungsreform tatsächlich gezahlte Bodenpreise können

durch die Preisentwicklung überholt sein. Deshalb müssen die in der Zeit vom 1. Januar 1949 bis etwa 1. März 1953 ermittelten Bodenpreise mit besonderer Vorsicht ausgewertet werden. Ergeben sich dabei gegenüber den später gezahlten Bodenpreisen größere Preisunterschiede, so muß auf eine Berücksichtigung dieser Bodenpreise im Interesse eines gleichmäßigen Preisniveaus verzichtet werden. Bis zum Februar 1953 hielten die Preisbehörden mehr oder weniger starr an den Stoppreisen vom 17. Oktober 1936 fest. Erst durch den Erl. d. Bundesministers für Wirtschaft v. 19. 2. 1953 — I B 4/U/5726/53 konnte den nach dem 17. Oktober 1936 eingetretenen Wertverschiebungen infolge von Veränderungen der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie infolge veränderter Verkehrslage in erweitertem Umfang Rechnung getragen werden. Außerdem ist durch diesen Erlaß zugelassen worden, zu den Stoppreisen vom 17. Oktober 1936 einen allgemeinen Zuschlag bis zu 50 v. H. zur Anpassung an die geänderten Kaufkraftverhältnisse zuzubilligen. Dieser Erl. ist als Anlage 3 beigelegt.

(4) Aber auch die etwa seit dem 1. März 1953 gezahlten Bodenpreise können unheftig sein. Sie können eine steigende oder fallende Tendenz haben. Ergeben die Eintragungen in der Bodenpreiskarte ein Steigen oder Fallen der Bodenpreise, so sind bei der Aufstellung der Richtwertkarte lediglich die dem Hauptfeststellungszeitpunkt zeitlich am nächsten liegenden Bodenpreise zu berücksichtigen. Diese Preise können aber nur dann die Grundlage für die Richtwertermittlung bilden, wenn nicht bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt weitere Wertsteigerungen oder Wertminderungen der Grundstücke eingetreten sind.

(5) Es kann auch vorkommen, daß sich in einzelnen Gebieten, Straßen und Straßenabschnitten eine von den Bodenpreisen der Bodenpreiskarte abweichende Entwicklung anbahnt, ohne daß diese Entwicklung in der Bodenpreiskarte ihren Ausdruck findet (z. B. wegen Fehlens geeigneter Kauffälle). Läßt sich in solchen Fällen erkennen, daß die Bodenpreise der Bodenpreiskarte überholt sind, weil am Hauptfeststellungszeitpunkt mit höheren oder geringeren Preisen zu rechnen ist, so muß dieser Entwicklung bei der Aufstellung der Richtwertkarte Rechnung getragen werden. Solche Abweichungen können infolge veränderter Verhältnisse (Aufhebung der Stoppreise, Neuplanungen der Gemeinde, Änderung der Verkehrsverhältnisse durch Umwandlung von Geschäftsstraßen in Wohnstraßen oder umgekehrt, Änderungen der baulichen Ausnutzbarkeit durch Änderungen der Bauordnung usw.) durchaus berechtigt sein und vielleicht eine neue Bodenwertentwicklung einleiten. Solche Entwicklungen sind sorgfältig zu beobachten. Liegt eine Planung der Gemeinde noch nicht endgültig fest (z. B. in kriegszerstörten Gebieten), so sind die Richtwerte unter Beachtung der in Aussicht genommenen Planungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zunächst provisorisch einzutragen. Bei endgültig vorliegenden Planungen sind die Richtwerte in Anlehnung an ähnliche Verkehrslagen der Gemeinde und unter Berücksichtigung der Bodenwerte der angrenzenden Straßenzüge nach der voraussichtlichen Entwicklung vorsichtig zu bemessen.

## b) Besonderheiten bei den einzelnen Grundstücksarten

## 1. Rohbauland

(1) Es kann vorkommen, daß in einer noch nicht bebauten Gegend oder bei einem größeren Geländebesitz nur die Bodenpreise einzelner Flurstücke vorliegen. Aus diesen Bodenpreisen kann nicht ohne weiteres auf den Richtwert benachbarter Flurstücke geschlossen werden. So kann beispielsweise infolge einer günstigeren oder

## 6101

ungünstigeren Lage der benachbarten Flurstücke zu den Verkehrspunkten eine Wertabweichung gerechtfertigt sein.

(2) In den Richtwerten für Rohbauland dürfen Anliegerbeiträge (für Straßenbaukosten, öffentliche Entwässerung und Straßenfreilegung sowie Beiträge zu den öffentlichen Versorgungsleitungen) nicht berücksichtigt werden. Im Einzelfall gezahlte Anliegerbeiträge sind deshalb aus den Bodenpreisen auszuscheiden.

## 23

## 2. Baureifes Land

(1) Zum baureifen Land gehören vor allem Grundstücke an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen (vgl. Tz. 5).

(2) Bei der Festsetzung der Richtwerte für Grundstücke an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen sind die Anliegerbeiträge (für Straßenbaukosten, öffentliche Entwässerung und Straßenfreilegung sowie Beiträge zu den öffentlichen Versorgungsleitungen) zu berücksichtigen. Der Wert dieser Grundstücke hat sich durch den Ausbau der Straße erhöht. Die Tatsache, daß bei bebauten Grundstücken die Anliegerbeiträge usw. bereits entstanden bzw. entrichtet sind, oder daß sie bei unbebauten Grundstücken in der Regel erst bei der Bebauung entstehen, beeinflusst den Wert des Grund und Bodens nicht. Es wird lediglich die an einen Verkäufer zu zahlende Höhe des Preises berührt.

(3) Kommt bei Grundstücken mit kriegszerstörten Gebäuden eine Auswertung der Bodenpreise in Betracht (vgl. Tz. 13), so ist zu beachten, daß die Belastung mit nicht verwertbaren Gebäudeteilen oder Trümmern, die Straßenfrontbreite, das Vorhandensein von Kanalanlagen, Wasserleitungen und elektrischen Zuleitungen, den Bodenpreis u. U. gemindert oder erhöht haben können. Zu prüfen ist auch, ob bei dem Kaufpreis bereits eine etwaige Wertänderung infolge baubehördlicher Vorschriften (bebaubare Fläche, Zahl der Geschosse) oder infolge der Lage in einem von Kriegsschäden betroffenen Viertel oder Ortsteil berücksichtigt worden ist. Von besonderer Bedeutung ist auch der Zeitpunkt des Kaufvertrages, da bei fortschreitender Wiederbebauung die Preise in der Regel wieder gestiegen sind, nachdem sie oft zunächst im Verhältnis zum früheren Wert gesunken waren.

(4) Liegen für Kleingartenland, das ausnahmsweise als unbebautes Grundstück zu behandeln ist, keine Kaufpreise vor, so ist Grundlage für die Ermittlung des Richtwerts der Preis, der für Grundstücksflächen in ähnlicher Lage und mit ähnlicher Verwendungsmöglichkeit und Ausnutzbarkeit als unbebautes Grundstück erzielt wird.

## 24

## 3. Freiflächen

Die durch Verwendung als Freifläche herbeigeführte Wertminderung eines Grundstücks ist bei der Ermittlung des Richtwerts zu berücksichtigen. Der Wert eines solchen Grundstücks wird im allgemeinen niedrig sein; da es nicht bebaut werden kann.

## 25

## c) Richtwerte bei Fehlen von Bodenpreisen

Die Bodenpreiskarte enthält oft nicht genügend Bodenpreise, um daraus Richtwerte ableiten zu können. In solchen Fällen muß versucht werden, die Richtwerte in Zusammenarbeit mit den örtlichen Preisbehörden zu finden (vgl. Tz. 35). Außerdem können die Richtwerte durch Grundstücksvergleich oder — wenn auch Vergleichsgrundstücke fehlen — durch Errechnung aus dem Ertrag ermittelt werden.

## 26

## 1. Grundstücksvergleich

## a) bei unbebauten Grundstücken

(1) Als Vergleichsgrundstücke können Grundstücke mit bekannten Preisen und Werten aus

Gegenden mit gleicher oder ähnlicher Verkehrs-, Geschäfts- und Wohnlage herangezogen werden. Bei diesem Vergleich ist auf eine gleiche oder ähnliche Ausnutzbarkeit der Fläche und Höhe nach sowie auf eine entsprechende wirtschaftliche Verwendbarkeit zu achten, da diese Merkmale ebenfalls den Richtwert beeinflussen. Weicht die Bebauungsmöglichkeit der zu vergleichenden Grundstücke der Fläche oder der Höhe nach ab, so sind auch bei gleichen Lageverhältnissen die Richtwerte verschieden. Verhält sich bei gleicher Lage und gleicher Flächenausnutzungsmöglichkeit die Höhenausnutzungsmöglichkeit der Bewertungsgrundstücke zu den Vergleichsgrundstücken wie 3:4, so betragen die Richtwerte der nur mit 3 Geschossen zu bebauenden Bewertungsgrundstücke bei ungefähr gleichen Mieten  $\frac{3}{4}$  der mit 4 Geschossen bebaubaren Vergleichsgrundstücke. Dies gilt in erster Linie für Wohngrundstücke. Bei Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken ist zu berücksichtigen, daß die Mieten der oberen Geschosse oft bedeutend hinter den Mieten der unteren Geschosse, insbesondere des Erdgeschosses, zurückbleiben. Infolgedessen ist bei diesen Grundstücksarten der errechnete Verhältnissatz zu mindern. Bei verschiedenartiger Höhen- und Flächenausnutzung sind die entsprechenden Verhältnisszahlen aufzustellen. Grundstücke mit großen Unterschieden in der Bebaubarkeit sind jedoch zu Vergleichszwecken nicht heranzuziehen.

(2) Bessere oder schlechtere Lageverhältnisse in bezug auf die Verkehrs-, Geschäfts- oder Wohnlage werden am zweckmäßigsten durch entsprechende Zuschläge oder Abschläge zu den Richtwerten der Vergleichsgrundstücke berücksichtigt. Eine rechnerische Ermittlung wie bei der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre nur über einen zu erwartenden Reinertrag möglich. Da dieser jedoch geschätzt werden muß, ist diese Errechnungsmethode zu ungenau und im allgemeinen nicht anzuwenden. Die Höhe der Zuschläge oder Abschläge ist nach dem Grad der Verschiedenartigkeit und der Bedeutung der Lageverhältnisse zu bemessen, wobei auf die besonderen örtlichen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen ist. Eine unterschiedliche Geschäftslage wird sich im Bodenwert im allgemeinen stärker auswirken als eine unterschiedliche Wohnlage, da die Bodenwertunterschiede von Haupt- und Nebengeschäftsstraßen größer sind als die von besseren und schlechteren Wohngegenden.

(3) Die individuellen Eigenschaften eines Grundstücks, z. B. Schnitt, Bodenbeschaffenheit und ähnliche Merkmale, bleiben bei diesen Ermittlungen außer Betracht. Diese Eigenschaften sind erst bei der Ermittlung der Einzelwerte zu berücksichtigen (vgl. Abschn. II). Für den Grundstücksvergleich sind nur die Richtwerte, nicht die Einzelwerte, zu Grunde zu legen. Auch Richtwerte von Grundstücken, die an bebauten Straßen liegen, können zum Vergleich herangezogen werden.

(4) Die nach den Bauordnungen zulässige Flächenausnutzung eines Grundstücks bezieht sich in der Regel auf das Vorderland. Abweichungen von der zulässigen Bebauung wirken sich in besonderem Maße auf den Vorderlandpreis aus. Kommt eine Aufteilung in Vorderland und Hinterland in Betracht, so dürfen beim Grundstücksvergleich nur die Vorderlandflächen und die Richtwerte in die Vergleichsrechnung eingesetzt werden.

(5) Beispiel 1 (Vergleich unbebauter Grundstücke):

Das Grundstück, dessen Richtwert bekannt ist (Vergleichsgrundstück), wie auch das zu bewertende Grundstück (Bewertungsgrundstück), sollen unbebaute Grundstücke sein und



in reinen Wohngegenden liegen. Es ergibt sich dann folgende Vergleichsmöglichkeit:

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstück
Vorderlandfläche	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
zulässige Flächen- ausnutzung	6/10	5/10
zulässige Geschoßzahl	4	3
Richtwert	24 DM	wird gesucht
Wert des Vorderlandes	24 (DM) X 500 (m <sup>2</sup> ) = 12 000 DM	
bebaubare Geschoßfläche	$\frac{500 \times 6 \times 4}{10}$	$\frac{400 \times 5 \times 3}{10}$
	= 1200 m <sup>2</sup>	= 600 m <sup>2</sup> .

Für das Vergleichsgrundstück ergibt sich je Quadratmeter bebaubare Geschoßfläche ein Bodenwertanteil von 12000 : 1200 = 10 DM. Der gleiche Bodenwertanteil ist auch bei dem **Bewertungsgrundstück** einzusetzen, so daß sich als Wert des Vorderlandes ergibt:

600 (bebaubare Geschoßfläche in m<sup>2</sup>) X 10 (Bodenwertanteil in DM) = 6000 DM.

Der Richtwert des Bewertungsgrundstücks beträgt dann: 6000 (Wert des Vorderlandes in DM) : 400 (Vorderlandfläche in m<sup>2</sup>) = 15 DM.

Da es bei der Ermittlung des Richtwerts nur auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ankommt, kann folgende vereinfachte Rechnung angewendet werden:

24 DM (bekannter Richtwert) X  $\frac{5}{6}$  (Flächenausnutzung X  $\frac{3}{4}$  (Höhenausnutzung) = 15 DM.

Der sich bei dieser Vergleichsrechnung ergebende Wert für das Bewertungsgrundstück ist als Richtwert anzusetzen.

(6) Beispiel 2 (Vergleich eines unbebauten mit einem bebauten Grundstück):

Das Vergleichsgrundstück soll ein bebautes Grundstück sein, das Bewertungsgrundstück ein unbebautes Grundstück. Beide Grundstücke sollen in reinen Wohngegenden liegen.

	Vergleichs- grundstück (bebaut)	Bewertungs- grundstück (unbebaut)
Vorderlandfläche	250 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
zulässige Flächen- ausnutzung	8/10	7/10
zulässige Geschoßzahl	4	5
Richtwert	100 DM	wird gesucht
Wert des Vorderlandes	100 (DM) X 250 (m <sup>2</sup> ) = 25 000 DM	
bebaute bzw. bebaubare Geschoßfläche	$\frac{250 \times 8 \times 4}{10}$	$\frac{350 \times 7 \times 5}{10}$
	= 800 m <sup>2</sup>	= 1225 m <sup>2</sup> .

Für das Vergleichsgrundstück ergibt sich je Quadratmeter bebauter Geschoßfläche ein Bodenwertanteil von 25 000 : 800 = 31,25 DM. Die Berechnung des Richtwerts erfolgt wie im Beispiel 1 (Tz. 27) 1225 (m<sup>2</sup>) X 31,25 (DM) = 38 281,25 (DM) : 350 (m<sup>2</sup>) = 109,38 DM

abgerundet 100,— DM  
(vgl. Tz. 20).

Vereinfachte Rechnung:

100 DM (bekannter Richtwert) X  $\frac{7}{8}$  (Flächenausnutzung) X  $\frac{5}{4}$  (Höhenausnutzung) = 109,38 DM  
abgerundet = 100,— DM.

b) bei bebauten Grundstücken

(1) Liegen in Gebieten, Straßen und Straßenabschnitten, Bodenpreise **aus Verkäufen** nicht oder nur in unzureichender Zahl vor, so muß der Richtwert der bebauten Grundstücke aus bekannten Richtwerten vergleichbarer Grund-

stücke berechnet werden. Wie bei den unbebauten Grundstücken ist auch bei den bebauten Grundstücken Voraussetzung für einen Vergleich, daß die Grundstücke nach Lage sowie wirtschaftlicher und baulicher Ausnutzbarkeit vergleichbar sind. Dabei ist zu beachten, daß nicht die tatsächliche Bebauung, sondern die nach den örtlichen Verhältnissen (Bauordnung) zulässige wirtschaftliche und bauliche Ausnutzbarkeit den Bodenpreis und damit auch den Richtwert bestimmt. Abweichend von der zulässigen wirtschaftlichen und baulichen Ausnutzbarkeit kann auch eine andere Bebauung für die Ermittlung des Richtwerts maßgebend sein, wenn diese für die Ortslage typisch ist. Eine von den baubehördlichen Vorschriften abweichende wirtschaftliche und bauliche Ausnutzung ist als typisch **anzusehen**, wenn der überwiegende Teil der in dem Ortsviertel oder der Straße vorhandenen Grundstücke etwa auf Grund früherer behördlicher Vorschriften eine abweichende Nutzung zeigt und mit der Nutzung der vorhandenen Bebauung weiterhin zu rechnen ist.

(2) Der Grundstücksvergleich eines bebauten Bewertungsgrundstücks mit unbebauten oder bebauten Vergleichsgrundstücken ist unter Berücksichtigung der Verschiedenartigkeit nach Lage und zulässiger bzw. typischer Nutzung nach den Grundsätzen bei unbebauten Grundstücken vorzunehmen (Vgl. Tz. 26—28). Werden bebaute Grundstücke miteinander verglichen, so drückt sich die Verschiedenartigkeit der Lage bei gleichwertigen Gebäuden in der Höhe der **Jahresrohmiete** aus. Eine Bodenwertermittlung durch Vergleich der Ausnutzbarkeit des Bodens und der Jahresrohmieten ist daher möglich.

(3) Die Miethöhe eines Grundstücks wird durch verschiedenartige Faktoren beeinflusst. Eine wesentliche Voraussetzung beim Grundstücksvergleich ist die Gleichartigkeit der Miete. Die nach Alter und Finanzierung der Gebäude verschiedenartigen Mieten, wie Stoppmieten, Kostenmieten, Richtsatzmieten oder freie Mieten führen bei **gleichwertigen** Objekten zu einer unterschiedlichen Miethöhe. Auch andere Faktoren, wie Nutzungsart, Alter, Ausstattung der Gebäude und dgl. beeinflussen die Miethöhe. Gleich hohe Mieten können daher für Zwecke der Richtwertermittlung nicht ohne weiteres gleichgesetzt werden, sondern nur, wenn die Mieten auf gleichen Voraussetzungen beruhen. Sind keine gleichartigen Verhältnisse gegeben, so sind die Mieten zunächst auf eine vergleichbare Höhe umzurechnen, bevor der Grundstücksvergleich durchgeführt werden kann.

(4) Die Beschränkung des Vergleichs auf einzelne Objekte wird selten zu richtigen Ergebnissen führen. Um Zufallsergebnisse auszuschalten, sind als Vergleichsgrundstücke und Bewertungsgrundstücke eine Reihe von Grundstücken derselben Straßen oder des gleichen Ortsteils mit möglichst gleicher oder ähnlicher Bauweise, Grundstücksart und Mietart zu nehmen, deren durchschnittliche Miethöhen nach etwa noch erforderlicher Bereinigung und gleicher Ausrichtung miteinander verglichen werden können. Für die Berechnung können folgende Beispiele als Anhalt genommen werden:

(5) Beispiel 3 (Vergleich bebauter Mietwohn-  
grundstücke):

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstück
Vorderlandfläche	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Flächenausnutzung	$\frac{8}{10}$	$\frac{7}{10}$
Geschoßzahl	4	3
bebaute <b>Geschoßfläche</b>	$\frac{500 \times 8 \times 4}{10}$	$\frac{400 \times 7 \times 3}{10}$
	= 1600 m <sup>2</sup>	= 840 m <sup>2</sup>
bereinigte Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Geschoßfläche	12 DM	15 DM
Gesamtmiethöhe	12 000 DM	10 800 DM
Richtwert	20 DM	wird gesucht



6101

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstück
Wert des Vorderlandes	500 (m <sup>2</sup> ) X 20 (DM) = 10 000 DM	
Miete je m <sup>2</sup> Vorderlandfl.	12 000 (DM Gesamtmiete) 500 (m <sup>2</sup> Vorderlandfl.) = 24 DM	10 800 400 = 27 DM
Richtwert des Bewertungsgrundstücks		$\frac{27 \times 20}{24} = 22,50$ DM
Vereinfachte Rechnung.		
20 DM (bekannter Richtwert) X $\frac{6}{5}$ (Flächenausnutzung) X $\frac{3}{4}$ (Höhenausnutzung) X $\frac{12}{10}$ (Miete je m <sup>2</sup> ) = 22,50 DM		
		abgerundet = 22,— DM (vgl. Tz. 20)

31

(6) Beispiel 4 (Vergleich typischer bebauter Mietwohngrundstücke unter Berücksichtigung einer Durchschnittsmiete)

In der Straße A überwiegen die Grundstücke mit gleicher Nutzung, Bauweise, Grundstücksart und Mietart. Die Grundstücke 1, 2, 3, 4 und 5 sind solche Grundstücke.

Flächenausnutzung VT<sub>0</sub>

Geschoßzahl 4

Die Miete beträgt je m<sup>2</sup> bei dem Grundstück 1 = 12 DM, bei dem Grundstück 2 = 13 DM, bei dem Grundstück 3 = 11,50 DM, bei dem Grundstück 4 = 13,50 DM und bei dem Grundstück 5 = 12,50 DM. Die Durchschnittsmiete beträgt je m<sup>2</sup>  $(12 + 13 + 11,50 + 13,50 + 12,50) : 5 = 12,50$  DM.

Gesucht wird der Richtwert für das Bewertungsgrundstück. In der Straße B sind die Richtwerte bekannt. Sie betragen je m<sup>2</sup> Vorderland 30 DM.

Die Flächenausnutzung beträgt hier  $\frac{5}{10}$ ,  
die Geschoßzahl 4.

Die aus typischen Grundstücken, die in Nutzung, Grundstücks- und Mietart den Grundstücken der Straße A entsprechen, errechnete Durchschnittsmiete beträgt 18 DM.

Es ist folgender Vergleich möglich:

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstücke
	Straße B	Straße A
Flächenausnutzung	$\frac{5}{10}$	$\frac{5}{10}$
Geschoßzahl	4	4
Bereinigte Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Geschoßfläche	18 DM	12,50 DM
Richtwert	30 DM	wird gesucht
Vereinfachte Rechnung 30 DM (bekannter Richtwert) X $\frac{5}{5}$ (Flächenausnutzung) X $\frac{4}{4}$ (Höhenausnutzung), X $\frac{12,50}{18}$ (Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> ) = 20,80 DM abgerundet = 20,— DM.		

Wenn infolge schlechterer Ausstattung der Gebäude in der Straße B gegenüber den Gebäuden der Straße A das vergleichbare Mietniveau in der Straße B unter dem der Straße A liegen würde, müßte für den **Mietenvvergleich** die Durchschnittsmiete in der Straße B erhöht werden.

32

## 2. Ermittlung aus dem Ertrag

(1) Wenn Richtwerte für vergleichbare Grundstücke nicht vorhanden sind, kann der Richtwert auch aus dem Reinertrag ermittelt werden. Der Reinertrag eines Grundstücks dient der Verzinsung sowohl des Grund und Bodens als auch des Gebäudes. Durch seine Aufteilung läßt sich der auf den Grund und Boden entfallende

Ertrag ermitteln. Die Kapitalisierung des auf den **Bodenwert entfallenden** Ertrages ergibt den Bodenwert. Zweckmäßig setzt man den Grundstücksertrag und den Gebäudewert für einen Neubau an, um an Stelle einer umständlichen Berechnung des Gebäudewerts die Neubaukosten in die Berechnung einsetzen zu können. Man bezieht den Ertrag und die Neubaukosten zugleich auf eine Säule (Neubausäule), die aus einem Quadratmeter Vorderland als Bodenfläche und einer über dieser Bodenfläche ruhenden Kubikmetersäule besteht, deren Höhe der Höhe des Gebäudes vom Kellerfußboden bis zur Oberkante der über dem obersten bewohnten Geschoß liegenden Decke entspricht. Als Ertrag ist der **Mietdurchschnittssatz** typischer Grundstücke zugrunde zu legen, berechnet auf ein Quadratmeter Geschoßfläche. Auf den Bodenwert der Säule ist der Hundertsatz der Bodenausnutzung anzuwenden. An Stelle einer Aufteilung des Reinertrags kann aus Vereinfachungsgründen der Gesamtwert der Säule unter Berücksichtigung eines Soll-Zinssatzes aus dem gesamten Reinertrag ermittelt werden. Der Bodenwert der Säule ergibt sich dann durch Abzug der Neubaukosten vom **Gesamtwert** der Säule. Zur Ermittlung des Richtwerts ist weiter die Aufteilung in Vorderland und Hinterland nötig, wenn eine solche Aufteilung ortsüblich ist.

## (2) Beispiel:

Die Jahresrohmiete je m <sup>2</sup> beträgt für das	
Erdgeschoß	50 DM
erste Obergeschoß	35 DM
zweite Obergeschoß	23 DM
dritte Obergeschoß	22 DM
Gesamtmiete	130 DM

Beträgt die Höhe des Hauses 15 m, so ist die m<sup>3</sup>-Zahl auf 1 m<sup>2</sup> Bodenfläche bezogen ebenfalls 15. Die Neubaukosten mögen bei 60 DM je Kubikmeter umbauten Raumes für 15 m<sup>3</sup> 900,— DM betragen.

Danach ist folgende Berechnung möglich:

Rohmiete	130 DM
— nachhaltige Bewirtschaftungskosten*)	70 DM
Reinertrag	60 DM

Reinertrag kapitalisiert bei einem Zinssatz von 5,5 v. H.

$$60 \times \frac{100}{5,5} = 1090,90 \text{ abgerundet } 1090 \text{ DM}$$

abzüglich Neubaukosten	900 DM
Bodenwert der Säule	190 DM

Bei  $\frac{5}{10}$  zulässiger Flächenausnutzung beträgt der Bodenwert für das gesamte Grundstück 95 DM je m<sup>2</sup>.

Aus der Aufteilung des sich danach ergebenden Bodenwertes in Vorderland und Hinterland ergibt sich der Richtwert.

(3) Solche Berechnungen werden in der Praxis angewandt. Die Ermittlung der einzelnen Faktoren ist jedoch oft sehr schwierig. Schon kleine Abweichungen machen das Endergebnis u. U. unbrauchbar. Dies gilt vor allem für Grundstücke mit niedrigen Bodenrichtwerten.

34

## \*) Bewirtschaftungskosten sind:

1. **Abschreibung** (in der Regel 1 v. H. der **Baukosten**);
2. die **Verwaltungskosten** (in der Regel 3 v. H. der **Jahresrohmiete**);
3. die **Instandhaltungskosten** (**tatsächliche** Kosten);
4. das **Mietausfallwagnis** (in der Regel 2 v. H. der **Jahresrohmiete**);
5. **Betriebskosten**, dazu **gehören** insbesondere: Kosten für den Betrieb der Heizung, Warmwasserversorgung und der **Fahstuhlanlagen**, die Kosten für Wasserversorgung, **Müllabfuhr**, Straßenreinigung, Entwässerung, Hauswart, **Treppenhausebeleuchtung**, Schornsteinreinigung, **Sach- und Haftpflichtversicherung**, Treppenreinigung sowie die laufenden öffentlichen Lasten des **Grundstücks** (**Gundsteuer**) mit Ausnahme der **Hypothekengewinnabgabe** (**tatsächliche** Kosten).

Daher empfiehlt es sich nicht, das Verfahren bei niedrigen Richtwerten anzuwenden. Für die Ermittlung von Richtwerten der Geschäftsgrundstücke kann das Verfahren jedoch brauchbar sein, doch wird man die Festsetzung von Richtwerten auch in diesen Fällen nicht auf Grund nur einzelner Ertragsberechnungen vornehmen können. Vielmehr sind eine Reihe von Berechnungen bei typischen Grundstücken durchzuführen. Die Ergebnisse sind nur brauchbar, wenn sie in das übrige Wertniveau der Gegend einigermassen hineinpassen.

(4) Die Berechnung des Richtwerts aus dem Reinertrag kommt nur in Betracht, wenn die Kostenmiete feststellbar ist. Für Grundstücke mit Richtsatzmieten und Stoppmieten ist das Verfahren nicht geeignet.

35

#### d) Zusammenarbeit mit den Preisbehörden

(1) Die im Jahre 1952 herausgegebenen „Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwerts für die künftigen Einheitswerte“ haben dem Bundesminister für Wirtschaft in dem RdErl. v. 19. 2. 1953 — I B 4/U/5726/53 — Veranlassung gegeben, den Preisbehörden eine enge Zusammenarbeit mit den Finanzämtern nahe zu legen (vgl. Tz. 21 Abs. 3 und Anlage 3).

(2) Den Preisbehörden ist durch den ehemaligen Reichskommissar für die Preisbildung empfohlen worden, Richtpreise für die Bewertung von Bauland im Verkaufsfalle aufzustellen. Diese Richtpreise sollten in Richtpreisplänen zusammengestellt werden. Soweit in einzelnen Gebieten verbindliche Richtpreispläne der Preisbehörden aufgestellt und auf die gegenwärtigen Wertverhältnisse fortgeführt worden sind, sind diese Richtpreise für die Finanzämter als Grundlage für die von ihnen zu ermittelnden Richtwerte zu berücksichtigen. Soweit für die Gemeinden verbindliche Richtpreispläne der Preisbehörde noch nicht bestehen, haben die Finanzämter in gemeinsamer Arbeit mit den Preisbehörden unter Verwendung der beiderseitigen Unterlagen Richtwertkarten aufzustellen. Um überflüssige Doppelarbeit zu vermeiden, sollen die beteiligten Behörden möglichst in enger **Fühlungnahme** miteinander tätig werden.

(3) An den gemeinsamen Arbeiten der Preisbehörden und der Finanzämter sind die Gemeindebehörden zu beteiligen. Es bestehen keine Bedenken, auch die Wirtschaftsverbände und sonstige Interessensvertretungen zu hören, soweit dazu ein Bedürfnis besteht.

(4) Sollten die noch bestehenden Preisbindungen aufgehoben werden, so **entfällt** damit die Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit den Preisbehörden. In diesem Falle muß versucht werden, die Unterlagen der Preisbehörden für Zwecke der **Richtwertermittlung** durch die Finanzämter auszuwerten.

#### 36 III. Ermittlung der Einzelwerte aus den Richtwerten

Bei der Ermittlung der Einzelwerte aus den Richtwerten muß unterschieden werden zwischen:

- a) Grundstücken ohne besondere, individuelle Merkmale und
- b) Grundstücken mit besonderen, individuellen Merkmalen.

#### 37 1. Grundstücke ohne individuelle Merkmale

(1) Bei der Ermittlung der Richtwerte sind Grundstücksverhältnisse angenommen worden, die hinsichtlich der Abmessungen, des Zuschnitts und der übrigen Beschaffenheit der Grundstücke (vgl. Tz. 15 und 20) den üblichen Gegebenheiten der Straße oder **Gegend** entsprechen. Auch Verhältnisse wie die allgemeine Lage des Grundstücks zu den Verkehrspunkten, die Ausnutzung, das Fehlen von Versorgungsleitungen, die Höhe der Erschließungskosten, Störungen durch

Geräusche und Gerüche benachbarter Betriebe usw. sind im allgemeinen keine individuellen Merkmale einzelner Grundstücke, sondern Eigenschaften, die eine ganze Straße oder Gegend betreffen, wenn sie in dieser Straße oder Gegend als üblich anzusehen sind. Durch diese Merkmale wird das allgemeine Wertniveau und damit der Richtwert bestimmt. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Anliegerbeiträge bereits entstanden bzw. entrichtet sind. Auch gehören die Anliegerbeiträge nicht zu den individuellen Merkmalen einzelner Grundstücke, da der Wert unbebauter Grundstücke und der Bodenwert bebauter Grundstücke an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen gleich hoch ist (vgl. Tz. 23 Abs. 2). Hat sich in einer Geschäftsstraße der Verkehr unterschiedlich entwickelt, so daß beispielsweise eine vom Publikum bevorzugte Straßenseite, die sog. Laufseite, gegenüber der anderen Seite wertvoller ist, so hat sich dieser Mehrwert bereits auf die Richtwerte entsprechend ausgewirkt. Die Lage eines Grundstückes wird nur dann noch besonders berücksichtigt werden können, wenn bei dem zu bewertenden Grundstück Besonderheiten gegenüber der Mehrzahl der übrigen Grundstücke der Straße oder Gegend vorliegen, die in den Richtwerten keinen Ausdruck gefunden haben, wenn es sich beispielsweise um Eckbaustellen handelt oder etwa bei Straßenkrümmungen oder Straßenwinkeln die Besonnung einzelner Grundstücke besonders schlecht oder in Einzellagen besonders günstig ist.

(2) Die Ermittlung der Einzelwerte ist bei Grundstücken ohne besondere, individuelle Merkmale wie folgt vorzunehmen: Das zu bewertende Grundstück hat eine Breite von 20 m und eine Tiefe von 40 m. Die **Grundstücksverhältnisse** entsprechen den üblichen Gegebenheiten der Straße. Das Grundstück hat nur Vorderland (vgl. Tz. 17). Der Einzelbodenwert beträgt, wenn der Richtwert 20 DM je Quadratmeter ist:

$$20 \times 40 = 800 \text{ m}^2 \text{ Gesamtgröße}$$

$$800 \times 20 = 16000 \text{ DM Bodenwert.}$$

Hat das Grundstück eine Tiefe von 70 m, so ist der Grund und Boden nach den Ausführungen in Tz. 17 in mehrere Wertzonen einzuteilen. Wenn in der Straße oder Gegend eine Vorderlandtiefe von 40 m üblich ist, so **entfallen** auf die Zone I  $20 \times 40 = 800 \text{ m}^2$  und auf die Zone II  $20 \times 30 = 600 \text{ m}^2$ . In Anwendung der unter Tz. 17 aufgeführten Formel erfolgt die Berechnung, wenn der Richtwert 20 DM je  $\text{m}^2$  ist, wie folgt:

$$\left(800 + \frac{600}{2}\right) \times 20 = 22000 \text{ DM Bodenwert.}$$

#### 2. Grundstücke mit individuellen Merkmalen

(1) Weichen die individuellen Merkmale eines Grundstücks (vgl. Tz. 15 und 20) von den üblichen Verhältnissen der übrigen Grundstücke ab, so sind diese besonderen Merkmale in den Richtwerten im allgemeinen nicht berücksichtigt. Diese besonderen Merkmale beziehen sich in erster Linie auf Abmessungen, Zuschnitt und die sonstige Beschaffenheit eines Grundstücks, d. h. auf Verhältnisse, die den üblichen Gegebenheiten der Straße oder Gegend nicht entsprechen, oder auf eine besondere Lage, z. B. bei Eckgrundstücken. Auch Versorgungsleitungen oder Kanalleitungen außerhalb der Grundstücksgrenzen bis zu den gemeindlichen Leitungen oder zu **Vorflutern** gehören zu den individuellen Merkmalen, deren Wert bei der Ermittlung des Einzelwerts des Grund und Bodens zu berücksichtigen ist. Es bleibt jedoch in jedem Fall zu prüfen, ob und inwieweit die besonderen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks bei den Richtwerten bereits berücksichtigt worden sind.

(2) Einige der am häufigsten vorkommenden individuellen Merkmale und ihre Auswirkung bei Ermittlung der Einzelwerte aus dem Richtwert sollen im folgenden dargestellt werden:

#### a) Eckgrundstücke

(1) Eckgrundstücke sind im allgemeinen wertvoller als Reihengrundstücke. Der Mehrwert ist in erster Linie in der größeren baulichen Ausnutzbarkeit der Eckgrundstücke begründet.

6101  
01U1

38

39.

40

6101

(2) Bei Eckgrundstücken in Geschäftsstraßen wirkt außerdem die höhere Ertragsfähigkeit werterhöhend (Eckläden usw.).

(3) Eckgrundstücke an Schnittpunkten von Wohnstraßen haben gegenüber Reihengrundstücken keinen wesentlichen Mehrwert, soweit bei ihnen nur der Vorzug der erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit vorhanden ist. Dieser wird nämlich zu einem erheblichen Teil durch die mit der Ecklage verbundenen erhöhten Anliegerkosten und **Bewirtschaftungskosten** wieder aufgehoben. Dagegen hat ein Eckgrundstück am Schnittpunkt von Wohnstraßen einen Mehrwert, wenn sich auf ihm ein Gebäude mit einem Eckladen oder einer Gastwirtschaft oder ähnlichem befindet, oder auf einem unbebauten Eckgrundstück die Errichtung eines solchen Ladens oder dgl. zulässig ist.

(4) **Eckgrundstücke** an Geschäftsstraßen besitzen infolge der bevorzugten Geschäftslage und der entsprechend gehobenen Ertragsfähigkeit einen wesentlichen Mehrwert gegenüber den anderen Grundstücken der Geschäftsstraße. Dieser Mehrwert ist **dadurch** bedingt, daß infolge der erhöhten Erträge aus der bevorzugten Geschäftslage das Mehraufkommen auch nicht annähernd durch die erhöhten Anliegerkosten und Bewirtschaftungskosten in Anspruch genommen wird.

(5) Eckgrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut oder für **solche** vorgesehen sind, erhalten keine Zuschläge zum Bodenwert, weil die Ecklage hier ohne Vorteil für das Grundstück ist. Mitunter kann der Wert sogar geringer sein. Das gleiche gilt für **Eckgrundstücke** in Straßen, in denen offene Bauweise vorgesehen ist, für Fabriken und ähnliche Grundstücke.

(6) Die Zuschläge sind nur zu dem Wert des „engeren Eckgrundstückes“ zu machen. Die Abmessungen des „engeren Eckgrundstückes“ entsprechen an beiden Straßen von der Ecke aus der ortsüblichen Vorderlandtiefe, höchstens jedoch 30 m. Alle über diese Abmessungen hinausgehenden Grundstücksteile sind wie Grundstücke mit nur einer Straßenfront zu bewerten. Als Anhalt für die Zuschläge kann bei vorhandenen (bei unbebauten Grundstücken zulässigen) Eckläden oder dgl. gelten:

Zuschläge in v. H. des Richtwertes der wertvolleren Straße:

- am Schnittpunkt von Wohnstraßen  
(Eckläden und ähnliches) 5—10 v. H.
- am Schnittpunkt einer Geschäftsstraße mit einer (oder mehreren) Wohnstraße(n) 15—25 v. H.
- am Schnittpunkt zweier oder mehrerer Geschäftsstraßen 25—45 v. H.

(7) Die geringeren Rahmensätze können angenommen werden, wenn der Richtwert der wehiger wertvollen Straße gering ist im Verhältnis zum Richtwert der wertvolleren Straße oder wenn es sich nicht um eine besonders bevorzugte Geschäftslage handelt. Die höheren Rahmensätze sind bei annähernd gleichen Richtwerten der Straßen und bei besonders guten Geschäftslagen anzuwenden. Im übrigen können mittlere Rahmensätze angewendet werden.

(8) Spitzwinklige Eckgrundstücke haben einen geringeren Wert als rechtwinklige Eckgrundstücke, wenn sie von einer Wohnstraße oder von zwei Wohnstraßen begrenzt werden. Werden sie dagegen von zwei Geschäftsstraßen begrenzt, so wird der Vorteil der größeren Schaufensterfronten in der Regel den Nachteil der geringeren Nutzfläche oder der ungünstigen Grundrißgestaltung aufheben.

(9) Ist im Einzelfall bei einem Grundstück keine erhöhte bauliche Ausnutzung (bei unbebauten Grundstücken keine erhöhte zulässige Bebaubarkeit) gegenüber den Grundstücken an nur einer Straßenfront vorhanden so ist nur dann ein Zuschlag vorzunehmen, wenn das Eckgrundstück in-

folge höherer Erträge durch Eckläden oder ähnliches einen Mehrwert gegenüber diesen Grundstücken besitzt. In diesem Fall können die o. a. Zuschläge der Höhe nach etwa auf die Hälfte verringert werden.

#### (10) Beispiel 1:

Ein Eckgrundstück liegt an **zwei Wohnstraßen**. Das Gebäude hat im Erdgeschoß einen gutgehenden **Laden**. Das Grundstück ist 50 X 40 m groß und hat eine ortsübliche Vorderlandtiefe von 40 m. Die Richtwerte der Straßen sind 30,— DM und 28,— DM. Dann wäre zum Richtwert der wertvolleren Straße von 30,— DM für das „engere Eckgrundstück“ ( $30 \times 30 = 900 \text{ m}^2$ ) ein Zuschlag von 10 v. H. = 3,— DM zu machen. Der Wert beträgt dann 33,— DM/m<sup>2</sup>.

#### Beispiel 2:

Ein Grundstück liegt am Schnittpunkt einer **Geschäftsstraße** und einer **Wohnstraße** und besitzt keine ausgesprochen gute **Geschäftslage**. Es ist an der Geschäftsstraße 40 m und an der Wohnstraße 35 m breit. In beiden Straßen beträgt die Vorderlandtiefe 30 m. Der Richtwert beträgt in der Geschäftsstraße 60,— DM und in der Wohnstraße 30,— DM. Dann wäre zum Richtwert von 60,— DM für das „engere Eckgrundstück“ ( $30 \times 30 = 900 \text{ m}^2$ ) ein Zuschlag von 15 v. H. = 9,— DM zu machen. Der Wert beträgt dann 69,— DM/m<sup>2</sup>.

#### Beispiel 3:

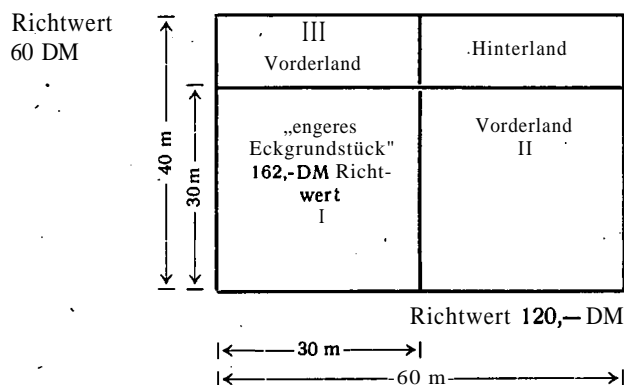
Ein Eckgrundstück liegt am **Schnittpunkt zweier Geschäftsstraßen**, deren Geschäftslage **unterschiedlich** ist. Es hat Abmessungen von 60 m und 40 m. Die Richtwerte beider Straßen betragen 120,— DM und 60,— DM. Die Vorderlandtiefe beträgt 30 m. Dann wäre zum Richtwert von 120,— DM für das „engere Eckgrundstück“ ( $30 \times 30 = 900 \text{ m}^2$ ) ein mittlerer Zuschlag von 35 v. H. = 42,— DM zu machen. Der Wert beträgt dann 162,— DM/m<sup>2</sup>.

#### Beispiel 4:

Ein Eckgrundstück liegt an **zwei Geschäftsstraßen** mit sehr guter Geschäftslage. Die Richtwerte der Straßen sind 100,— DM und 90,— DM. Die ortsübliche Vorderlandtiefe beträgt 25 m. Dann wäre zum Richtwert für das „engere Eckgrundstück“ ( $25 \times 25 = 625 \text{ m}^2$ ) ein Zuschlag, der an der oberen Grenze der Rahmensätze liegt, von 45 v. H. = 45,— DM zu machen. Der Wert beträgt dann 145,— DM/m<sup>2</sup>.

(11) Der Einzelbodenwert für die **Eckgrundstücke** ist entsprechend den in Tz. 38 aufgeführten Beispielen zu berechnen. Der Richtwert für das „engere Eckgrundstück“ ist in den Berechnungen durch den Wert je Quadratmeter zu ersetzen, der sich aus Richtwert und Zuschlag ergibt. Dabei ist **wie** folgt zu verfahren:

Es sind die Verhältnisse des Beispiels 3 (Tz. 44) zugrunde gelegt. Das Grundstück ist in drei Teilgrundstücke zu zerlegen, für die die Werte getrennt zu berechnen sind. Die Summe dieser drei Werte ergibt dann den Einzelbodenwert des Grundstücks.



42

43

44

45

41

Für jedes der Teilgrundstücke ist zunächst die Größe des **Vorderlandes** zu berechnen. Das verbleibende **Hinterland** ist dann anteilig den Teilgrundstücken zuzurechnen, wobei die Zurechnung eines Anteils zum „engeren Eckgrundstück“ entfällt, weil dieses nur aus Vorderland besteht. Bei dem Beispiel (Tz. 44) ist davon ausgegangen worden, daß die ortsübliche Vorderlandtiefe = 30 m beträgt. Die Vorderlandgrößen der Teilgrundstücke betragen:

#### Teilgrundstück I

Das „engere Eckgrundstück“ besteht nur aus Vorderland. Seine Größe beträgt  $30 \times 30 = 900 \text{ m}^2$ .

#### Teilgrundstück II

Das Grundstück hat an der wertvolleren Straße eine Straßenfront von 60 m. Davon entfallen auf das „engere Eckgrundstück“ 30 m, so daß noch eine Straßenfront von 30 m für das Teilgrundstück II verbleibt. Die Größe des Vorderlandes dieses Teilgrundstücks beträgt dann  $30 \times 30 = 900 \text{ m}^2$ .

#### Teilgrundstück III

Das Grundstück hat an der weniger wertvollen Straße eine Straßenfront von 40 m. Davon entfallen auf das „engere Eckgrundstück“ 30 m, so daß noch eine Straßenfront von 10 m für das Teilgrundstück III verbleibt. Die Größe des Vorderlandes dieses Teilgrundstücks beträgt dann  $10 \times 30 = 300 \text{ m}^2$ .

Das verbleibende Hinterland von  $300 \text{ m}^2$  ( $2\,400 \text{ m}^2$  Gesamtgröße —  $900 \text{ m}^2$  Teilgrundstück I —  $900 \text{ m}^2$  Teilgrundstück II —  $300 \text{ m}^2$  Teilgrundstück III =  $300 \text{ m}^2$ ) ist auf die Teilgrundstücke II und III entsprechend dem Verhältnis der Vorderlandgrößen dieser Teilgrundstücke zu verteilen. Von dem Vorderland beider Teilgrundstücke ( $900 + 300 = 1\,200 \text{ m}^2$ ) entfallen auf Teilgrundstück II

$$\frac{900 \times 100}{1200} = 75 \text{ v. H.}$$

auf Teilgrundstück III

$$\frac{300 \times 100}{1200} = 25 \text{ v. H.}$$

Es sind also 75 v. H. von  $300 \text{ m}^2$  Hinterland =  $225 \text{ m}^2$  dem Teilgrundstück II und 25 v. H. von  $300 \text{ m}^2$  Hinterland =  $75 \text{ m}^2$  dem Teilgrundstück III zuzurechnen.

Die Einzelwerte sind wie folgt zu berechnen:

#### Teilgrundstück I

$$900 \text{ (m}^2 \text{ Vorderland)} \times 162 \text{ (DM Richtwert)} = 145\,800 \text{ DM}$$

#### Teilgrundstück II

$$900 \text{ (Vorderland)} + \frac{225}{2} \text{ (Hinterland)} \times 120 \text{ (DM Richtwert)} = 121\,500 \text{ DM}$$

#### Teilgrundstück III

$$300 \text{ (Vorderland)} + \frac{75}{2} \text{ (Hinterland)} \times 60 \text{ (DM Richtwert)} = 20\,250 \text{ DM}$$

$$\text{Gesamtwert } \underline{\underline{287\,550 \text{ DM}}}$$

#### b) Abmessungen und Zuschnitt des Grundstücks

6101

Abmessungen und Zuschnitt des Grundstücks sind für die Ausnutzbarkeit wesentlich. Ein zu kleines Grundstück oder eine Übergröße mindern den Wert gegenüber dem Wert eines in der betreffenden Gegend üblichen Grundstücks mit normaler Größe. Schmale und tief geschnittene Grundstücke beeinträchtigen im allgemeinen den Bodenwert. Ein normal geschnittenes Grundstück wird man meist den unregelmäßig geschnittenen Grundstücken vorziehen. Entscheidend ist dabei der Bebauungszweck. Die Verwendbarkeit der tief geschnittenen Grundstücke insbesondere des Hinterlandes etwa für gewerbliche Zwecke hebt den Bodenwert wieder. Andererseits kann Hinterland, das weder baulich noch gewerblich, sondern nur als Gartenland nutzbar ist, im Wert bis zum Wert von gärtnerisch genutztem **Land** herabsinken.

#### c) Oberflächenbeschaffenheit und Baugrund des Grundstücks

48

Die Oberflächenbeschaffenheit und der Baugrund wirken sich auf den Einzelwert aus, wenn die diesbezügliche besondere Beschaffenheit des Grund und Bodens, z. B. das Erfordernis einer künstlichen Gründung, keine Allgemeinerscheinung bei üblicher Bebauung der Gegend ist, sondern nur einzelne Grundstücke betrifft. Größere Kosten für das Baureifmachen des Grundstückes wirken sich auf den Bodenwert wertmindernd aus. Die Höhe des Abschlags bestimmt sich nach den jeweiligen Umständen.

#### d) Nutzungsbeschränkung

49

Ist der Eigentümer in der Nutzung seines Grundstücks wesentlich beschränkt, insbesondere zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks, z. B. durch eine **Grunddienstbarkeit** (Fenster-, Wege-, **Überbaurecht**), so wird der Bodenwert gegenüber den davon nicht betroffenen Nachbargrundstücken gemindert. Der Wert des berechtigten Grundstücks ist entsprechend zu erhöhen.

#### Beispiel:

Auf einem Grundstück mit einem normalen Wert von **20 000 DM** ruht ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB). Das Grundstück kann wegen der Dienstbarkeit baulich nicht voll ausgenutzt werden. Zudem bedeutet die Störung durch den Verkehr mit Wagen eine Belästigung der Mieter des zukünftigen Hauses, die unter anderem die Wohnungen schwieriger oder zu gedrückten Preisen vermietbar macht. Dieser Umstand begründet einen Abschlag. Seine Höhe wird mit **1 500 DM** ermittelt. Der für das Grundstück einzusetzende **Wert** beträgt mithin **18 500 DM**. Der Bodenwert des berechtigten Grundstücks ist in diesem Falle um **1 500 DM** zu erhöhen.

#### e) Kleingartenland

50

Ist Kleingartenland als Grundvermögen zu bewerten, so sind im Hinblick auf die erheblichen Beschränkungen, denen dieser Grundbesitz unterliegt, von den aus den **Richtwerten** ermittelten Werten die Beträge **abzuziehen**, die im allgemeinen als Räumungsentschädigung an die Kleingärtner zu zahlen sind, ferner ein Betrag in Höhe von 20 v. H. zur Abgeltung der übrigen Beschränkungen. Der sich nach Abzug dieser Beträge ergebende Wert ist der Einzelbodenwert.