

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

14. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 23. November 1961	Nummer 125
--------------	---	------------

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2315	3. 11. 1961	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Technische Anleitung für die Sammlung von Grundstückskaufpreisen	1735

II.

Veröffentlichungen, die nicht in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Datum	Seite
14. 11. 1961	Arbeits- und Sozialminister Weihnachtsbeihilfe 1961

I.

2315

Technische Anleitung für die Sammlung von Grundstückskaufpreisen

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 3.11.1961 — II C 2 — 92.13

Für die Sammlung von Grundstückskaufpreisen nach den Vorschriften

- der §§ 143, 144 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 341),
- des § 26 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV. NW. S. 433)

wird folgende Technische Anleitung¹⁾ erlassen:

Allgemeines

- (1) Die Kaufpreissammlungen (§ 143 Abs. 2 BBauG) müssen so angelegt und geführt werden, daß sie für die Erstattung von Wertgutachten (§ 136 Abs. 1 BBauG) und als Grundlage für die Ermittlung von Richtwerten (§ 143 Abs. 3 BBauG) geeignet sind. Vorhandene Kaufpreissammlungen müssen u. U. umgestellt werden, wenn sie diesen Anforderungen nicht entsprechen.
- (2) Die Gesichtspunkte, nach denen die Kaufpreise gegliedert und zusammengefaßt werden müssen, können z. T. erst beurteilt werden, wenn eine Auswertung nach § 143 Abs. 3 BBauG in Angriff genommen wird. Wo nicht schon eine Kaufpreissammlung in Form einer Liste geführt wird, die sich in ihrer Einrichtung und

Unterteilung aus den örtlichen Erfahrungen entwickelt hat, ist es daher zweckmäßig, die einzelnen Kauffälle und Gutachten auf Karteikarten festzuhalten. Für größere Kaufpreissammlungen haben sich Randlochkarten bewährt. Alle in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Preise werden ferner in Kaufpreiskarten nachgewiesen. Erst die aus den Kaufpreiskarten ersichtliche räumliche Zuordnung der Kauffälle und der wertbestimmenden Merkmale ermöglicht eine zuverlässige Ermittlung der Richtwerte.

- (3) Außer den Kaufpreisen können die in Gutachten ermittelten Werte nachrichtlich in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.
- (4) Die Kaufpreiskarteien sollen so eingerichtet sein, daß sie nach gebietstypischen wertbestimmenden Merkmalen geordnet bzw. aufgegliedert werden können, wenn die Entwicklung oder die Auswertung es erfordern.
- Obwohl über Grundstücke, die einer **land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung** vorbehalten sind, Wertgutachten nicht erstattet werden (§ 136 Abs. 1 BBauG), ist es für den Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes zweckmäßig, die Kaufpreise derartiger Grundstücke in die Sammlung aufzunehmen.
- Kaufpreise, die nicht oder nur mit einem ungewöhnlich großen Aufwand berichtigt werden können (§ 143 Abs. 2 BBauG; § 26 Abs. 2 Satz 2 der 1. DVO BBauG), werden in die Kaufpreissammlung nicht aufgenommen.
- (1) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt für jede Gemeinde eine Kaufpreissammlung. Bei größeren Gemeinden kann es angebracht sein, die Kaufpreissammlung nach Ortsteilen anzulegen, z. B. wenn die Gemeinde aus mehreren, ehemals selbständigen Ortschaften zusammengewachsen ist, die in ihrer Entwicklung und Struktur ihren eigenen Charakter bewahrt haben.

¹⁾ Zur besseren Übersicht sind Begriffsbestimmungen und Erläuterungen in alphabetischer Reihenfolge als Anhang zusammengefaßt. Die Stichwörter sind im Text mindestens an der Stelle fett gedruckt, wo sie zum ersten Male vorkommen.

- (2) Die Kaufpreissammlung muß so geführt werden, daß die Verbindung zwischen der Kartei und den Kaufpreiskarten gewährleistet ist. In jedem Fall ist das dadurch zu erreichen, daß die Karteikarten nach den laufenden Nummern der Kaufverträge (Nr. 5 Abs. 2) geordnet und die Nummern in den Kaufpreiskarten angegeben werden. In Gebieten, die hinreichend erschlossen sind, kann die Darstellung in der Kaufpreiskarte dadurch entlastet werden, daß die Kartei nach Straßen und Hausnummern geordnet wird. Es ist dann in den Kaufpreiskarten kein besonderer Hinweis mehr nötig. Die Ordnung nach Straßen und Hausnummern empfiehlt sich besonders für die bebauten Grundstücke.
5. (1) Die Abschriften der **Kaufverträge**, die dem Gutachterausschuß übersandt werden (§ 143 Abs. 1 BBauG), sind vertraulich zu behandeln. Ebenso darf die Kaufpreissammlung Dritten nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nummeriert die Kaufverträge für jede Gemeinde jahrgangsweise in der Reihenfolge des Eingangs. Eine Aufteilung der Kauffälle mit entsprechender getrennter Numerierung — z. B. nach **unbebauten** und **bebauten Grundstücken**, landwirtschaftlichen Grundstücken usw. — kann bei stärkerem Grundstücksverkehr zweckmäßig sein.

(3) Die Geschäftsstelle legt die Karteikarte (Nr. 8) an und vermerkt darauf u. a.

das **Baugebiet**,
bei unbauten Grundstücken die **Grundstücksart**,
bei bebauten Grundstücken die **Gebäudeart**.

Sie bereitet ferner die Berichtigung der Kaufpreise vor, soweit sie ihr erforderlich erscheint (Nr. 6), und legt die gesamten Unterlagen dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses vor.

(4) Wenn die Berichtigungsrechnung und die Angaben auf der Karteikarte vom Vorsitzenden des Gutachterausschusses gebilligt sind, wird die Abschrift des Kaufvertrages im allgemeinen nicht mehr benötigt. Die Vertragsabschriften sind daher möglichst bald — spätestens mit Ablauf des **Auswertungszeitabschnitts** — zu vernichten. Es ist sicherzustellen, daß die zur Vernichtung bestimmten Vertragsabschriften nicht von Unbefugten eingesehen werden können.

Prüfung und Berichtigung der Kaufpreise

6. (1) Die Brauchbarkeit der Kaufpreissammlung und die Zuverlässigkeit der aus ihr abzuleitenden Richtwerte ist ausschlaggebend davon abhängig, daß die Kaufpreise von den Einflüssen besonderer Umstände befreit sind und daß nur wirklich vergleichbare Kaufpreise nach gebietstypischen Merkmalen zusammengefaßt werden.

Die Prüfung und Berichtigung der Kaufpreise muß daher mit besonderer Sorgfalt vorgenommen werden.

(2) Dem marktwirtschaftlichen Prinzip entsprechend ist davon auszugehen, daß der tatsächlich gezahlte Kaufpreis angemessen ist, d. h. daß er als **Verkehrswert** gelten kann. Als unangemessen ist ein Kaufpreis nur dann anzusehen, wenn er nicht dem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Lage, Beschaffenheit und Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks ohne Rücksicht auf **ungehörliche** oder lediglich **persönliche Verhältnisse** (§ 143 Abs. 2 BBauG) zu erzielen wäre. Ist der Kaufpreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 26 Abs. 2 bis 4 der 1. DVO BBauG) beeinflußt, so wird er vor Aufnahme in die Kaufpreissammlung durch Zu- oder Abschläge berichtet. Dabei sind Kaufpreise gleichartiger Grundstücke vergleichsweise (**Vergleichsgrundstücke**) heranzuziehen, die nicht unter **preisbeeinflussenden Umständen** zustande gekommen sind. **Besondere Aufwendungen** gehören nicht zum Kaufpreis und sind gegebenenfalls abzusetzen.

7. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses prüft, ob die Geschäftsstelle die Kauffälle zutreffend bearbeitet hat. Er verfügt die Berichtigungen (Nr. 6) und die Aus-

schließungen (Nr. 3) von Kaufpreisen sowie die Zurückführung des berichtigten Kaufpreises auf die für das „Richtwertgrundstück“ unterstellten Verhältnisse (Nr. 9).

Kaufpreissammlung in Karteiform

a) für unbebaute Grundstücke

8. (1) Die als Muster beigelegte Karteikarte (Anlage 1) reicht in den meisten Fällen aus, um die wesentlichen Angaben des Kaufvertrages und die Berichtigung des Kaufpreises aufzunehmen. In den Randfeldern werden die jeweils zutreffenden Angaben in einfachster Weise durch Anstreichen oder Umräumen gekennzeichnet. Als **Geschoßzahl** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angegeben. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch einen Dezimalbruch ausgedrückt, der den überbaubaren Anteil der Grundstücksfläche darstellt. In Industriegebieten wird die Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche eingetragen.

(2) Einzelheiten zur Berichtigung, die Höhe der Zu- und Abschläge sowie die Gründe dafür sollen auf der Karteikarte oder einem besonderen Blatt angegeben werden. Als Vordruck hierfür hat sich das in Anlage 2 beigelegte Muster des Gutachterausschusses der Stadt Essen bewährt. Ist es zweifelhaft, ob ein Kaufpreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflußt ist, so ist auf der Karteikarte ein entsprechender Hinweis einzutragen.

9. (1) Wenn die in den Verträgen ausbedungenen Kaufpreise von den Einflüssen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse befreit worden sind, drücken sich in ihnen außer der Lage des Grundstücks noch dessen sonstige individuelle Eigenschaften aus, z. B. der Zuschnitt, die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit, die Zusammensetzung aus Vorderland und Hinterland, bautechnische Vorteile oder Nachteile infolge von Höhenunterschieden usw. Kaufpreise, die miteinander verglichen oder zur Ermittlung von Richtwerten benutzt werden sollen, können daher nur dann unmittelbar verwendet werden, wenn die betreffenden Grundstücke in ihren wertbeeinflussenden Eigenschaften übereinstimmen. Ist das nicht der Fall, so muß ausgehend von dem berichtigten Kaufpreis der jeweils entsprechende Preis für ein fiktives Vergleichsgrundstück mit genormten Eigenschaften („Richtwertgrundstück“) abgeleitet werden.

(2) Die Richtwertgrundstücke sind zweckmäßig in den einzelnen Baugebieten usw. nach den baurechtlichen Festlegungen und den sonstigen Merkmalen so zu definieren, daß ihnen die tatsächlichen Grundstücke ihrer Umgebung möglichst weitgehend entsprechen.

(3) Bei der Aufgliederung nach Vorderland und Hinterland richten sich die Tiefe der Vorderlandzone und das Wertverhältnis zwischen Vorder- und Hinterland nach der örtlichen Verkehrsauffassung und den baurechtlichen Gegebenheiten. Wegen des Berechnungsverfahrens wird im übrigen auf Textziffer 17 der Bodenwertrichtlinien (SMBL. NW. 6101) verwiesen.

10. (1) Bei baureifen Grundstücken („Bauland“) muß ferner beachtet werden, ob und in welcher Höhe bereits gezahlte Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten sind. Damit die Preise vergleichbar sind, sind bei allen Grundstücken einer Vergleichsgruppe entweder die bereits gezahlten Erschließungskosten abzuziehen oder die noch nicht gezahlten hinzuzurechnen. Welches Verfahren angewandt wird, richtet sich danach, in welchem Umfang in dem betreffenden Gebiet die Erschließungskosten schon bezahlt sind. Die Berücksichtigung der Erschließungskosten wird mit der Zurückführung des Bodenpreises auf ein Richtwertgrundstück (Nr. 9) zusammengefaßt.
- (2) Entsprechend sind bei der Ermittlung des Bodenpreises für 1 qm etwa noch ausstehende Abtretungen für Verkehrsflächen usw. zu berücksichtigen.

b) für bebauten Grundstücke

11. Die Karteikarte nach Anlage 1 (Nr. 8) ist auch für bebauten Grundstücke verwendbar. Ermittlungen und Untersuchungen, die über die Berichtigung des Kaufpreises wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Ver-

hältnisse hinausgehen, können im allgemeinen unterbleiben, bis der Kaufpreis für ein Vergleichsverfahren tatsächlich gebraucht wird.

12. (1) Wenn eine Übersicht über die Marktentwicklung für bebaute Grundstücke abgeleitet werden soll, müssen die auf die Gebäude entfallenden Kaufpreisannteile zu objektiven Wertmerkmalen in Beziehung gesetzt werden.

(2) Als Vergleichsgröße bietet sich zunächst ein nach dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren errechneter Wert an, jedoch erfordern diese Verfahren einen so erheblichen Aufwand, daß sie für diesen Zweck kaum in Frage kommen. Es empfiehlt sich, als Vergleichsmaßstab die Nutzfläche oder die Baumasse der Gebäude zu verwenden.

13. Wenn in Kaufverträgen über bebaute Grundstücke der Kaufpreisannteil für den Boden besonders angegeben ist, ist er wie der Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks zu behandeln. Ebenso ist zu verfahren, wenn der Bodenpreisannteil auf andere Weise zuverlässig zu ermitteln ist. Eine Zerlegung des Gesamtkaufpreises in der Weise, daß ein errechneter Gebäudewert abgezogen wird, ist im allgemeinen für die Kaufpreissammlung nicht brauchbar.

Die Kaufpreiskarte

14. (1) Die Kaufpreiskarte ist in hinreichend großem Maßstab, und zwar zweckmäßig als Rahmenkarte zu führen. Als Grundlage kann z. B. die Flurkarte, die Katasterplankarte oder die Deutsche Grundkarte dienen.

(2) Die Kaufpreiskarte ist nicht zur Veröffentlichung bestimmt. Trotzdem kann es besonders für größere Dienststellen zweckmäßig sein, sie als Deckpause zur Flurkarte („Kaufpreispause“) zu führen. Es ist dann z. B. möglich, bei Sitzungen des Gutachterausschusses, bei Ortsbesichtigungen usw. Lichtpausen zu verwenden, die unbedenklich mit Eintragungen versehen werden können. Für die Ausgestaltung, Bezeichnung und Aufbewahrung der Kaufpreispausen gelten die Vorschriften des Schätzungsartenerlasses sinngemäß (RdErl. d. Innenministers v. 12. 1. 1955 — I/23 — 72.20 [Sonderdruck]).

(3) Das Kartenbild muß stets den neuesten Stand nachweisen. Wird die Kaufpreiskarte nach Abs. 2 als Kaufpreispause zur Flurkarte geführt, so ist diese Forderung bereits durch die Laufendhaltung der Flurkartenpause erfüllt. Andernfalls muß die Kaufpreiskarte selbst nach der Flurkarte des Liegenschaftskatasters laufend gehalten werden. Dabei werden alle Eintragungen nur in schwarz vorgenommen.

(4) In die Kaufpreiskarten (Kaufpreispausen) können die Grenzen der Baugebiete mit Bleistift eingetragen werden.

(5) Der Nachweis der Kaufpreise auf dem gleichen Blatt soll sich über einen recht langen Zeitraum, möglichst über mehrere Auswertungsabschnitte erstrecken.

15. (1) Bei unbebauten Grundstücken werden in der Kaufpreiskarte nachgewiesen

der berichtigte Bodenpreis je qm,

der auf ein Richtwertgrundstück zurückgeführte Bodenpreis je qm,

Nummer und Jahr (oder, falls die Verträge nach Straßen und Hausnummern geordnet werden, Monat und Jahr) des Vertrages.

(2) Jeder einzelne Kauffall wird als Bruch eingetragen, bei dem die Preisangaben im Zähler, die Angaben über den Vertrag im Nenner stehen. Beispiel:

$$\frac{50,-/46,6}{23/61}$$
 bedeutet

50,— DM = berichtigter Kaufpreis,

46,6 auf das Richtwertgrundstück zurückgeführter Kaufpreis,

23/61 Vertrag Nr. 23 des Jahres 1961.

Sind die Veräußerungsfälle nach Straße und Hausnummer geordnet, wird im Nenner nicht die laufende Nummer des Vertrages, sondern der Monat des Vertragsabschlusses angegeben, z. B. 3.61.

(3) Auf Besonderheiten bei der Kaufpreisbildung, z. B. Verkauf durch die öffentliche Hand, wird durch Einklammern des Zählers hingewiesen (vgl. **preisbeeinflussende Umstände**).

(4) Eintragungen, die sich auf Gutachten beziehen, werden durch ein „G“ vor dem Nenner gekennzeichnet, z. B. G.3.61. Als Zeitpunkt wird nicht das Datum des Gutachtens, sondern der **Wertermittlungsstichtag** angegeben.

16. Bei bebauten Grundstücken wird in der Kaufpreiskarte nur ein Hinweis auf den Vertrag eingetragen. Wenn die Kartei nach Straßen und Hausnummern geordnet ist, genügen Monat und Jahr des Vertrages, andernfalls muß die laufende Nummer des Vertrages angegeben werden.

17. Wird ein Grundstück, für das ein Kaufpreis eingetragen ist, später weiter geteilt, so kann es angebracht sein, den Umfang der ersten Veräußerung nachzuweisen. Das geschieht dadurch, daß von der Kaufpreiseintragung aus Bleilinien nach den Ecken des ursprünglichen Grundstücks gezogen werden. Fallen später derartige Grenzen in der Flurkarte durch Vereinigung von Flurstücken fort, so können sie (als gestrichelte Linien) in die Kaufpreispause übernommen werden.

Richtwerte

18. Über die Ermittlung von Richtwerten und die Anlegung der Richtwertkarten ergeht besondere Anweisung.

An die Regierungspräsidenten,

Landesbaubehörde Ruhr,
kreisfreien Städte und Landkreise.

Anlage 1

Kaufpreissammlung

Vertragsauszug

Grundstück: Nr.

Gemarkung: Flur: Grundbuch Bd. Bl.

Flurstück Nr.: Vertrag vom:

Größe:

Veräußerer:

Privat — Wb. Ges.
Stadt — ö. Körpersch.

Erwerber:

Privat — Wb. Ges.
Stadt — ö. Körpersch.

Der Eigentumswechsel erfolgt durch: Kauf — Tausch — Zwangsversteigerung — Enteignung — Umlegung — Erbbauvertrag — Heimstättenvertrag — Wohnungseigentumsvertrag — Teileigentumsvertrag — Erbgang — Schenkung — Übertragsvertrag.

Der Besitzübergang erfolgt am:

Für Wertangabe: DM Einheitswert: DM

ideellen Anteil Kaufpreis: DM wegen bes. Vertragsbedingungen berichtigter Kaufpreis: DM

Grund der Berichtigung:

Bezahlung erfolgt durch:

a) Barzahlung DM

b) Hypothekenübernahme: DM

c) Restkaufgeld DM Verz. %, getilgt durch

d) Rente — Erbbauzins: monatlich DM Barwert: DM
für jährlich DM Verzinsung: %

e) unentgeltl. Wohnrecht, Wert: monatlich DM Barwert: DM
für jährlich DM Verzinsung: %

f)

Mit dem Kaufpreis wird abgeglichen die Vergütung für:

Die Erwerbskosten zahlt:

Sonstige Vertragsbedingungen:

Den Wert beeinflussende Lasten und Rechte:

Aufgenommen am 19 durch

Grundstücksgruppe: Land- und forstwirtschaftliches Grundstück — unbebautes Grundstück — bebautes Grundstück.

Ortsbesichtigung erfolgte am: 19

Zur Kaufpreissammlung — geeignet — ungeeignet wegen

Bearbeitungsvermerke

1. Kaufpreis auszuwerten nach Bodenanteil erl.
2. Kaufpreis auszuwerten nach Gebäudeanteil erl.
3. Zur Kaufpreiskartei erl.
4. Zur Kaufpreiskarte erl.
5. Zur Sammlung erl.

Kaufpreisauswertung – Bodenanteil

Ausweisung nach Bauleitplan: ; Vorgarten-Tiefe: m

Frontlänge: m Tiefe: m Eckgrundstück – Reihengrundstück – Teilfläche
..... m m

Grundstücksart: voraussichtliche Nutzung:

Bebaubare Fläche: m Geschoßzahl: Geschoßfläche: qm Ausnutz-Ziffer:

Die Straße ist – vorläufig – nicht ausgebaut; ist historisch – Provinzialstraße.

Erschließungsbeitrag ist – nicht – abgegolten: kommt beim Wiederaufbau nicht zur Erhebung.

Erschließungsbeitrag: DM Anteil je qm DM für spez. Grundstück
je qm DM für Richtwertgrundstück

Grundstücksschnitt:

Oberflächengestaltung:

Baugrund:

Sonstige Bewertungsmerkmale:

.....

Wegen bes. Vertragsbedingungen
berichtigter Kaufpreis: DM

..... : DM
(Aufwuchs, Aufbauten u. a.)

Kaufpreisan teil Boden: DM für qm

Bodenpreis (erschließungsbeitrags - frei - pflichtig): DM/qm

1. Spezielles Wertverhältnis der Fläche zum Richtwertgrundstück:

Wertzu- oder -abschlag wegen: : %

wegen: : %

demnach spezielles Wertverhältnis zum Richtwertgrundstück: %

2. Aufgliederung nach Grundstücksarten bzw. Zonen:

Grundstücksart bzw. Zone	Fläche qm	Wertverhältnis zum Richtwertgrundstück in %	Fläche x Wertverh. in % 100	Aufgegliederter Bodenpreis DM/qm
				5
1	2	3	4	5
.....
.....
.....
.....

Bodenpreis umgerechnet
auf Richtwertgrundstück
bei m Tiefe; Ausnutz-Ziffer = Bodenpreis je qm = Kaufpreisan teil Boden = DM/qm
spez. Wertverhältnis Summe Spalte 4

Ausgewertet: Essen, den 19
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses:

Zur Kenntnis:

Anhang

zum

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten
v. 3. 11. 1961 — II C 2 — 92.13

Auswertungszeitabschnitt

Die Richtwerte werden in regelmäßigen Zeitabständen ermittelt und bekanntgemacht (§ 143 Abs. 3 und 4 BBauG). Bei der Ermittlung werden jeweils die Kauffälle ausgewertet, die seit der letzten Bekanntmachung angefallen sind. Der erste Auswertungszeitabschnitt beginnt am 1. 1. 1961.

Baugebiet

Die bauliche Nutzung wird durch eine Rechtsverordnung auf Grund des § 2 Abs. 10 BBauG geregelt werden. Bis zu deren Inkrafttreten sind die Baugebietebezeichnungen der Bezirksbauordnungen bzw. der örtlichen Bauvorschriften zugrunde zu legen.

Baulandqualität (vgl. auch Grundstücksart)

Unter Baulandqualität wird die erreichte Stufe in der Entwicklung vom unbebauten zum bebauten Grundstück verstanden. Der Verkehrswert eines unbebauten, nicht der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenden Grundstücks richtet sich vor allem nach seiner Lage und den Verwertungsmöglichkeiten. Die vorgesehene bauliche Nutzbarkeit ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans steht sie rechtsverbindlich fest. Liegen dagegen Bau- und Leitpläne nicht vor, so ist die Nutzungsfähigkeit eines Grundstücks nach der geordneten baulichen Entwicklung und nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Die Baulandqualität entwickelt sich in der Regel allmählich und stufenweise meist in einem Prozeß von längerer Zeitdauer. Als Entwicklungsstufen werden

1. Baurohland,
2. Bauland

unterschieden.

Als Baurohland sind in der Regel größere, nicht aufgeschlossene, meist noch land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen anzusehen, deren Bebauung nach einem Bebauungsplan zwar vorgesehen oder nach der geordneten baulichen Entwicklung und nach der Verkehrsauffassung zu erwarten ist, aber noch von besonderen, vorweg durchzuführenden Maßnahmen abhängt. Hinderungsgründe für eine sofortige Bebauung können u. a. sein

1. fehlende oder mangelhafte Erschließung,
2. eine für die bauliche Nutzung ungünstige Grundrißgestaltung.

Zum Bauland gehören Grundstücksflächen, bei denen, gleichgültig ob z. Z. noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt, alle Voraussetzungen für die sofortige Bebauung vorliegen. Im allgemeinen liegen solche Grundstücksflächen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen. Sie sind nach Form, Lage und Größe als Baugrundstücke oder zur Aufteilung in Baugrundstücke geeignet. Unter Bauland fallen in erster Linie **Baulücken**, Trümmergrundstücke und der ausreichend aufgeschlossene Grundbesitz, auch wenn er nur eine geringe oder noch keine Bebauung aufweist. Der einzelne, als selbständiges Verkehrsobjekt individualisierte Teil des Baulandes wird im Planungsrecht, im Bodenrecht und im Bauaufsichtsrecht übereinstimmend mit **Baugrundstück** bezeichnet. Diese Bezeichnung entspricht dem im Steuerrecht gebrauchten Begriff des „unbebaute baureifen Grundstücks“ (§ 12a GrStG). Baumasken, d. h. Grundstücke, die zwar an eine Verkehrsfläche angrenzen, nach den baurechtlichen Vorschriften aber nicht für sich allein bebaut werden können, werden in bezug auf die Preisbildung im allgemeinen zum Bauland zu rechnen sein.

Baulücke

Eine Baulücke ist eine unbebaute Fläche an einer im übrigen bebauten Straße. Die Straße muß bereits hergestellt und anbaufähig sein. Unerheblich ist, ob die Be-

bauung offen oder geschlossen ist oder ob Gruppenbau- oder Zeilenbauweise vorliegt. Auch Eckgrundstücke können Baulücken sein.

Bebauetes Grundstück

Bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 (1) der 1. VO zur Durchführung des Bundesbaugesetzes sind solche Grundstücke, in denen Kaufpreis ein Anteil für **Gebäude** oder sonstige bauliche Anlagen enthalten ist. Grundstücke, die nur geringfügig (z. B. mit einem Gartenhaus oder dgl.) bebaut sind, sind nach Ausscheiden des Gebäude(sach)werts als unbebaute Grundstücke zu behandeln.

Besondere Aufwendungen

Besondere Aufwendungen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 der VO über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 — BGBl. I S. 1183), die den Kaufpreis beeinflußt haben, müssen bei der Bemerkung der Kaufpreise berücksichtigt werden. So können Abfindungszahlungen, Freimachungskosten, Enttrümmerungskosten usw., die der Käufer übernimmt, den Kaufpreis drücken. Andererseits braucht sich z. B. ein vom Käufer übernommener Abbruch kaum auf den Kaufpreis auszuwirken, wenn der Käufer selbst Bauunternehmer ist.

Die Kosten der Auflösung und Umschreibung werden regelmäßig nicht berücksichtigt, wenn sie entsprechend § 449 BGB vom Käufer getragen werden. Das gleiche gilt von der Grunderwerbsteuer, die allgemein vom Käufer getragen wird, obwohl nach dem Grunderwerbsteuergesetz beide Vertragsteile Steuerschuldner sind.

Trägt dagegen der Verkäufer ganz oder teilweise die mit dem Verkauf verbundenen Kosten, so kann darin eine aus irgendwelchen Gründen zugestandene Preisermäßigung liegen. In diesem Fall ist der vom Verkäufer übernommene Betrag dem vereinbarten Kaufpreis hinzurechnen.

Forstwirtschaftliche Nutzung

Als forstwirtschaftlich genutzt (Wald) gelten die Bodenflächen, die zur Erzeugung von Holz dienen oder bestimmt sind.

Gebäude

Eine Begriffsbestimmung ist nicht erforderlich, auch nicht eine Abgrenzung gegen sonstige bauliche Anlagen, weil es ausschließlich darauf ankommt, ob im Kaufpreis Anteile für bauliche Anlagen enthalten sind (vgl. Bebautes Grundstück). Wenn es möglich ist, müssen derartige Anteile aus dem Kaufpreis ausgeschieden werden, gleichgültig ob die Anlage nach irgendeiner Begriffsbestimmung (z. B. nach dem Reichsbewertungsgesetz) Gebäude ist oder nicht, ob sie Bestandteil des Grundstücks ist usw. Es kommt in erster Linie darauf an, den reinen Bodenpreis zu ermitteln. Gegebenenfalls tritt an die Stelle des Bodenpreises der Preis für das Erbbaurecht.

Gebäudeart

Zweckmäßig werden unterschieden:

- Kleinsiedlung,
- Eigenheim,
- Mietwohnhaus,
- Büro- und Geschäftshaus,
- Wohn- und Gewerbegebäude,
- Gewerbe- und Industriebauten,
- Gebäude nach Sonderbeschreibung.

Geschoß

Es werden unterschieden Kellergeschoß, Vollgeschoß und Dachgeschoß. Der Begriff Stockwerk soll nach Möglichkeit nicht angewendet werden, weil er nur die Geschosse zwischen dem Erdgeschoß und dem Dachgeschoß bezeichnet. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in römischen Ziffern angegeben. Hierbei werden Keller- und Dachgeschoß nicht, wohl aber das Erdgeschoß mitgezählt. Unbeschadet der Regel, daß nur die Zahl der Vollgeschosse gerechnet wird, kann eine baurechtliche Festlegung, nach der das Dachgeschoß ausgebaut werden darf, sich als **wertbeeinflussendes Merkmal** erweisen.

Grundstücksart

Die unbebauten Grundstücke werden in der Kaufpreissammlung nach folgenden Grundstücksarten unterschieden:

Landwirtsch. Grundstücke I (Verkauf an Landwirt)

Landwirtsch. Grundstücke II (Verkauf an Nichtlandwirt)

Baurohland
Bauland } s. **Baulandqualität**

Verkehrs- und Grünflächen (nach Bauleitplan)

Sonstige Zweckbestimmung nach Bauleitplan

oder Sonderbeschreibung (z. B. Kleingartenland, Industrieland usw.).

Eine derzeitige land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beeinflußt die Zuordnung der Grundstücke nicht.

Kaufvertrag

Nach § 143 Abs. 1 BBauG ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Es handelt sich also nicht nur um Kaufverträge im engeren Sinne, sondern darüber hinaus auch z. B. um Tausch oder eine im Wege des gerichtlichen Vergleichs übernommene Verpflichtung, ein Grundstück gegen Entgelt zu veräußern.

Da das Gesetz die Einschränkung hinsichtlich der einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Grundstücke (§ 136 Abs. 1 BBauG) in § 143 Abs. 1 BBauG nicht macht, sind alle Grundstücksveräußerungsverträge ohne Rücksicht auf die Nutzung des Grundstücke vorzulegen. Diese Vorschrift ist deshalb bedeutsam, weil dadurch die mit AV des Pr.JM v. 20. 6. 1919 (JMBI. S. 345) angeordnete Beifügung der Veräußerungsverträge zu den Veränderungslisten ebenso fortfallen kann wie die Angabe des Erwerbspreises in Spalte 16 der Veränderungsliste (§ 4 Abs. 3 der AV des RJM v. 20. 1. 1940 [DJ S. 214]) und dessen Eintragung in das Liegenschaftsbuch (Nr. 77 FortfErl.).

Auch die Verträge über Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen an ungebauten Grundstücken, die nach dem Eigentumswechsel gleichfalls ungebaut bleiben, fallen unter die Mitteilungspflicht des § 143 Abs. 1 BBauG.

Landwirtschaftliche Nutzung

Landwirtschaft im Sinne des BBauG ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau (§ 146 BBauG). Wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt, führt das Gesetz nicht alle, sondern nur die wichtigsten Anbauarten an. Im allgemeinen können als landwirtschaftlich genutzt die im Liegenschaftskataster als Acker, Grünland, Garten und die als Weingarten ausgewiesenen Bodenflächen angesehen werden. Soweit bei dem Nachweis der landwirtschaftlichen Kulturarten im Liegenschaftskataster Besonderheiten aus steuerlichen Gründen vorliegen (z. B. Hausgärten über 10 Ar), sind diese zu berücksichtigen.

Maß der baulichen Nutzung

Wegen des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die nach § 2 Abs. 10 BBauG vom Bundesminister für Wohnungsbau zu erlassende Verordnung verwiesen.

Persönliche Verhältnisse (§ 26 Abs. 4 der 1. DVO BBauG)

Persönliche Verhältnisse auf Käufer- oder Verkäuferseite, durch die die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflußt sein kann und die daher bei der Berichtigung der Kaufpreise und bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, können insbesondere vorliegen, wenn

1. der Verkäufer durch eine wirtschaftliche Notlage zur Veräußerung gezwungen worden ist,
2. die Vertragsparteien miteinander verwandt, verschwägert oder befreundet sind und anzunehmen ist, daß ein den allgemeinen Wertverhältnissen nicht entsprechender Kaufpreis (Gefälligkeitspreis) vereinbart worden ist,

3. ein außergewöhnliches persönliches Interesse des Käufers an dem erworbenen Grundstück besteht (Liebhaberpreis),
4. das Grundstück erworben wird, um einen vorhandenen Grundbesitz aus betrieblichen oder sonstigen Gründen zu vergrößern.

Preisbeeinflussende Umstände

Kaufpreise, auf die besondere, den Preis beeinflussende Umstände eingewirkt haben, können in ihrer tatsächlichen Höhe nicht in die Kaufpreissammlung übernommen werden, da derartige Einflüsse den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht ändern (vgl. § 141 Abs. 2 BBauG). Preisbeeinflussende Umstände, mit denen der gewöhnliche Geschäftsverkehr nicht zu rechnen pflegt, werden in der Regel durch **ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse** hervorgerufen. Gelegentlich kann es von Bedeutung sein, ob als Veräußerer oder Erwerber die Stadt (Gemeinde), sonstige öffentliche Körperschaften oder Gemeinnützige Baugesellschaften beteiligt sind. Die Kaufpreise können in solchen Fällen durch bodenpolitische Zielsetzungen (Bereitstellung von preiswertem Bauland) beeinflußt sein und dürfen dann nicht ohne weiteres mit freien Kaufpreisen zusammengefaßt werden.

Unbebautes Grundstück

s. **Bebautes Grundstück**.

Ungewöhnliche Verhältnisse (§ 26 Abs. 3 der 1. DVO BBauG)

Ungewöhnliche Verhältnisse, durch die die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflußt sein kann und die daher bei der Berichtigung des Kaufpreises und bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, können insbesondere vorliegen, wenn

1. die Veräußerung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung erfolgt ist,
2. der Kaufpreis in Raten oder in Form einer Rente entrichtet werden soll,
3. bei Trümmergrundstücken die Beseitigung oder Verwertung der Gebäudereste im Preis besonders berücksichtigt worden ist,
4. Anpflanzungen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder besonders fördernde oder hinderliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück im Preis durch außergewöhnliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt worden sind,
5. das Grundstück mit einer Dienstbarkeit oder einem ähnlichen Recht zugunsten eines Dritten belastet ist.

Vergleichsgrundstück

Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücks-gestaltung und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen (§ 4 Abs. 2 der VO über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 — BGBI. I S. 1183). Beim Vergleichen von Kaufpreisen ist außerdem zu beachten, daß die Marktverhältnisse, die den Grundstücksveräußerungsverträgen zugrunde liegen, vergleichbar sein müssen.

Verkehrswert

Der Begriff des Verkehrswertes (§ 141 Abs. 2 BBauG) entspricht inhaltlich dem in § 10 Abs. 2 BewG gebrauchten Begriff des gemeinen Wertes. Durch die Wahl des Wortes „Verkehrswert“, das auch in anderen Gesetzen, z. B. in § 74a Abs. 5 ZVG, verwandt wird, soll betont werden, daß es sich um einen auf individueller Ermittlung beruhenden, die jeweiligen Bedingungen am Grundstücksmarkt berücksichtigenden Zeitwert handelt, der keine Beziehung zu einer Steuermessungsgrundlage besitzt, insbesondere nicht — wie der für einen längeren Zeitraum geltende Einheitswert — auf Stichtags- und Massenbewer-

tung abgestellt ist. Der Verkehrswert ist entsprechend den jeweiligen Marktverhältnissen Schwankungen unterworfen.

Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art, die den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse können zwar den in einem bestimmten Verkaufsstall erzielten Preis beeinflussen haben, sie beeinflussen aber nicht den Wert (vgl. Begriffsbestimmung für Verkehrswert in § 142 Abs. 2 BBauG).

Die wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher Art ergeben sich aus den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit, der Lage und der Zweckbestimmung des Grundstücks, insbesondere aus

- a) der Lage zum Verkehr, zur Gegend und zur Himmelsrichtung,
- b) der Form (Zuschnitt des Grundstücks),
- c) der Größe (Flächeninhalt des Grundstücks),
- d) der Bodenbeschaffenheit (z. B. im Hinblick auf die Eignung als Baugrund),
- e) dem Erschließungszustand,
- f) der Art und dem Maß der baulichen Nutzung bzw. der wirtschaftlichen Ausnutzungsmöglichkeit.

Mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, insbesondere die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind oder der Eintragung nicht bedürfen, sind zwar wertbestimmende Merkmale, aber nur für das betreffende Grundstück. Sie müssen also ausgeschieden werden, wenn der Kaufpreis zur Ermittlung von Richtwerten geeignet sein soll. Umgekehrt müssen sie bei Wertgutachten berücksichtigt werden. Hypotheken, Grund- und Rentenschulden beeinflussen dagegen den Verkehrswert eines Grundstücks ebensowenig wie Geschäftswerte und Konzessionen. Ist ein Kaufpreis durch derartige Besonderheiten beeinflusst, so muß er berichtigt werden.

Bodenvorkommen (Lehm, Sand, Kies, Ton, Mergel, Torf usw.) sind nur dann als wertbestimmend anzusehen, wenn das Grundstück tatsächlich als Abbauland genutzt wird oder wenn das Vorkommen in rentabler Form abgebaut werden kann und in absehbarer Zeit genutzt werden soll. Derartige Grundstücke müssen in der Kaufpreissammlung als besondere Grundstücksart behandelt werden.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 141 Abs. 2 BBauG i. Verb. mit § 2 Abs. 1 der VO über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken v. 7. August 1961 — BGBl. I S. 1183). Der Wertermittlungsstichtag braucht nicht mit dem Zeitpunkt identisch zu sein, in dem die Ermittlung vorgenommen wird; er kann vielmehr je nach dem Zweck, dem das Gutachten dienen soll, auch in der Vergangenheit liegen, z. B. bei der Ermittlung von Wertänderungen infolge planerischer Maßnahmen zum Zwecke einer Entschädigung nach §§ 40 ff. BBauG.

— MBl. NW. 1961 S. 1735.

II. Arbeits- und Sozialminister

Weihnachtsbeihilfe 1961

RdErl. d. Arbeits- und Sozialministers v. 14. 11. 1961 — IV A 2 — 5053

1. Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 13. November 1961 beschlossen, daß die Weihnachtsbeihilfen für Bedürftige für Weihnachten 1961 erhöht und die durch die Erhöhung im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen entstehenden Mehraufwendungen auf die Landeszuschüsse übernommen werden sollen.

Ich bitte daher alle Fürsorgeverbände, Weihnachtsbeihilfen zumindest in Höhe der sich aus Nachstehendem ergebenden neuen Beträge zu gewähren.

2. Die unter Nr. 3.1.1—4 des Bezugserlasses genannten Beträge für die Höhe der Zuschüsse des Landes und für die Mindesthöhe der Weihnachtsbeihilfen werden geändert.

Die Zuschüsse des Landes betragen nunmehr:

1. 27,50 DM (bisher 17,50 DM) für Alleinstehende und Haushaltvorstände bei einer Weihnachtsbeihilfe von mindestens 60,— DM (bisher 50,— DM)

2. 15,— DM (bisher 10,— DM) für im Haushalt lebende unterhaltsberechtigte und tatsächlich unterhaltene oder mitunterstützte Familienangehörige und Pflegekinder bei einer Weihnachtsbeihilfe von mindestens 25,— DM (bisher 20,— DM)

3. 15,— DM (bisher 10,— DM) für Empfänger von Ernährungsbeihilfen aus der wirtschaftlichen Tbc-Hilfe bei einer Weihnachtsbeihilfe von mindestens 25,— DM (bisher 20,— DM)

4. 15,— DM (bisher 5,— DM) für Insassen von Heimen und Anstalten bei einer Weihnachtsbeihilfe von mindestens 25,— DM (bisher 15,— DM).

3. Die in Nr. 3.2 des Bezugserlasses genannten Beträge, die das Land für Empfänger von Arbeitslosengeld und Arbeitslosenhilfe gewährt, werden wie folgt geändert:

- 60,— DM (bisher 50,— DM) für Hauptunterstützungsempfänger

- 25,— DM (bisher 20,— DM) für jeden Angehörigen, für den ein Anspruch auf Familienzuschlag besteht.

4. In den Vordrucken für die Abrechnung der Landeszuschüsse sind die geänderten Beträge einzusetzen. Im übrigen verbleibt es bei der durch den Bezugserlaß getroffenen Regelung. Dieser wird zur Klarstellung in Nr. 2.2 Buchst. e wie folgt neu gefaßt:

„... bezogen wurde, soweit daneben weder eine selbständige, noch eine nicht nur geringfügige unselfständige Beschäftigung ausgeübt worden ist.“

Bezug: RdErl. v. 13. 10. 1961 — IV A 2 — 5053

An die Regierungspräsidenten,
kreisfreien Städte und Landkreise,
Landschaftsverbände Rheinland und Westfalen-Lippe.

— MBl. NW. 1961 S. 1743.

Einzelpreis dieser Nummer 1,— DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Manjesmänner 1a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf, Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich: Ausgabe A 8,— DM, Ausgabe B 9,20 DM.