Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“

– hier untersucht der Bodenwert von hausnahen Garten- und Hinterlandflächen

im Bereich des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel

1. Vorbemerkungen, Begriffserklärung

Die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 in den Kapiteln 6.4.4 & 11.2.1 veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Freizeitgärten und siedlungsnahe Flächen beziehen sich auf Grundstücke, deren derzeitige bzw. zukünftige Nutzung **nicht** in einem unmittelbaren Zusammenhang mit baureifem Land steht.

Die vorliegende Untersuchung **hingegen** enthält Vergleichsfaktoren für wirtschaftlich nicht selbstständig nutzbare (Teil-) Grundstücke, die sowohl räumlich als auch bezüglich ihrer Nutzung weiterhin bzw. zukünftig eine Nutzungseinheit mit dem baureifen Land bilden.

Folgende zwei Falltypen wurden analysiert:

a) Bewertungsteilbereiche: hausnahe Garten- und Hinterlandflächen, die **gemeinsam** mit dem Vorderland (baureifem Land) in einem Kaufvertrag erworben wurden und bei denen der Bodenwert des Garten-/Hinterlandes **im Kaufvertrag angegeben** war. Es handelt sich um unbebaute Teile des Gesamtgrundstücks.

b) Arrondierungsflächen: hausnahe Garten- und Hinterlandflächen, die zum Vorderland **dazugekauft** (arrondiert) wurden. Der Käufer war bereits vor diesem Kauffall Eigentümer des Vorderlandes. Die Arrondierungsflächen haben i.d.R. nur für die benachbarten Grundstückseigentümer einen besonderen wirtschaftlichen Wert, denn diese unbebauten Grundstücke dienen als Ergänzung für den bisherigen bzw. fehlenden Hausgarten unmittelbar beim Wohnhaus.

Kauffälle bei denen der Entwicklungszustand des Vorderlandes erschließungsbeitrags- und abgaben**pflichtig** (bapf) ist, kommen nur sehr selten vor. Eine fiktive Ermittlung des bapf Vorderlandwertes ist oftmals nicht genau möglich. Daher wurde das Verhältnis zum Bodenwertniveau (BWN) des bapf Vorderlandes in dieser Untersuchung nicht gebildet. Stattdessen wurde hier der Bezug zum erschließungsbeitrags- und abgaben**freien** Bodenwertniveau (baf BWN) gebildet.

2. Auswertung aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel

Folgende Kaufverträge wurden aus der Kaufpreissammlung selektiert:

- unbebaute Grundstücke (bezogen auf das Garten-/Hinterland)
- Vertragsdatum ab 2013 bis Juni 2020
- die erläuterten Falltypen:
  - a) Bewertungsteilbereiche und
  - b) Arrondierungsflächen

- aufgrund der Lage (direkt angrenzend an Vorderland), der Form (Grundstückszuschnitt) sowie der Größe (überwiegend bis ca. 800 m²) derzeitige bzw. zukünftige Nutzung als rückwärtige hausnahe Garten- und Hinterlandfläche
- das Vorderland entspricht den baulichen Nutzungen der Gruppen W und M
- **keine** seitlich vom Vorderland gelegenen Flächen mit eigenständiger Anbindung an die Erschließungsstraße
- **keine** Flächen, die voraussichtlich zur Erweiterung des bebaubaren Bereiches genutzt werden
- **keine** Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen

Die zur Auswertung geeigneten Kaufverträge sind wie folgt auf die einzelnen Landkreise und Bodenwertniveaus verteilt:

	Anzahl der Kaufverträge		**Bodenwertniveau des Vorderlandes**
Landkreis	**a) Bewertungs-teilbereiche**	**b) Arrondierungs-flächen**	
Bernkastel-Wittlich	19	2	22 bis 102 €/m²
Bitburg-Prüm	8	12	16 bis 120 €/m²
Trier-Saarburg	10	5	28 bis 180 €/m²
Vulkaneifel	8	25	18 bis 90 €/m²

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen, sowohl in den verschiedenen Landkreisen als auch in den unterschiedlichen Bodenwertniveaus, werden die Ergebnisse für den gesamten Bereich Westeifel-Mosel zusammengefasst.

3. Ergebnisse der Untersuchung

Die selektierten Kaufverträge wurden, gemäß ihrer Wertigkeit, den nachfolgenden Kategorien zugeordnet.

bisher kein oder nur unwesentlich vorhandenes hausnahes Garten- und Hinterland:

Die Grundstücksfläche, -tiefe des Vorderlandes ist kleiner als die des Bodenrichtwertgrundstücks (BRW-Grundstücks).

bisher bereits ausreichend vorhandenes hausnahes Garten- und Hinterland:

Das Vorderland entspricht in seiner Grundstücksfläche, -tiefe überwiegend dem des BRW-Grundstücks.

bisher bereits mehr als ausreichend vorhandenes hausnahes Garten- und Hinterland:

Das Vorderland übertrifft in seiner Grundstücksfläche, -tiefe das BRW-Grundstück deutlich. Die Grundstücksfläche des Vorderlandes beträgt ca. min. 150 % von der Fläche des BRW-Grundstücks.

Bei der Zuordnung des (Teil-) Grundstücks in die jeweilige Kategorie, können die jeweiligen Erläuterungen eine Hilfestellung geben. Allerdings können auch weitere Merkmale einen Einfluss auf den Wert des Garten-/Hinterlandes haben. Insbesondere zu erwähnen sind hier der Grundstückszuschnitt, die Entfernung des Wohnhauses zum Garten-/Hinterland sowie die Nutzungsmöglichkeit aufgrund der Hangneigung. Diese Umstände sind bei der Zuordnung zu einer Kategorie auch sachverständig zu würdigen.

Die nachfolgende Tabelle stellt das Verhältnis zum erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Bodenwertniveaus (baf BWN) des jeweiligen Vorderlandes her.

Ausreißer wurden sachverständig ausgeschlossen.

	a) Bewertungsteilbereiche (gemeinsam mit dem Vorderland erworben)				**b) Arrondierungsflächen** (separater Zukauf)			
hausnahes Garten- und Hinterland bisher	**arith. Mittel**	**An-zahl**	**min.**	**max.**	**arith. Mittel**	**An-zahl**	**min.**	**max.**
keins oder nur unwesentlich	**54 %**	12	24 %	100 %	**63 %**	21	11 %	103 %
bereits ausreichend	**17 %**	29	6 %	45 %	**19 %**	17	7 %	38 %
bereits mehr als ausreichend	**14 %**	4	6 %	25 %	**13 %**	6	5 %	25 %

Die Streuung der Kaufpreise (min. bis max.) ist enorm. Dies deutet auf ein inhomogenes Marktverhalten hin. Die aufgeführten Werte können daher nur überschlägige Tendenzen darstellen.

Bei den Arrondierungsflächen handelt es sich generell um Zukäufe. Falls wegen dieses Umstandes oder einer anderen Besonderheit diese Kaufpreise vom gewöhnlichen Marktverhalten abweichen, dürfen sie nicht für die Verkehrswertermittlung verwendet werden (vgl. § 194 BauGB[1] i.V.m. § 7 ImmoWertV[2]).

Der Falltyp „Arrondierungsflächen“ zeigt jedoch eine verlässliche Ähnlichkeit mit dem Falltyp „Bewertungsteilbereiche“. Daher können sich die Ergebnisse der beiden Falltypen gegenseitig stützen.

Die Grundstücksgröße der in dieser Untersuchung verwendeten hausnahen Garten- und Hinterlandflächen beträgt überwiegend maximal ca. 800 m². Bei deutlich größeren Flächen wären weitere Bewertungsteilbereiche zu bilden. Hierzu empfehlen wir die bereits erwähnten Vergleichsfaktoren zu Freizeitgärten und siedlungsnahen Flächen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 in den Kapiteln 6.4.4 & 11.2.1.

4. Vergleich mit den letzten Veröffentlichungen aus dem Bereich des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel sowie dem benachbarten Kreis Euskirchen

Auszug aus den Grundstücksmarktberichten[3]:

Eifelkreis Bitburg-Prüm – Berichtszeitraum 2002-2003

„6.6.4 Garten- und private Grünflächen in Ortslagen

*Die vorgenannten Garten- und Grünflachen im engeren Umfeld des Baulandes von Ortslagen sind im Mittel mit dem **0,2-fachen** des Richtwertes für historisch erschlossenes Bauland einzuordnen.“*

Vulkaneifelkreis – Berichtszeitraum 2006-2007

„10.3.1 Hinterland

Nach Erfahrung des Gutachterausschusses

***10 – 35 %** des erschließungsbeitrag-/abgabenfreien Vorderlandes,“*

Landkreis Bernkastel-Wittlich – Berichtszeitraum 2004-2005[4]

Teil B, Nr. 5 Untersuchung des Kaufpreisverhaltens von Hinterland

ab dem Vertragsjahr 1995,

Hinterland in Verbindung mit Bauland gekauft (übertiefe Grundstücke),

Der bereinigte Mittelwert beträgt im Verhältnis zu den erschließungsbeitrags- und abgaben**pflichtigen** Bodenwertniveaus (bapf BWN)

- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

  31 % bei einer Anzahl von 4
- in den Außenbereich hineinragend

  32 % bei einer Anzahl von 24.

Landkreis Trier-Saarburg – Berichtszeitraum 2002-2003

„ 2.2.5 Fazit

*Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass im Untersuchungszeitraum zwischen dem 01.01.1993 und dem 31.12.1997 als Vergleichsfaktor für übertiefe Bauflächen, welche als Hausgärten bzw. hausnahes Gartenland genutzt werden rd. 0,25 vom baureifen Land ermittelt wird. …. Der Mittelwert in Höhe von **25 %** kann im Extremfall bei maximal rd. 35 % und im Minimum bei rd. 15 % liegen.“*

Kreis Euskirchen – Berichtszeitraum 2019[5, 6]

4.6 Arrondierungsflächen als hausnahes Garten- oder Hinterland im Innenbereich

(Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe),

Wertanteil des erschlossenen Baulandwertes **34 %** bei 12 Kauffällen,

Bernkastel-Kues, den 12.10.2020

Geschäftsstelle des

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

für den Bereich Westeifel-Mosel

Endnoten

[1] **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

[2] **Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)** vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

[3] Bis zur Verwaltungsreform in der Vermessungs- und Katasterverwaltung in Rheinland-Pfalz im Jahre 2012, wurden die Gutachterausschüsse landkreisweise bzw. für jede kreisfreie Stadt gebildet. Seitdem erfolgt die Bildung für den jeweiligen Amtsbezirk eines Vermessungs- und Katasteramtes bzw. bei Stadtverwaltungen mit behördlicher Vermessungsstelle für deren Stadtgebiet.
Vgl. § 1 (1) der **Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GAVO)** vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetztes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

[4] Dieser Absatz wurde sinngemäß umformuliert.

[5] © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2020, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) https://www.boris.nrw.de

[6] Dieser Absatz wurde sinngemäß umformuliert.