



Erläuterungen zur Berechnung von abgeleiteten Bodenwerten

Infolge der Grundsteuerreform und der damit verbundenen Hauptfeststellung zum 01.01.2022 werden seitens der Finanzverwaltung Bodenwerte für den bebauten Außenbereich festgelegt, die auch als „abgeleitete Bodenwerte“ bezeichnet werden. Die abgeleiteten Bodenwerte beruhen auf Berechnungen und Beschlüssen der Gutachterausschüsse.

Die abgeleiteten Bodenwerte setzen sich aus zwei Teilen zusammen:

1. Flächendeckend markungsweise Durchschnittswerte für Bauland in Wohn- und Mischgebieten
2. Umrechnungskoeffizient(en) UK_{ASB}

Das zur Berechnung der Werte nach Nr. 1 angewandte Verfahren ist ein rein mathematisches Verfahren. Die Grundlage bilden die von den örtlichen Gutachterausschüssen beschlossenen zonalen Bodenrichtwerte. Weiterhin werden die Flächengrößen der jeweiligen Bodenrichtwertzonen benötigt.

Die Richtwertzonen werden markungsweise selektiert und aus Bodenrichtwert und Flächengröße wird ein flächengewichtetes Mittel gebildet.

Zur Ableitung mittlerer Bodenwerte je Gemarkung werden sowohl Wohnbauflächen (W) als auch gemischte Bauflächen (M) herangezogen, sofern eine vorwiegende Wohnnutzung vorliegt. Um zu gewährleisten, dass keine gewerblich geprägten Bodenrichtwerte die Mittelbildung beeinflussen, werden zunächst alle Kerngebiete (MK) ausgeschlossen. Weiterhin werden keine gemischt genutzten Bauflächen berücksichtigt, deren Bodenrichtwert 30% über dem flächengewichteten mittleren Bodenwert aus Wohngebieten der entsprechenden Gemarkung liegen. In dörflich geprägten Gemarkungen wird grundsätzlich auch von einer Wohnbaunutzung ausgegangen. Deshalb werden alle Bauflächen bzw. Baugebiete dieser Art einer Gemarkung zur Berechnung des jeweiligen mittleren Bodenwertes herangezogen.

Liegen in einer Gemarkung keine Bodenrichtwerte vor, wird der mittlere Bodenwert aus den benachbarten Gemarkungen abgeleitet.

Die obige Beschreibung wird in Tabellenform zusammengefasst. Dies wird auch als Modellbeschreibung bezeichnet.

Stichtag	01.01.2022
Untersuchungsobjekte	Zonale Bodenrichtwertzonen mit folgenden Merkmalen <ul style="list-style-type: none">• Entwicklungszustand: baureifes Land (B)• Art der baulichen Nutzung:<ul style="list-style-type: none">• Wohnnutzung (W, WA, WR, WB)• Mischnutzung (M, MD, MI, MU)• Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei (baf)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz, gegliedert nach Gemarkungen
Datengrundlage	Shape-Datensatz sämtlicher rheinland-pfälzischer Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2022 mit Abrufdatum Flächengrößen der Bodenrichtwertzonen

Auswertemethodik	<p>Berechnung eines flächengewichteten mittleren Bodenwertes je Gemarkung</p> <p>Bodenrichtwertzonen aus Mischnutzung (M-Gebiete) werden von der Mittelbildung ausgeschlossen, wenn deren Bodenrichtwert 30 % über dem flächengewichteten mittleren Gemarkungswert für Wohnnutzung (W-Gebiete) liegt.</p>
-------------------------	---

Tab. 1 Modellbeschreibung zur Ermittlung gemarkungsweiser mittlerer Bodenwerte für Wohn-/Mischnutzung

Der Umrechnungskoeffizient UK_{ASB} (Teil Nr. 2) ist ein Anpassungsfaktor in Bezug auf die gemarkungsdurchschnittlichen Bodenwerte, der den Entwicklungszustand „faktisches Bauland (bebaut) im Außenbereich“ berücksichtigt.

Da es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt, wird der abgeleitete Bodenwert deduktiv ermittelt. In einem ersten Schritt wurde von der Finanzverwaltung ein Normobjekt - orientiert an einer Hofstelle mit Wohnanteil - definiert. Nachfolgend werden die Abweichungen des Normobjektes im Vergleich zu den herangezogenen Bauflächen aus benachbarten Baugebieten (Bezugsgrundstück) berücksichtigt.

Die Entfernung des Außenbereichsgrundstücks von der Ortslage wird mit 2 km angenommen. Aus diesem Grund ist ein Abschlag von 10% an der Bezugsgröße vorzunehmen. Die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird ebenfalls durch einen Abschlag von 10 % berücksichtigt. Die Angabe des durchschnittlichen Bodenwertniveaus und die Angabe der durchschnittlichen Größe ermöglichen bei Abweichungen einen individuellen Zu- oder Abschlag.

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wird in den 6 Marktsegmenten vorgenommen, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 in Kapitel 1.3 beschrieben werden. Um die Erschließungssituation wertmäßig zu berücksichtigen, wurde eine intersubjektive Schätzung der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und ihrer Geschäftsstellen vorgenommen. Die Abschläge aufgrund der schlechteren Erschließung gegenüber dem Bezugsgrundstück steigen zwar mit dem Lagewert, jedoch nicht linear. So sind in hochpreisigen Regionen die Erschließungskosten und damit die Wertanteile am Bodenwert höher. Prozentual gesehen, wirken sich die Wertanteile für die Erschließung jedoch niedriger aus. Folglich steigt der Umrechnungskoeffizient bei steigendem Marktsegment.

Die Zusammenfassung der Beschreibung ist als Modellbeschreibung in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

Stand der Ableitung	November 2021 unter Zugrundelegung der Wertverhältnisse zum 01.01.2020
Untersuchungsobjekt	Umrechnungskoeffizienten für faktisches Bauland (bebaut) im Außenbereich für Mischnutzung (Wohnteile).
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2021 Abb. 1.3-1)
Datengrundlage	Entsprechende Kaufpreise für durch jedermann bebaubare unbebaute Grundstücke im Außenbereich gibt es definitionsbedingt nicht. Deshalb muss auf eine intersubjektive Schätzung zurückgegriffen werden.

Schätzungsrahmen	<p>Bezugsgrundstück Gemarkungsdurchschnittliche Bodenwertniveaus, berechnet aus den Bodenrichtwerten je Gemarkung mit Gewichtung nach der Fläche der Richtwertzonen der Wohnnutzung (W, WA, WR, WB) sowie Mischnutzung (M, MD, MI, MU). Zur Anpassung an den i.d.R. im Außenbereich stärkeren Einfluss der Mischnutzung wurde ein Abschlag von 10 % vorgenommen.</p> <p>Normgrundstück Beschreibung des Normgrundstücks, für das die UK_{ASB} gelten (unter Verwendung der Definitionen der Anlage 5 ImmoWertV 2021, Katalog der Grundstücksmerkmale der Bodenrichtwertgrundstücke):</p> <p>B-M-ASB-frei-o-ERVE-</p> <p>B = Entwicklungszustand „faktisch baureifes Land (bebaut)“</p> <p>M = Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)</p> <p>ASB = Lage im Außenbereich</p> <p>frei = beitragsrechtlicher Zustand</p> <p>o = Bauweise oder Anbauart offen</p> <p>ERVE- = Erschließungsverhältnisse schlecht*)</p> <p>*) Merkmal in Anlehnung an RiWert RLP 2018, Anlage 8. Im vorliegenden Fall definiert mit einer Wegeentfernung zur nächsten Ortslage von 2 km, befestigter Wirtschaftsweg, keine Kanalisation/ Gehwege etc., priv. Kleinkläranlage, Strom- und Wasseranschluss vorhanden</p>																																			
Schätzmethode	<p>Von den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen in Rheinland-Pfalz vorgenommene Einschätzungen:</p> <p>Mittleren Bezugsgrundstück eines Marktsegmentes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Marktsegment</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ø BWN €/m²</td> <td>27</td> <td>59</td> <td>99</td> <td>162</td> <td>270</td> <td>405</td> </tr> <tr> <td>Ø Größe m² *)</td> <td>740</td> <td>680</td> <td>630</td> <td>600</td> <td>580</td> <td>530</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) die durchschnittliche Grundstücksgröße</p> <p>Schätzung pauschaler Abschläge an das Bodenwertniveau des Bezugsgrundstücks (Ø BWN €/m²) zur Anpassung an die Merkmale des Normgrundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> wegen schlechterer Erschließungsverhältnisse, bezogen auf die durchschnittlichen Bodenwertniveaus (BWN erschließungsbeitragsfrei) der Bezugsgrundstücke der Marktsegmente <table border="1"> <thead> <tr> <th>Marktsegment</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abschlag €/m²</td> <td>-12</td> <td>-21</td> <td>-31</td> <td>-44</td> <td>-59</td> <td>-66</td> </tr> </tbody> </table> <p>sowie (ebenfalls zu beziehen auf das Bodenwertniveau des Bezugsgrundstücks)</p> <ul style="list-style-type: none"> wegen Entfernung des Bewertungsobjekts zum Bezugsgrundstück -10 % wegen besonderer Lage (für das Normgrundstück unterstellt: kein Unterschied mit Werteeinfluss) 0 % wegen eingeschränkter/erschwerter Nutzungsänderung/-erweiterung -10 % wegen ausnahmsweise zeitlich begrenztem Bestandsschutz (für das Normgrundstück einheitlich unterstellt: Bestandsschutz unbegrenzt) 0 % 	Marktsegment	1	2	3	4	5	6	Ø BWN €/m ²	27	59	99	162	270	405	Ø Größe m ² *)	740	680	630	600	580	530	Marktsegment	1	2	3	4	5	6	Abschlag €/m ²	-12	-21	-31	-44	-59	-66
Marktsegment	1	2	3	4	5	6																														
Ø BWN €/m ²	27	59	99	162	270	405																														
Ø Größe m ² *)	740	680	630	600	580	530																														
Marktsegment	1	2	3	4	5	6																														
Abschlag €/m ²	-12	-21	-31	-44	-59	-66																														

Tab. 2: Modellbeschreibung zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten UK_{ASB}

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis der Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.