

# Boden(richt)werte in Brandenburg, die ersten Schritte

Von ROLAND R. VOGEL, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Mit dieser Broschüre wird die erste Zusammenstellung von Bodenwerten in Brandenburg vorgelegt, die von regionalen Gutachterausschüssen beraten worden sind. Große Anstrengungen von haupt- und ehrenamtlichen Mitgliedern der Gutachterausschüsse waren notwendig, um in so kurzer Zeit Aussagen zusammenzutragen, die hier zusammengefaßt werden.

Erstmals haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg in diesem Jahr Bodenrichtwertkarten in Anlehnung an § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) veröffentlicht. Damit haben sie eine wichtige Grundlagenarbeit bei der Herstellung transparenter Verhältnisse auf diesem, Brandenburg betreffenden Grundstücksmarkt in Ostdeutschland geleistet.

Die vorliegenden Bodenwertkarten sind als Spiegelbild des Immobilienverkehrs zu sehen, eine wichtige Informationsquelle für den Grundstücksmarkt und alle daran Beteiligten. Die Ausführung des Kartenmaterials, für das vorwiegend das Landesvermessungsamt Brandenburg verantwortlich zeichnet, ist vielfach von hervorragender technischer Qualität und könnte so manchem „erfahrenen“ Gutachterausschuß der alten Bundesländer als Beispiel dienen. So sei hier der Hinweis erlaubt, daß, trotz der nachfolgend wiedergegebenen Bodenwerttabellen, eine Anforderung des Kartenmaterials unbedingt zu empfehlen ist. Hinweise auf die Bezugsadressen befinden sich auf der jeweiligen Tabelle der einzelnen Orte.

*Das Wissen um zutreffende Werte des Wirtschaftsgutes „Grund und Boden“ ist eine wesentliche Säule des Grundstücksmarktes. Wer den Wert eines Grundstückes sicher einschätzen kann, ist in der Lage, richtige wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen. Der Laie, also der nichtsachverständige Teilnehmer am Grundstücksmarkt, ist hier auf die Hilfe von Fachleuten angewiesen. Allerdings ist es häufig nicht erforderlich, den genauen Wert eines Grundstückes methodisch zu erarbeiten, vielfach reichen für eine erste Beurteilung Näherungswerte aus.*

Solche allgemeinen Lagewerte von Grundstücken werden aufgrund ihres gesetzlichen Auftrages von Gutachterausschüssen ermittelt, die in allen Gemeinden vorhanden sind: seit 1960 im westlichen, und beginnend mit der Vereinigung Deutschlands auch im östlichen Bundesgebiet.

## Ermittlung und Anwendung von Bodenrichtwerten

Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse ist das jetzt gültige Baugesetzbuch (BauGB). Hier ist - soweit die Bestimmungen die Ermittlung von Bodenwerten betreffen - in den §§ 192 ff. geregelt:

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem



Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Auf diese Weise können sich die Gutachterausschüsse infolge der gesetzlichen Bestimmung, daß ihnen sämtliche Grundstückskaufverträge zugänglich gemacht werden müssen und ihrer Verpflichtung, die Kaufverträge auszuwerten, einen lückenlosen Überblick über die tatsächlichen Verkaufsvorfälle in ihrem Gemeindegebiet verschaffen. Je nach Anzahl der Verkaufsfälle und Auswertung derselben ist eine Aussage über Bodenwerte zulässig und möglich.

Bodenrichtwerte definiert der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin in seinen regelmäßigen Marktberichten so:

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, der für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt wird, die in ihren Merkmalen tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse der Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundener werterhöhender Rechte oder wertmindernder Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen.

Hier wird schon deutlich, daß auch sorgfältig und fachmännisch ermittelte Bodenrichtwerte nicht für alle Grundstücke des betreffenden Gebietes gleichermaßen angenommen werden können. Auch innerhalb der selben Bodenrichtwertzone können erhebliche Unterschiede vorhanden sein, so daß der Bodenrichtwert einen zutreffenden, aber doch nur ungefähren Anhaltspunkt darstellen kann. Die jeweiligen Besonderheiten des zu beurteilenden Grundstückes sind zu beachten und die sich aus ihnen ergebenden Wertunterschiede zu berücksichtigen.

Die nach den Vorgaben des BauGB ermittelten Bodenrichtwerte und Bodenleitwerte stellen statistische Mittelwerte aus Verkäufen realisierter Preise dar. Ihnen muß eine genügende Anzahl von Verkäufen zugrunde liegen, um repräsentativ zu sein, wobei im Sinne der Definition der Bodenrichtwert der präzisere Wert ist. Demzufolge wird auch von dem Bodenrichtwert eine seiner Bedeutung entsprechende, statistische Sicherheit gefordert.

## **Bodenrichtwerte - Erkenntnisse aus dem freien Grundstücksmarkt**

Da ein freier Grundstücksmarkt sich hier, wie in den übrigen östlichen Bundesländern erst ab dem Zeitpunkt der Wirtschafts- und Währungsunion entwickeln konnte, geben die Bodenrichtwerte insgesamt Anlaß zu einer kritischen Betrachtung.

Inwieweit schon jetzt ein als „Markt“ zu klassifizierender Bodenverkehr vorliegt, hierüber gibt es unterschiedliche Auffassungen. Nach meinem Dafürhalten ist die klassische Interpretation eines Marktgeschehens auf den Bodenverkehr im Beitrittsgebiet noch nicht anzuwenden. Eine dem westlichen Bundesgebiet vergleichbare Markttransparenz ist noch nicht vorhanden. Einerseits besteht, besonders in Ballungsgebieten, ein enormer Nachfrageüberhang, dem andererseits ein mengen- und qualitätsmäßig völlig unzureichendes Angebot gegenübersteht. Das liegt vorwiegend an den vielfach noch ungeklärten Eigentumsverhältnissen, ein zu recht oft beklagtes Investitionshemmnis.

Im Ergebnis sind die Gutachterausschüsse darauf angewiesen, das Material zu sammeln und auszuwerten, das Ihnen zugänglich gemacht werden kann. Da sind nun bei den Gemeinden zum einen nur eine statistisch gesehen sehr geringe Anzahl von Verträgen vorgelegt worden, zum anderen waren unter diesen Kaufvorfällen genauso nachbeurkundete Verträge aus der Modrow-Zeit, wie auch Ackerland, dem Käufer bzw. Verkäufer Baulandqualität beimessen, oder auch begehrte Filetgrundstücke. Den leidigen Eigentumsfragen ist geschuldet, daß Kaufverträge mit Gebietskörperschaften oder der Treuhandanstalt, die dem Käufer eine Nachschußpflicht auferlegen, Bestandteil von Kaufpreissammlungen werden. Statistisch gesehen müßten die letztgenannten Fehlerquellen als Ausreißer aus der Kaufpreisstatistik eliminiert werden. Und das bei dem ohnehin gegebenen Mangel an Kaufpreisen! Es kann also nicht verwundern, wenn auch Verkäufe, die nicht unter Marktbedingungen entstanden sind oder gar Verdrängungs- bzw. politische Preise Bestandteil von Kaufpreissammlungen geworden sind.

Diese Einzeldaten haben dann vielfach ohne genügende statistische Sicherheit Eingang in den dann ermittelten Bodenwert gefunden.

## **Bodenleitwerte - Vorstufe auf dem Wege zur Feststellung von Bodenrichtwerten**

Wesentlich erscheint mir der Hinweis auf die häufig zu Unrecht verwendete Bezeichnung „Bodenrichtwert“. Wie oben dargestellt, ist ein Bodenrichtwert ein statistisch abgesicherter und von Fachleuten beratener Durchschnittspreis für eine bestimmte Lage eines Grundstückes. An solchen fundierten Grunddaten fehlt es aber in der Regel noch. Aus diesem Grunde hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin die für Ost-Berlin per 01. Juli 1990 veröffentlichten Werte zutreffend als „Leitwerte“ bezeichnet. Leitwerte basieren nämlich - im Gegensatz zu den Richtwerten - nicht auf gesicherten Daten, sondern lediglich auf der verantwortlichen Einschätzung eines Fachgremiums, und geben die Meinung dieser Kommission wieder, wo sie einen Bodenwert ansiedeln würde.

Diese Bodenleitwerte definierte der Sachverständigenausschuß für die Ermittlung der Bodenleitwerte in Berlin (Ost) in Abweichung von der oben zitierten Bodenrichtwertdefinition folgendermaßen:

Die Bodenleitwerte sind auf einen freien Grundstücksverkehr abgestellt. Sie sollen der Orientierung aller Interessenten des Grundstücksmarktes dienen und eine Transparenz des entstehenden Marktes fördern.

Verbindliche Aussagen über eine Bauleitplanung im Sinne des BauGB liegen für Berlin (Ost) nicht vor, so daß bei einigen Gebieten die derzeitige Nutzung nicht als bestandskräftig anzusehen ist. Andererseits ist die künftig mögliche bauliche Nutzung noch nicht bestimmbar, denn über Entwicklungstendenzen und -erwartungen, die allerdings nicht als gesichert angesehen werden können, gehen die Planungsaussagen nicht hinaus.

## **Gesicherte Bauplanungsvorgaben - Grundlage für die Erhebung von Bodenrichtwerten**

Hier wurde schon das Problem der derzeit im Lande Brandenburg veröffentlichten Bodenwerte angesprochen, wie es auch in den meisten Gebieten der übrigen östlichen Bundesländer besteht, rechtstechnisch als „Beitrittsgebiet“ bezeichnet. Die insgesamt erst in Vorbereitung befindliche bzw. in einzelnen Gemeinden schon abgeschlossene Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bietet für sich allein noch keine Sicherheit für Bauherren. Denn erst weitere rechtliche Schritte der Gemeinde, so zum Beispiel die Rechtskraft eines beschlossenen Bebauungsplanes, führen zu einer Planungssicherheit, die für das Baugeschehen so dringend gebraucht wird. Derzeit werden für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben bis zum Vorliegen verbindlicher städtebaulicher Vorgaben die Vorschriften der §§ 34 BauGB (Bauen in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind) und 35 (Bauen im Außenbereich) angewendet. Schon durchgeführte oder in Durchführung befindliche Einzelvorhaben, die als Einzelfallentscheidungen aufgrund der vorgenannten Vorschriften genehmigt worden sind, bilden noch keine flächendeckende Sicherheit für andere, geplante Bauvorhaben.

Trotz dieser Unsicherheit und der vielfach noch nicht möglichen Einstufung der Bodenqualität (handelt es sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft? Oder um Bauerwartungsland? Oder gar um Bauland? Und wenn Bauland, für welche Art der Nutzung, Wohnen, Gewerbe, Industrie? usw. usw.) fließen derzeit noch Kaufpreise mit ungesicherter Nutzungserwartung in die Kaufpreissammlungen ein. Häufig spiegeln die beratenen Werte Einschätzungen der jeweiligen Mitglieder der Gutachterausschüsse wider. Hier sind auch Interessenlagen nicht völlig auszuschließen, da auf gesichertes statistisches Material noch nicht in ausreichender Qualität zurückgegriffen werden kann.

Diese Fehlerquelle resultiert aus einer zweifelhaften Vergleichbarkeit von Kaufpreisen. Wie oben schon erwähnt, ist die in den Altbundesländern übliche Planungssicherheit bei Verkäufen oftmals nicht gegeben, denn auch die planungstechnischen Instrumentarien wie Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind erst im Entstehen begriffen. Das hat zur Folge, daß auch Kaufpreise aus schwebend rechtsunwirksamen Verträgen Bestandteil von Kaufpreissammlungen geworden sind. Schwebend rechtsunwirksam deshalb, weil sie unter dem Vorbehalt einer bestimmten, erwarteten Art und einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung geschlossen worden sind. Bestätigt sich diese Annahme nicht, sind solche Verträge wirkungslos.

Den Bodenwertkarten ist auch der Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmaß nur zu einem Teil zu entnehmen. Bei den Karten, in denen diese Angabe fehlt, ist ein Bezug nicht einmal zur Art der baulichen Nutzung möglich und schmälert so die Aussage der Werte erheblich. Künftig ist auch die einheitliche Anwendung klassifizierter Begriffe geboten. Nur so können Vergleiche gezogen werden. Die Bezeichnungen, die zu finden sind, sind in der Regel in Anlehnung an die allgemein gebräuchlichen, aus § 17 der Baunutzungsverordnung bekannten Abkürzungen gewählt und tragen somit zum Verständnis der Bodenwertausweisungen bei.

### **Ein Kaufpreis macht noch keinen Richtwert**

Ein weiteres Problem bei der Auswertung von Kaufpreisen zur Festlegung eines Bodenrichtwertes ist nicht zu übersehen: Ein ausreichender Umfang des Materials, die aussagekräftige Anzahl der Verkäufe, die der Wertermittlung zugrunde gelegt werden, ist häufig noch nicht gegeben. Deutlich ist: Je geringer die Anzahl der Verkäufe, um so unsicherer ist der daraus entwickelte Bodenwert. Über die Qualität des Wertes kann nur die - in Bodenrichtwertkarten nicht veröffentlichte - Standardabweichung (statistisches Verfahren) eine Aussage treffen. So kann es (und ist es) geschehen, daß ein einziger Verkaufspreis als Basis für einen Bodenwert herangezogen wurde. Dies wurde als zulässig erachtet, wenn dieser eine Verkaufsfälle ein Grundstück betroffen hat, das einer Vielzahl gleichartiger Grundstücke nach Art, Lage und Entwicklungszustand entspricht.

In den Altbundesländern hilft man sich in solchen Fällen mit Indexreihen, die die Tendenz der Bodenpreisentwicklung auf das gegenwärtige Niveau interpolieren. Derartige Rückgriffe sind in den neuen Bundesländern mangels empirischer Vordaten nicht möglich.

Da auch die Anwendung solcher Indexverfahren im Land Brandenburg wie den anderen neuen Bundesländern fehlen, kommt einzelnen Verkaufswerten vielfach eine ihnen nicht angemessene Bedeutung zu, zumal wenn sie, wie geschehen, zu lagetypischen oder gar ortstypischen Durchschnittswerten hochstilisiert werden. Dieses Verfahren ist sicher so nicht zulässig, da es der zufälligen Beurteilung von Bodenwerten Tür und Tor öffnet.

### **Angebotswerte als Indikatoren des Bodenmarktes**

Die noch anzuratende Vorsicht im Umgang mit den veröffentlichten Bodenwerten ist auch durch eine weitere Untersuchung bestätigt worden. Meine Kollegen, die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Ulrich Springer und Walter Finger aus Berlin, haben in einer umfangreichen Dokumentation die Werte einiger Gutachterausschüsse eigenen Erhebungen gegenübergestellt (s. Seite 8). Für eine gewisse Zahl von Kreisen im Umland von Berlin haben sie aus einer großen Zahl von Verkaufsangebotsdaten - gesammelt aus Zeitungsannoncen - eine Übersicht über das auf dem sich entwickelnden Markt von den Verkäufern angenommene Kaufpreisniveau zusammengestellt. Nach statistisch üblichen Methoden wurden Ausreißer eliminiert und das sich danach ergebende Angebotsniveau ermittelt. Hier ist ersichtlich, daß das Käuferverhalten ein deutlich über den veröffentlichten Bodenwerten liegendes Preisniveau annimmt. Nun ist einerseits diese Untersuchung ausschließlich auf einige ländliche Gebiete beschränkt, und hier wiederum auf Wohnbau land in offener Bauweise. Andererseits bietet die Kaufpreiserwartung lediglich einer Seite, hier der Verkäuferseite, der Teilnehmer am Grundstücksmarkt, nur ein sehr eingeschränktes Bild des tatsächlichen Marktes. Dennoch stellt sie eine wertvolle Ergänzung zu den Bodenwerten der Gutachterausschüsse dar. Deshalb wurden diese Angebotswerte zusätzlich in diese Sammlung aufgenommen, um auch dieser Auswertung entsprechenden Raum zu geben. Die vollständige Aufstellung der von der Sachverständigensozietät Springer/Finger erhobenen Daten ist von diesen direkt zu beziehen. Adresse: Sachtlebenstraße 5, 1000 Berlin 37.

### **Bodenleitwerte sind verwendbar als Orientierung im Grundstücksmarkt**

Wie eingangs schon erwähnt: Die Arbeit der Gutachterausschüsse ist sehr zu beachten. Die veröffentlichten Ergebnisse können nicht besser sein, als es das vorgelegte

Material in der Regel ist. Allerdings muß man sich bei ihrer Anwendung über die Entstehungsweise und ihre derzeit leider noch geminderte Aussagemöglichkeit im klaren sein. Dieses wird allerdings bei Fortsetzung der Arbeit der Gutachterausschüsse nur ein zeitliches Problem sein. Der Markt muß und wird sich stabilisieren und verlässliche Daten liefern. Insgesamt bedürfen die Ergebnisse der Ermittlungen der Bodenwerte der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg allerdings (noch) einer kritischen Beurteilung. Die Ausschußmitglieder wären aber gut beraten, so lange die von ihnen weitergegebenen Werte zutreffend als „Bodenleitwerte“ zu benennen, so lange der hohe Anspruch zum Bodenrichtwert nicht erfüllt werden kann (wie in Cottbus zutreffend geschehen). Niemand verübelt einem Gutachterausschuß, daß er aus verständlichen Gründen einen klassischen Richtwert derzeit noch nicht ermitteln kann. Allerdings sollte dann auch in dem veröffentlichten Material das richtige Etikett, nämlich die Kennzeichnung als Bodenleitwert, verwendet werden.

Ein Beispiel aus Potsdam mag das verdeutlichen: Während die Teilnehmer an der Sitzung des Gutachterausschusses noch der Einladung entnehmen konnten, daß sie für eine Sitzung zur Fortschreibung des Bodenleitwertes der Landeshauptstadt gebeten wurden, wurde als Ergebnis der Beratungen ein Bodenrichtwert unter Bezug auf § 196 BauGB beschlossen und veröffentlicht. So wurde für den begehrtesten Innenstadtbereich ein durchgängiger Wert von DM 900,00/m<sup>2</sup> angesetzt (leider ohne Hinweis auf Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung), ein Wert, der sicher nicht angemessen ist. Dies ist um so bedenklicher, als Bestrebungen bekannt geworden sind, öffentliche und privatrechtliche Dispositionen über Grundstücke auf der Grundlage dieser Werte administrativ festzusetzen. Die Streitfälle, die sich aus solchen ungesicherten und teils nicht nachvollziehbaren Werten ergeben, sind vorprogrammiert. Wenngleich sich hier ein weites Betätigungsfeld für die Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf tun könnte, für das ich eigentlich eintreten sollte, so wäre die Gemeinde gut beraten, wenn sie auf eine solch weniger sinnvolle Vorgabe verzichtete.

### **Kommt Zeit, kommt Markt, kommt Bodenrichtwert**

Es ist zweifelhaft, ob sich dieser im Entstehen begriffene Markt „normal“ verhält. Jedenfalls verhält er sich anders als der der Altbundesländer, er unterliegt eigenen entwicklungsbedingten Gesetzen, die im Laufe der Zeit an Bedeutung verlieren werden. Bereits angesprochen wurde die Problematik der Eigentumsverhältnisse, aber auch das ungeübte Marktverhalten, insbesondere auf der Seite der Verkäufer, deren oft überzogene Preisvorstellungen. Auf der anderen Seite eine Schar von Glücksrittern und Scharlatanen die in der Umbruchphase und Unbedarftheit der marktwirtschaftlich entwöhnten Landsleute ihre Chance wittern.

Diese Einführung ist als kritischer Hinweis für die Handhabung der zusammengestellten Bodenwerte gedacht, gleichzeitig als Impuls für die Verbesserung der Qualität und der Aussage in der Zukunft veröffentlichter Werte. Voraussetzung für diese zukünftig als Bodenrichtwerte anzusehenden Daten ist allerdings der Abschluß des Aufbaues rechtsgültigen Planungsrechtes. Dieses ist eine der oft zu gering geschätzten Grundlagen des übergeordneten Zieles der Deutschen Einheit: Der Schaffung von einheitlichen Lebensverhältnissen der Menschen in Ost und West.