

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

6. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. Mai 1953	Nummer 50
-------------	--	-----------

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

D. Finanzminister. E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

Gem. RdErl. 29. 4. 1953, Vorbereitung der nächsten Hauptfeststellung der Einheitswerte der Grundbesitzer; hier: Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwerts. S. 661.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Arbeitsminister.

H. Sozialminister.

J. Kultusminister.

K. Minister für Wiederaufbau.

L. Justizminister.

D. Finanzminister

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr

Vorbereitung der nächsten Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes; hier: Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwerts *)

Gem. RdErl. d. Finanzministers S 3236 — 991.VC—1 u. d. Ministers für Wirtschaft und Verkehr II 1 — a Tgb.Nr. 1556/53 v. 29. 4. 1953

Der Bundesminister der Finanzen hat im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwerts für die künftige Einheitsbewertung aufgestellt. Die Richtlinien sind in Heftform erschienen. Sie sind den Oberfinanzdirektionen besonders zugegangen und werden auch allen anderen Stellen, die sie beim Bundesfinanzministerium bestellt haben, inzwischen zugegangen sein.

Wir ordnen hierdurch an, daß die Richtlinien im Land Nordrhein-Westfalen von allen Finanzämtern und Grundstückspreisbehörden anzuwenden sind.

Die Finanzämter haben den Planungen der Städte und Gemeinden angepaßte Richtpreiskarten nach Maßgabe der Richtlinien anzulegen.

Die Grundstückspreisbehörden haben ihre Richtpreislane gemäß den Richtlinien des Erl. des Bundesministers für Wirtschaft vom 19. Februar 1953 I B 4/U/5726/53, die die Preisüberwachungsstellen den Grundstückspreisbehörden noch bekanntgeben werden, aufzustellen oder fortzuschreiben.

Die Finanzämter und die Grundstückspreisbehörden werden hiermit angewiesen, bei der Durchführung der Arbeiten auf Grund der Richtlinien enge Fühlung miteinander und mit den Gemeinden (Gemeindeverbänden) zu halten. (Siehe auch Seite 6 der Richtlinien oder MBl. NW. S. 664.) Die Gemeinden (Gemeindeverbände) sind an der Ermittlung des Bodenwerts nicht nur als Gläubiger der Grundsteuer, sondern vor allem auch als örtliche Planungsbehörden und als Träger der Kataster- und Vermessungsämter (kreisfreie Städte und Landkreise) interessiert.

Da die Richtpreise von weittragender Bedeutung sein werden, sind, wie in den Richtlinien hervorgehoben ist, auch Wirtschaftsverbände und sonstige Interessenvertretungen zu hören, soweit das zweckmäßig oder erforderlich erscheint.

*) Sonderdrucke dieses RdErl. können bei Bestellung bis zum 10. 6. 1953 durch die August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf, Grafenberger Allee 98, zum Preise von 0,60 DM bezogen werden. Sammelbestellungen erwünscht.

Inwieweit sich die Oberfinanzdirektionen, die Regierungspräsidenten und die Landkreise an den Besprechungen der Finanzämter, Preisbehörden und Gemeinden beteiligen wollen, bleibt ihrem Ermessen vorbehalten. Wenn sich eine dieser Stellen beteiligen will, ist den anderen überörtlichen Stellen davon Mitteilung zu machen. Grundsätzliche Fragen oder Zweifel, die zu der Beteiligung Anlaß geben, sind allen Stellen mitzuteilen.

Wir sehen zunächst davon ab, zu den Richtlinien sachlich ergänzende Anweisungen zu erteilen. Wir weisen aber besonders darauf hin, daß es sich zunächst noch nicht um die Einzelbewertung von Grundstücken handelt. Die Einzelbewertung wird gemäß den Ausführungen im Abschnitt B der Richtlinien erst durchgeführt werden, wenn die Richtpreiskarten und Richtpreislane fertiggestellt sind. Die Ausführungen im Abschnitt B der Richtlinien sind aber auch schon bei der Aufstellung der Richtpreiskarten und Richtpreislane insoweit von Bedeutung, als es sich um die Abgrenzung der individuellen Bewertungsmerkmale von den allgemeinen Bewertungsmerkmalen handelt. Sie müssen ferner herangezogen werden, wenn für eine Straße oder für eine Stadtgegend keine anderen Vergleichsmöglichkeiten vorliegen. Im einzelnen wird dazu auf Abschn. A Ziff. IV der Richtlinien Bezug genommen.

Bei der Bemessung der Richtpreise ist von den Verhältnissen auszugehen, die zurzeit als für einen längeren Zeitraum maßgebend angesehen werden können. Daß eine Ergänzung und Berichtigung der Richtpreiskarten und Richtpreislane laufend erfolgen muß, ist im Abschn. A Abs. 4 der Richtlinien bereits ausgeführt.

Ein Endtermin für die Arbeiten wird vorläufig nicht festgesetzt.

Ich, der Finanzminister, bitte aber die Oberfinanzdirektionen, zum 1. Oktober 1953 über den Stand und den Fortgang der Arbeiten zu berichten. Über Fragen grundsätzlicher Art, die bei der Aufstellung der Richtpreiskarten und Richtpreislane entstehen, ist zu berichten, sobald ein Anlaß dazu besteht.

Dieser Erl. ergeht im Einvernehmen mit dem Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen.

An die Oberfinanzdirektionen in Düsseldorf, Köln und Münster (Westf.),

Regierungspräsidenten in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster.

Nachrichtlich:

An die Gemeinden und Landkreise.

**Richtlinien
zur Ermittlung des Bodenwertes
für die künftige Einheitsbewertung**

Aufgestellt vom Bundesministerium der Finanzen
Bonn 1952

INHALTSÜBERSICHT

Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwertes

A. Verwendung der vorhandenen Baulandkarte, Ermittlung von Richtpreisen und Aufstellung einer Richtpreiskarte	
I. Unbebaute Grundstücke	Seite
1. Baureifes Land	665
2. Rohbauland	665
3. Industrieland	665
4. Land für Verkehrszwecke	666
5. Freiflächen	666
6. Land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz, Dauerklein- und Kleingartenland	666
II. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke	
a) Kaufpreise	666
1. Baureifes Land	666
2. Rohbauland	667
3. Industrieland	668
4. Land für Verkehrszwecke	668
5. Freiflächen	668
6. Land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz, Kleingartenland	668
b) Vergleichspreise	668
III. Trümmergrundstücke	668
IV. Grundlagen der Ermittlung des Bodenwertes bebauter Grundstücke	669
B. Bewertung der Einzelgrundstücke	
I. Unbebaute Grundstücke	670
1. Individuelle Merkmale	670
2. Beispiele	670
II. Bebaute Grundstücke	672

Anlagen:

Anlage 1: Muster eines Ausschnitts aus einer Richtpreiskarte	673/74
Anlage 2: Berechnungsbeispiele zu Abschnitt A IV	673/74

Die Richtlinien, über die sich die Finanzminister (Finanzsenatoren) der Länder auf Vorschlag des Bundesministers der Finanzen geeinigt haben, sind zur Ermittlung des Grund- und Bodenwertes für die nächste Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes bestimmt.

Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwertes

Bei der künftigen Einheitsbewertung wird der Bewertung des Grund und Bodens größere Bedeutung zukommen als bei den bisherigen Hauptfeststellungen.

Die Ermittlung des Bodenwertes gliedert sich in zwei Arbeitsvorgänge:

- A. Verwendung der vorhandenen Baulandkarten, Ermittlung von Richtpreisen und Aufstellung einer Richtpreiskarte,
- B. Bewertung der Einzelgrundstücke.

**A. Verwendung der vorhandenen Baulandkarte,
Ermittlung von Richtpreisen und Aufstellung
einer Richtpreiskarte**

Der ehemalige Reichsminister der Finanzen hatte in seinem nicht veröffentlichten Runderlaß vom 13. August 1940 — S 3236 — 10 III — unter Abschnitt III Anordnungen über die Führung von Kaufpreissammlungen für unbebaute Grundstücke getroffen. In Ziffer 8 des Erlasses war dazu angeordnet, daß die Finanzämter Baulandkarten anzulegen hatten, in die die Preise je Quadratmeter Vorderland aus den vorliegenden Kaufpreisen einzutragen waren. Diese Baulandkarten sind weiter zu führen. Wegen der Zonenabgrenzung wird auf die Ausführungen unter Abschnitt A II a Ziffer 1 unten hingewiesen.

Auch der ehemalige Reichskommissar für die Preisbildung hatte in seinen Runderlassen 64/41 vom 10. Juni 1941 — IX 13 1558/41 — und 66/42 vom 1. Juli 1942 — IX 13 3578/42 — Richtlinien über die Anlegung von Richtpreissplänen erlassen.

Die in den obigen Erlassen gegebenen Weisungen und die darin aufgeführten Grundsätze haben sich im allgemeinen als zutreffend erwiesen. Auch die Zusammenarbeit der Finanzämter mit den Preisbehörden, die in dem Runderlaß des ehemaligen RdF vom 14. Dezember 1940 (RStBl. 1941 S. 3) angeordnet ist, hat sich bewährt. An ihr ist festzuhalten. Die beteiligten Bundesminister legen Wert darauf, daß die Zusammenarbeit noch erweitert und vertieft wird.

Auch für die Finanzverwaltung erweist sich die Aufstellung von Richtpreiskarten, die den Richtpreissplänen der Preisbehörden entsprechen, als notwendig. In diese Karten sind Richtpreise für 1 qm Vorderland einzutragen. Diese Richtpreise gelten nicht für einzelne Grundstücke, sondern erstrecken sich auf ganze Straßen oder Straßenabschnitte oder auf ein ganzes Gebiet, soweit annähernd gleiche wirtschaftliche Verhältnisse und gleiche baupolizeiliche Bedingungen vorliegen. Die Richtpreise sind grundsätzlich von den (bereinigten) Kaufpreisen abzuleiten, jedoch sind die Kaufpreise nicht auf jeden Fall maßgebend. Änderungen infolge Änderung der Bebaubarkeit sind durchaus möglich. In Betracht kommen für die Richtpreisfestsetzung nur Kaufpreise, die nach dem 31. Dezember 1948 erzielt worden sind. Soweit mangels solcher Unterlagen auf Kaufpreise aus der Zeit vor dem 1. Januar 1949 zurückgegriffen werden muß, bedürfen diese Preise einer sorgfältigen Überprüfung. Die baupolizeilichen Bedingungen für die Bebauung, insbesondere die Planungen der Gemeinde, sind zu berücksichtigen. Wenn noch keine Planung der Gemeinde festliegt, müssen die Preise frei geschätzt werden. Die Richtpreiskarte muß so geführt werden, daß sie die Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse und die zwischenzeitliche Entwicklung vom Tage des Verkaufs eines Grundstücks bis zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt widerspiegelt. Das bedeutet, daß die erstmals gebildeten Richtpreise nicht unbedingt unveränderlich sind. Insbesondere können Änderungen der Planung zu Änderungen der Richtpreise (z. B. Übergang von einer zweistöckigen Bebauung zu einer dreistöckigen Bebauung) führen. Die Richtpreise sind bei Werten bis zu 3,— DM je qm auf eine Dezimale, darüber hinaus bis zu 20,— DM je qm auf halbe DM und bei Werten über 20,— DM je qm auf volle DM abzurunden. Muster eines Ausschnitts einer solchen Richtpreiskarte ist als Anlage 1 beigelegt.

Der Herr Bundesminister für Wirtschaft beabsichtigt, den Preisbehörden zu empfehlen, daß sie ihre Richtpreisspläne überprüfen. Diese Arbeiten laufen neben denen der Finanzämter her. Doppelarbeit muß vermieden werden. Die beteiligten Behörden müssen in enger Fühlung miteinander tätig werden. Die Finanzämter haben sich deshalb sofort mit den Preisbehörden über die gemeinsamen Arbeiten in Verbindung zu setzen. An den Beratungen und Verhandlungen sind auch die Gemeindebehörden und gegebenenfalls die Gemeindefaufsichtsbehörden zu beteiligen. Es bestehen auch keine Bedenken, Wirtschaftsverbände und sonstige Interessvertretungen zu hören, soweit ein Bedürfnis dazu besteht.

I. Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die

- a) als Bauland, Industrieland, als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind, oder
- b) als Freiflächen, Turn- und Sportplätze oder sonst zu nichtland- und forstwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden.

Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung des unter Buchstaben a) aufgeführten Grundbesitzes beeinflusst die Eigenschaft dieses Grundbesitzes als unbebautes Grundstück nicht; bei den unter Buchstaben b) erwähnten unbebauten Grundstücken ist die tatsächliche Nutzung maßgebend. Ein Grundstück verliert seine Eigenschaft als unbebautes Grundstück nicht, wenn auf ihm ein Bauwerk von untergeordneter Bedeutung steht, das seiner Zweckbestimmung nach die Zweckbestimmung des Grund und Bodens nicht beeinflusst. Ein solches Bauwerk von untergeordneter Bedeutung ist z. B. ein Wochenendhäuschen, das die Baulandeseigenschaft des Grundstücks und damit die Eigenschaft als unbebautes Grundstück nicht beeinträchtigt. Im einzelnen gilt folgendes:

1. Baureifes Land

Baureifes Land steht vor der Bebauung. Es liegt im allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist oft bereits in passende Baustellen abgeteilt. Es fallen hierunter in erster Linie Baulücken und Bauparzellen an teilweise bebauten Straßen, ferner der städtebautechnisch „aufgeschlossene“ Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. In der Regel sind hier die Straßen nur durch die Planung festgelegt. Es kommt auf die Größe des Grundstücks nicht an. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme zu einem Nachbargrundstück bebaut werden kann. Wenn die obigen Voraussetzungen zutreffen, so bleibt der Begriff baureifes Land auch für den Fall bestehen, daß erst größere Erdarbeiten oder künstliche Gründungen vorgenommen werden müssen. Diese Arbeiten beeinflussen nicht die Eigenschaft als baureifes Land, sondern nur den Preis, der für das Grundstück gezahlt wird.

2. Rohbauland

Rohbauland sind solche Grundstücksflächen, die nach der Planung als Bauland vorgesehen, jedoch noch nicht als aufgeschlossener Grundbesitz anzusehen sind, soweit in absehbarer Zeit mit einer Bebauung nicht zu rechnen ist. Die Voraussetzungen für das baureife Land treffen bei Rohbauland entweder gar nicht oder nur in geringerem Maße zu. Rohbauland liegt meist am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Regelmäßig ist mit einer sofortigen Bebauung nicht zu rechnen. Auch sind die Straßen meist noch nicht förmlich festgestellt.

Auch Grundstücksflächen, die nicht bereits durch die Planung als Rohbauland festgestellt sind, können als Rohbauland in Betracht kommen. In diesen Fällen ist bei der Aufstellung der Richtpreiskarte folgendes zu beachten:

- a) Für die Eigenschaft als Rohbauland kann von Bedeutung sein, wer Eigentümer des Grundbesitzes ist. Terraingesellschaften, Wohnungsunternehmen, Baugesellschaften und ähnliche Personenkreise als Eigentümer deuten auf die Eigenschaft als Rohbauland hin.
- b) Aus dem Verkauf einzelner Parzellen in einer sonst noch nicht bebauten Gegend kann nicht ohne weiteres geschlossen werden, daß es sich bei dem Grundbesitz in der Gegend um Rohbauland handelt. Das gleiche gilt, wenn nur einzelne Parzellen bebaut sind.

In den Jahren vor dem letzten Kriege hat eine falsch verstandene Wirtschaftspolitik der Gemeinden dazu geführt, daß in großem Umfang landwirtschaftlich usw. genutzte Grundstücke zu Rohbauland wurden. Seit Ende des Krieges ist darin eine Rückbildung eingetreten. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen.

3. Industrieland

Zum Industrieland rechnen Flächen, die als unbebaute Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Gewerbe dienen, sowie Flächen, die von dem Unternehmer zur

Erweiterung seines Betriebs vorrätig gehalten werden oder Flächen, die nach der Verkehrsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten als Vorratsgelände für industrielle Zwecke anzusehen sind.

4. Land für Verkehrszwecke

Land für Verkehrszwecke sind solche unbebauten Grundstücke, die für Straßen, Parkplätze, Flugplätze, Sportplätze, Eisenbahnen und ähnliches vorgesehen sind.

5. Freiflächen

Freiflächen sind Flächen usw., die als Gartenanlagen, Spielplätze, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit oder Volkserholung dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche ausgewiesen sind. Grundstücksflächen dieser Art werden jeweils von der Gemeinde bestimmt. Welche Flächen im einzelnen dazu dienen, ist bei der Gemeinde zu erfragen.

Eine Freifläche, die Teil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs ist, ist nicht als unbebautes Grundstück, sondern als land- und forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen. Sie scheidet daher für die Aufstellung der Richtpreiskarte aus.

6. Land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz, Dauerklein- und Kleingartenland

Grundstücksflächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auch Weinbau- oder gärtnerischen Zwecken dienen, sind grundsätzlich keine unbebauten Grundstücke im Sinn des Bewertungsgesetzes, es sei denn, daß für diese Flächen eine der Voraussetzungen des Abschnitts I Ziffern 1 bis 5 vorliegt.

Gehören solche Flächen jedoch einem geschlossenen land- oder forstwirtschaftlichen, Weinbau- oder gärtnerischen Betrieb, so sind sie nur dann als unbebaute Grundstücke zu behandeln, wenn am Feststellungszeitpunkt anzunehmen ist, daß sie in spätestens 2 Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen, Weinbau- oder gärtnerischen Zwecken dienen werden.

Zu einigen Sonderfällen ist folgendes zu bemerken:

a) Dauerkleingartenland

Während Kleingartenland — wenn auch unter erschwerten Bedingungen — für andere Zwecke nutzbar gemacht werden kann, ist das für Dauerkleingartenland grundsätzlich 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. Ob ein Gelände Dauerkleingartenland ist, kann deshalb nur von der Gemeinde angegebe werden. Erforderlichenfalls ist bei dieser anzufragen. Dauerkleingartenland ist als gärtnerisches Vermögen zu behandeln.

b) Kleingartenland

Als Kleingartenland sind Grundstücke anzusehen, die der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) und den Vorschriften des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (RGBl. I S. 809) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 2. August 1940 (RGBl. I S. 1074) unterliegen. § 1 Abs. 1 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 lautet:

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

Kleingartenland im vorstehenden Sinne ist im Hinblick auf den weitgehenden Pachtschutz als gärtnerisch genutztes Grundstück zu behandeln, solange nicht anzunehmen ist, daß das Land spätestens nach zwei Jahren der Bebauung zugeführt wird.

II. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke

a) Kaufpreise

1. Baureifes Land

Als Bodenwert ist für baureifes Land aus den Kaufpreisen der Preis je qm Vorderland zu ermitteln (ohne Anliegerkosten). Er wird in der

Weise ermittelt, daß die Kaufpreise der einzelnen Grundstücke auf Vorderland und Hinterland aufgeteilt werden. Der Aufteilung liegt die Erfahrung zugrunde, daß das Hinterland einen geringeren Wert hat als das Vorderland. Als Vorderland gilt dabei das Gelände grundsätzlich von einer Tiefe bis 40 m hinter der Straßenfluchtlinie. Als Hinterland gilt das Gelände, das hinter dem Vorderland liegt. Ortliche Abweichungen in der Abgrenzung des Vorderlandes können berücksichtigt werden.

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—80 m Tiefe,
 Zone IIIa das Hinterland über 80 m Tiefe, soweit es baulich ausnutzbar ist,
 Zone IIIb 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 IIIa etwa ein Viertel des Vorderlandpreises,
 Zone IIIb weniger als ein Viertel des Vorderlandpreises.

Der Preis je qm Vorderland (x) wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

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:

$$\begin{aligned} \text{Zone I } & 30 \times 40 = 1200 \text{ qm} \\ \text{Zone II } & 30 \times 40 = 1200 \text{ qm} \\ \text{Zone IIIa } & 30 \times \frac{10}{90} = 300 \text{ qm} \end{aligned}$$

Der Preis je qm Vorderland errechnet sich dann wie folgt:

$$x = 57\,000 : \left(1200 + \frac{1200}{2} + \frac{300}{4} \right) = \frac{57\,000}{1\,875} =$$

30,40 DM, abgerundet auf 30,— DM.

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 in solchen Fällen zu unterlassen.

Um die Auswertung der Kaufpreise zutreffend vornehmen zu können, ist zu prüfen, ob der Kaufpreis durch besondere Umstände, wie z. B. durch wirtschaftliche oder persönliche Interessen, beeinflusst wurde. Soweit diese Umstände den Kaufpreis erhöht haben, ist er entsprechend zu senken; haben sie preismindernd gewirkt, so ist der Preis entsprechend zu erhöhen.

Sind in dem Kaufpreis bereits gezahlte Anliegerbeiträge enthalten, so sind diese auszuschneiden. Besteht eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Abgabe von Teilen von Grundstücken für öffentliche Zwecke, so ist bei der Auswertung von der Restfläche auszugehen.

2. Rohbauland

Bei Rohbauland ist als Bodenwert der durchschnittliche Preis je qm zu ermitteln, der sich aus dem Kaufpreis und der Größe der veräußerten Grundstücksfläche ergibt. Eine Aufteilung in Vorderland und Hinterland kommt bei Rohbauland nicht in Betracht. Wegen Berücksichtigung besonderer Umstände gilt das gleiche wie unter Abschnitt A II a) Ziffer 1.

Aus dem Verkaufspreis einzelner Parzellen in einer sonst noch nicht bebauten Gegend oder aus einem größeren Geländebesitz kann nicht ohne weiteres auf den Richtpreis der noch zu verkaufenden Parzellen geschlossen werden. Mit größter Vorsicht ist also bei Anwendung von hier erzielten Kaufpreisen vorzugehen.

3. Industrieland

Industrieland ist unabhängig von seiner Lage nicht in Vorderland und Hinterland aufzuteilen.

4. Land für Verkehrszwecke

Land für Verkehrszwecke ist wie Rohbauland zu bewerten, soweit eine Bewertung überhaupt in Betracht kommt.

5. Freiflächen

Die durch die Verwendung als Freifläche herbeigeführte Wertminderung des Grundstücks ist bei der Ermittlung des Richtpreises entsprechend zu berücksichtigen. Der Wert eines solchen Grundstücks wird wegen der Unmöglichkeit, es zu bebauen, sehr niedrig sein (RdF-Erlaß vom 19. April 1938, RStBl. 1938 S. 419).

6. Land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz, Kleingartenland

Ist Kleingartenland ausnahmsweise als unbebauter Grundbesitz zu behandeln (vgl. Abschnitt A I Ziffer 6), so ist Grundlage für die Ermittlung des Richtpreises der Wert, der für Zwecke als unbebautes Grundstück festzustellen wäre, wenn es nicht Kleingartenland wäre. Im Hinblick auf die erheblichen Beschränkungen dieses Grundbesitzes sind jedoch von diesem Ausgangswert die Beträge abzuziehen, die im allgemeinen als Räumungsschädigung an die Kleingärtner zu zahlen sind und weiter 20 v. H. des Ausgangswertes zur Abgeltung der sonstigen Beschränkungen.

b) Vergleichspreise

Sind in einer Straße oder Gegend nicht genügend Kaufpreise vorhanden, um ein klares Bild über den Bodenwert zu bekommen, so können Preise aus Gegenden mit ähnlicher baulicher Ausnutzung herangezogen werden. Eine zutreffende Bewertung ist jedoch nur möglich, wenn beide Gegenden in folgenden Punkten annähernd übereinstimmen:

- Flächennutzung,
- Höhenausnutzung (Geschoßzahl),
- Miete.

Ist dies nicht der Fall, so ist es erforderlich, den Mehr- oder Minderwert zu ermitteln, der sich aus der größeren oder geringeren Nutzung, aus der Verschiedenartigkeit der Mieten je qm Grundfläche und damit aus dem Gesamtmietaufkommen ergibt.

Beispiel:	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gesamtfläche	240 qm	240 qm
Flächennutzung	50% = 120 qm	75% = 180 qm
Anzahl der Geschosse	4	3
Gesamtnutzfläche aller Geschosse	480 qm	540 qm
Miete je qm	12 DM	15 DM
Gesamtmieta	5760 DM	8100 DM
Gesamtmieta Bew.-Grundstück	8100	
Gesamtmieta Vergl.-Grundstück	5760	
	= 1,41	

Bodenpreis 20 DM, mithin $20 \times 1,4 = 28$ DM.

$$\text{Vereinfachte Rechnung: } \frac{75}{50} \times \frac{3}{4} \times \frac{15}{12} = 1,4$$

Bodenpreis = $20 \times 1,4 = 28$ DM.

Bei diesen Ermittlungen bleiben Sonderfälle des einzelnen Grundstücks, z. B. ungünstiger Schnitt, Bodenbeschaffenheit und ähnliche außer Betracht. Diese Verhältnisse werden bei der Bewertung des einzelnen Grundstücks durch Zu- und Abschläge erfaßt (s. Abschnitt B).

III. Trümmergrundstücke

Trümmergrundstücke sind Grundstücke, die bebaut waren, aber deren Gebäude völlig zerstört oder so stark beschädigt sind, daß sie nicht mehr benutzt werden können.

Es bestehen keine Bedenken, bei der Ermittlung der Richtpreise die Kaufpreise zu verwenden, die für Trümmergrundstücke erzielt worden sind. Jedoch bedarf in diesen Fällen die Überprüfung der Kaufpreise besonderer

Sorgfalt. Die besonderen Schwierigkeiten liegen hier in der zutreffenden Feststellung der Umstände, die den Kaufpreis je nach Lage des Falles wertmindernd oder werterhöhend beeinflussen haben. So ist der Kaufpreis bei der Bereinigung für Vergleichszwecke entsprechend zu erhöhen, wenn er durch die Belastung mit Trümmern oder nicht verwertbaren Gebäuderesten wertmindernd beeinflusst worden ist. Er ist zu senken, wenn in ihm eine Entschädigung für noch verwertbare Gebäudereste enthalten ist. Zu prüfen ist ferner auch, ob bei dem Kaufpreis bereits eine etwaige Verschlechterung der Lage infolge Einschränkung baubehördlicher Vorschriften (bebaubare Fläche, Zahl der Geschosse) oder die Lage in einem von Kriegsschäden betroffenen Viertel oder Ortsteil berücksichtigt worden sind. Als wertmindernder Umstand kommt auch die Lage in alten Stadtteilen in Betracht, wenn das Grundstück für einen Neubau in heutiger Bauweise zu klein oder zu ungünstig geschnitten ist.

Es bleibt den Finanzämtern überlassen, von der Auswertung eines Kaufpreises für ein Trümmergrundstück abzusehen, wenn es sich von vornherein übersehen läßt, daß die Bereinigung zu große Schwierigkeiten bereitet, die in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem erforderlichen Aufwand an Zeit und Arbeit stehen, und wenn zu vermuten ist, daß die Bereinigung zu keinem brauchbaren Ergebnis führt.

IV. Grundlagen der Ermittlung des Bodenwertes bebauter Grundstücke

Die Ermittlung des Bodenwertes in ausgebauten Straßen oder Gebieten stößt auf Schwierigkeiten, da die vorhandenen Kaufpreise den Bodenwert und den Bauwert des Gebäudes in einer Summe enthalten.

Einen Weg zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes bildet der Vergleich mit Grundstücken anderer Gegenden, die eine annähernd gleiche Nutzung und annähernd gleichen nachhaltig erzielbaren Mietertrag, der auf gleichen gesetzlichen Voraussetzungen beruht, haben und als typische Grundstücke der betr. Straße (Ortsteil) anzusehen sind. Geringe Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegen solche Vergleichsmöglichkeiten nicht vor, so bietet der Ertrag einen Weg zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes.

Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Der Bodenwert eines bebauten Grundstücks wird beeinflusst von der zulässigen Nutzung (Bebauungsmöglichkeit) und nicht von der tatsächlichen Nutzung.
2. Die Höhe der Verzinsung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks ist abhängig von der tatsächlichen Bebauung.
3. Bei der Ermittlung des Bodenwertes aus dem Ertrag ist der für erststellung Hypotheken übliche Zinsfuß einzusetzen, wenn die Bebauung den zur Zeit gültigen baubehördlichen Vorschriften entspricht oder die von den baubehördlichen Vorschriften abweichende Bebauung als typisch für die bebaute Straße oder Gegend anzusehen ist. Solange die Mieten der betr. Grundstücke der Preisstopverordnung unterliegen, ist der übliche Zinsfuß auf die Basis 1936 (Preisstopjahr) abzustellen.
4. Eine geringere Bebauung als nach den baubehördlichen Vorschriften zulässig mindert nicht den Bodenwert, sondern gibt eine geringere Verzinsung des Bodenwertes (sofern diese geringere Bebauung nicht als typisch anzusehen ist).

Eine von den baubehördlichen Vorschriften abweichende Nutzung (Bebauungsmöglichkeit) wird als typisch bezeichnet, wenn der überwiegende Teil der in der Straße (Ortsteil) vorhandenen Grundstücke auf Grund früherer behördlicher Vorschriften eine abweichende Nutzung zeigt und mit der Nutzung der vorhandenen Bebauung weiterhin zu rechnen ist.

In diesem Falle ist Ziff. 3 der Grundsätze anzuwenden.

Der Bodenwert wird in diesem Falle über ein Vergleichsgrundstück ermittelt, bei dem alle Merkmale — Bebauungsmöglichkeit (Fläche, Geschößzahl), Grundstücksgröße, tatsächliche Bebauung, Ertrag, die Miete je qm, sowie der Grundstückspreis — bekannt sind.

Für die zu bewertende Straße müssen alle Merkmale mit Ausnahme des Bodenpreises bekannt sein. Die Mieten müssen auf den gleichen gesetzlichen Voraussetzungen beruhen.

Beispiele für Berechnungen enthält die Anlage 2.

Anlage 2

B. Bewertung der Einzelgrundstücke

I. Unbebaute Grundstücke

1. Individuelle Merkmale

Für die Einzelbewertung der unbebauten Grundstücke bilden die Richtpreise der Richtpreiskarte die Grundlage. Nicht berücksichtigt sind bei der Ermittlung der Richtpreise individuelle Eigenschaften des Einzelgrundstückes. Diese sind durch Zu- oder Abschlag zu den Richtpreisen zu erfassen. Bei der Aufstellung der Richtpreiskarte ist nur der reine Bodenwert berücksichtigt. Der Zuschnitt des einzelnen Grundstückes ist, sofern er nicht durch öffentliche Straßen oder Plätze oder durch die natürliche Geländegestaltung bestimmt war, unberücksichtigt geblieben.

In den Richtpreisen drücken sich daher nur allgemeine Gesichtspunkte aus.

Die hauptsächlich individuellen Merkmale, die den Wert unbebauter Grundstücke beeinflussen, sind:

1. Lage zum Verkehr, zur Gegend und zur Himmelsrichtung,
2. Grundstücksform,
3. Abmessungen und Schnitt,
4. Oberflächenbeschaffenheit,
5. Baugrund,
6. Ausnutzungsmöglichkeit,
7. Versorgungsleitungen,
8. Höhe der Erschließungskosten,
9. Etwa abzutretendes Gelände,
10. Störung durch Geräusche und Gerüche benachbarter Betriebe,
11. Vorhandensein von Grunddienstbarkeiten,
12. Eckbaustellen.

Über die Auswirkung beim Vorhandensein dieser Merkmale auf den Richtpreis siehe Weil, Grundstücks-schätzungen, Seite 15 ff.

2. Beispiele

Erstes Beispiel:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Breite von 20 m und eine Tiefe von 70 m. Nach den Ausführungen in A II a Ziff. 1 S. 11 (Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes) ist der Grund und Boden in mehrere Wertzonen einzuteilen, wenn die Tiefe des Grundstückes über die Tiefe des Vorderlandes hinausgeht. Das zu bewertende Grundstück ist demgemäß beispielsweise mit 40 m in die Zone I und mit 30 m in die Zone II unterzuteilen. Es entfallen auf die Zone I $20 \times 40 = 800$ qm und auf die Zone II $20 \times 30 = 600$ qm. In Anwendung der unter Abschnitt A II a Ziff. 1 (S. 12) gegebenen Formel erfolgt die Berechnung, wenn der Richtpreis 20 DM je qm ist, wie folgt:

$$\text{Bodenwert} = 800 + \frac{600}{2} \times 20 = 22\,000 \text{ DM.}$$

Zweites Beispiel:

Das zu bewertende Grundstück ist vor Jahren als Sand-, Kies- oder Lehmgrube genutzt worden, so daß es wesentlich tiefer liegt als die Nachbargrundstücke. Eine zukünftige Bebauung zwingt den Bauherrn, tiefere Fundierungen oder gar einen 2. Keller auszuführen. Diese Maßnahmen führen zu Mehrkosten, ohne daß sich dadurch der Ertrag entsprechend der Verzinsung der Mehrkosten erhöht.

Das zu bewertende Grundstück hat unter Zugrundelegung des Richtpreises von 20 DM einen Wert von 20 000 DM. Infolge der tieferen Gründung sind 5000 DM nach den Preisverhältnissen der Grundstücksbewertung aufzuwenden, die bei einer Bebauung der Nachbargrundstücke nicht entstanden, auch durch höhere Mieten nicht auszugleichen sind. Dagegen entfallen die Kosten für den Erdaushub und der teure

Abtransport des Bodenaushubs mit rund 1000 DM. Demnach beträgt die Wertminderung 4000 DM und dementsprechend ist für das Grundstück ein Wert von 20 000 DM abzüglich 4000 DM = 16 000 DM festzusetzen.

Drittes Beispiel:

Das zu bewertende Grundstück hat einen — entsprechend dem für die Straße geltenden Richtpreis für 1 qm Vorderland — normalen Wert von 20 000 DM. In der Straße ist im allgemeinen nicht mit der Notwendigkeit einer künstlichen Gründung zu rechnen. Das zu bewertende Grundstück kann aber nur bebaut werden, wenn eine künstliche Gründung durchgeführt wird. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten gegenüber der Bebauungsfähigkeit anderer Grundstücke derselben Straße führen zu einer Minderung des Grund- und Bodenwertes, die hier mit etwa 5000 DM nach den Preisverhältnissen der Grundstücksbewertung angenommen werden soll. Es ergibt sich somit ein Grundstückswert von 15 000 DM.

Wenn auch in diesem Beispiel die Mehrkosten einer Bebauung durch die natürliche Bodenbeschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks verursacht sind, so ist doch ebenso wie im zweiten Beispiel zu verfahren, da nur das einzelne Grundstück die wertmindernde Eigenschaft hat.

Viertes Beispiel:

Auf einem Grundstück mit einem normalen Wert von 20 000 DM ruht eine Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB). Eine Entschädigung erhält der Eigentümer hierfür nicht. 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 muß durch einen Abschlag Berücksichtigung finden. Seine Höhe wird durch eine eingehende Prüfung der zukünftigen Ertragsaussichten auf 1500 DM ermittelt. Der für das Grundstück einzusetzende Wert beträgt mithin rd. 18 500 DM.

Fünftes Beispiel:

Richtpreise für Eckbaustellen werden wegen der Eigenart dieser Grundstücke in der Regel nicht aufgestellt. Eckbaustellen können aber im allgemeinen einen höheren Wert als die anschließenden Baustellen haben. Der Mehrwert hängt in erster Linie von der besseren Nutzungsfähigkeit und dem höheren Ertrag gegenüber einer gleich großen eingebauten Baustelle ab. Als Anhalt für die Zuschläge, die zu den Richtpreisen zu nehmen sind, die die Besonderheiten der Eckbaustellen nicht berücksichtigen, kann folgende Tabelle, die auf Erfahrungssätzen beruht, zur Anwendung kommen. Es ist gegenübergestellt:

1. eine Eckbaustelle mit annähernd gleich großen Straßenfronten,
2. eine Eckbaustelle, bei der die Front an der wertvolleren Straße doppelt so lang ist als die an der weniger wertvollen Straße (Geschäftsstraße und Wohnstraße),
3. eine Eckbaustelle, bei der die Front an der wertvolleren Straße halb so lang ist als an der weniger wertvollen Straße.

Die Beispiele beziehen sich auf Eckgrundstücke

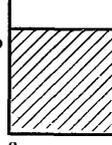
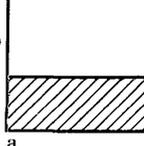
Fall I an 2 Geschäftsstraßen,

Fall II an 1 Geschäftsstraße, 1 Wohnstraße,

Fall III an 2 Wohnstraßen.

Die Zuschläge werden nur für die doppelte Haus-tiefe, also rund 25–30 m berechnet. Die darüber hinausgehende Fläche ist mit dem Preis der benachbarten Parzellen zu bewerten.

In der nachstehenden Tabelle ist die wertvollere Straße mit A, die weniger wertvolle mit B, der Richtpreis in der Straße A mit a und in der Straße B mit b bezeichnet.

	Fall I 2 Geschäfts- straßen	Fall II 1 Geschäfts- 1 Wohnstr.	Fall III 2 Wohn- straßen
S t r a ß e B  a Straße A	$a + \frac{b}{2}$	$a + \frac{b}{3}$	$a + \frac{b}{4}$
S t r a ß e B  a Straße A	$a + b$	$a + \frac{b}{2}$	$a + \frac{b}{3}$
S t r a ß e B  a Straße A	$a + \frac{b}{3}$	$a + \frac{b}{4}$	$a + \frac{b}{5}$

Spitzwinklige Eckbaustellen haben einen geringeren Wert als rechteckig geschnittene Eckbaustellen, sofern sie nicht an 2 Geschäftsstraßen (Fall I der Tabelle) liegen. Bei letzteren hebt der Wert der größeren Schaufensterfronten die Mehrkosten der zweiten Straßenfront und die geringere Nutzfläche auf.

Bei den Grundstücken unter Fall II und Fall III, die ganz oder zum Teil an Wohnstraßen liegen, trifft dies jedoch nicht zu. Es kann daher neben einem Zuschlag für die größere Straßenfront (bessere Lage der Zimmer) ein Abschlag für ungünstige Grundrißgestaltung in Frage kommen (schiefwinklige Zimmer).

Im Fall III (2 Wohnstraßen) ist zu beachten, daß gegenüber den Baukosten anschließender Baustellen erhöhte Baukosten, insbesondere durch die höheren Anliegerbeiträge, entstehen, so daß ein etwaiger höherer Ertrag durch die Verzinsung der Mehrkosten und die jährlich höheren Bewirtschaftungskosten ausgeglichen wird. In diesem Falle ist es zweckmäßig, von der Festsetzung eines höheren Wertes abzusehen.

Beispiel zu Fall I:

Bei einem Eckgrundstück mit annähernd gleichen Frontlängen beträgt im Fall I der Richtpreis für die Straße A 50 DM und für die Straße B 20 DM. Der Preis für das Vorderland des Eckgrundstücks errechnet sich wie folgt:

$$a + \frac{b}{2} = 50 \text{ DM} + \frac{20}{2} = 60 \text{ DM}$$

Beispiel zu Fall II:

Bei einem Eckgrundstück des Falles II hat die Front in der Straße A eine Länge von 30 m und die in der Straße B eine Front von 15 m. Der Richtpreis beträgt für die Straße A 50 DM und der für die Straße B 16 DM. Der Preis für 1 qm Vorderland des Eckbaugrundstückes errechnet sich wie folgt:

$$a + \frac{b}{2} = 50 \text{ DM} + \frac{16}{2} = 58 \text{ DM}$$

Beispiel zu Fall III:

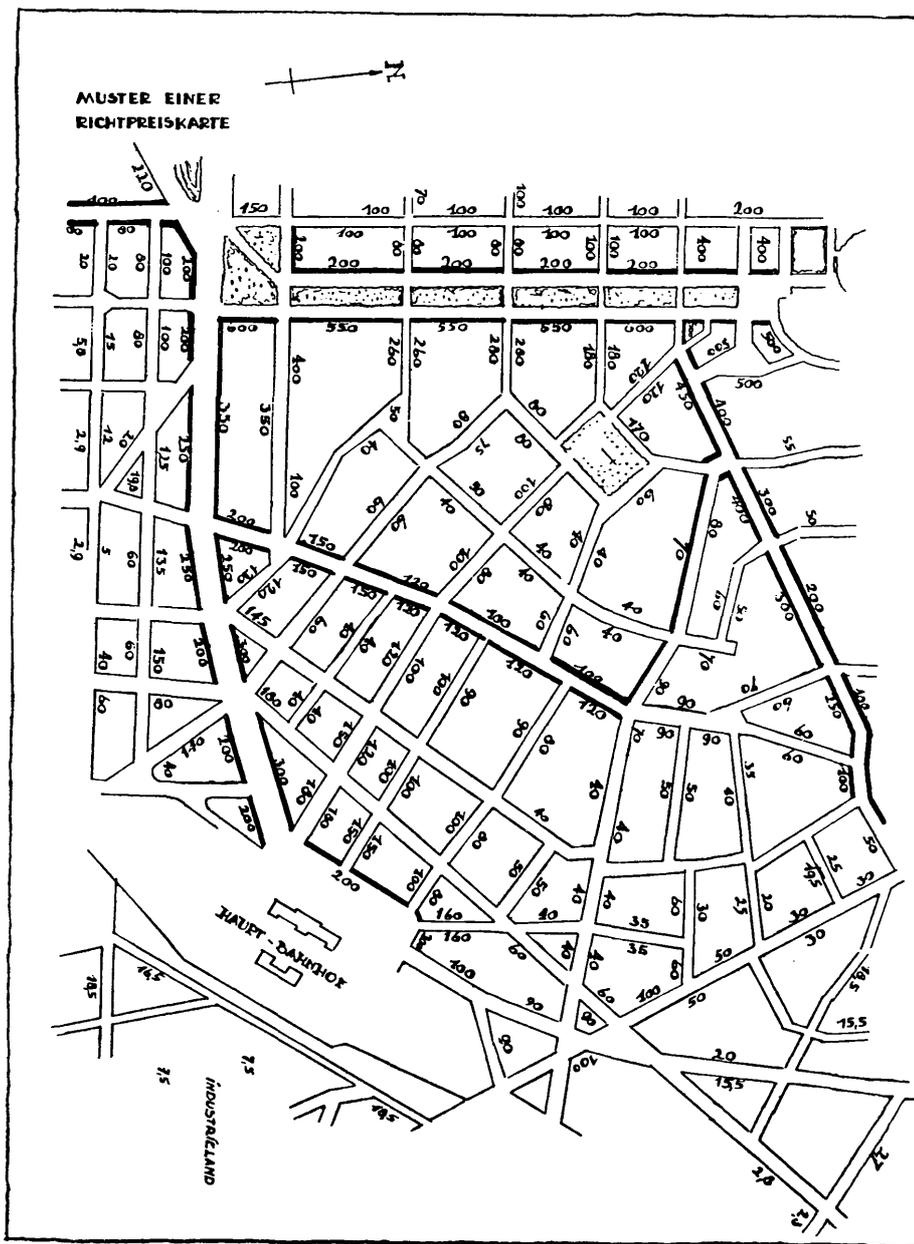
Bei einem Eckgrundstück des Falles III hat die Front in der Straße A 15 m Länge und die in der Straße B 30 m Länge. Der Richtpreis je qm Vorderland beträgt in der Straße A 25 DM und der in der Straße B 15 DM. Der Preis für 1 qm Vorderland des Eckbaugrundstückes errechnet sich wie folgt:

$$a + \frac{b}{5} = 25 \text{ DM} + \frac{15}{5} = 28 \text{ DM.}$$

II. Bebaute Grundstücke

Die Richtlinien hierfür werden nach Auswertung der zur Zeit laufenden Probewertung behandelt.

Anlage 1

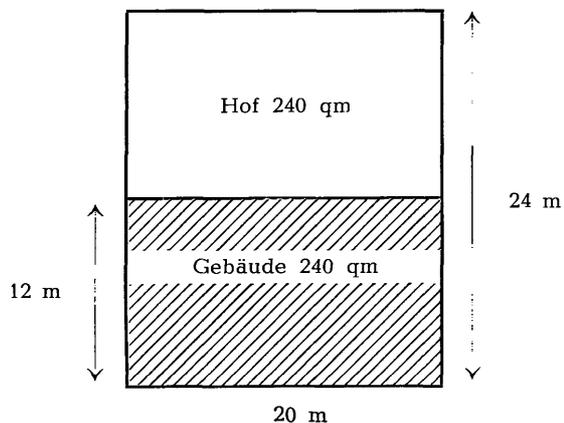


Anlage 2

Zu A IV

Beispiele:

Skizze für die folgenden drei Beispiele



I. Beispiel:

Vergleichsgrundstücke und Bewertungsgrundstücke sind gleich groß und haben die gleiche Ausnutzung. Verschieden ist die Miete. Sowohl das Vergleichsgrundstück als auch die Bewertungsgrundstücke sind typische Grundstücke der betreffenden Straßen.

	Vergleichs- Bewertungsgrundstücke	
	grundstück	A B
1. Grundstücksgröße	480 qm	480 qm 480 qm
2. Flächennutzung	50 v.H.	50 v.H. 50 v.H.
3. bebaute Fläche	240 qm	240 qm 240 qm
4. Geschößzahl	4	4 4
5. Miete je qm		
Erdgeschoß	12 DM	30 DM 60 DM
I. Obergeschoß	12 DM	20 DM 40 DM
II. Obergeschoß	12 DM	12 DM 12 DM
III. Obergeschoß	12 DM	12 DM 12 DM
Miete auf 1 qm bebaute Fläche	48 DM	74 DM 124 DM

	Vergleichs- grundstück	Bewertungsgrundstücke	
		A	B
6. Gesamtmiete (Ziff. 3 × Summe Ziff. 5)	11 520 DM	17 760 DM	29 760 DM
7. ab Unkosten (geschätzt) 50 v. H.	5 760 DM	8 880 DM	14 880 DM
8. Nettomiete (Ziff. 6 bis Ziff. 7)	5 760 DM	8 880 DM	14 880 DM
9. Anteil des Grund und Bodens des Vergleichs- grundstücks an der Netto- miete (ange- nommen) 15 v. H.	860 DM	—	—

10. Anteil des Gebäudes (Ziff. 8 bis Ziff. 9)	4 900 DM	4 900 DM aus Vergl.- Grundstück übernommen	4 900 DM aus Vergl.- Grundstück übernommen
11. bleibt Anteil des Grund u. Bodens des Bewertungs- grundstücks an der Netto- miete (Ziff. 8 bis Ziff. 10)	(860) DM	3 980 DM	9 980 DM
12. Bodenwert bei 5,5 v. H. Zinsfuß rund	15 600 DM	72 400 DM	181 600 DM
13. Es entfällt mithin auf 1 qm Grund und Boden (480 qm)	32 DM	151 DM	378 DM

II. Beispiel:

Vergleichsgrundstück und Bewertungsgrundstück sind gleich groß, die bebaute Fläche und die Miete/qm sind ebenfalls gleich, jedoch hat

das Bewertungsgrundstück entsprechend den baubehördlichen Vorschriften ein Geschoß weniger als das Vergleichsgrundstück; beide Grundstücke sind als typische Grundstücke der betreffenden Straße anzusehen.

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstück
1. Grundstücksgröße	480 qm	480 qm
2. Flächennutzung	50 v.H.	50 v.H.
3. bebaute Fläche	240 qm	240 qm
4. Geschoßzahl	4	3
5. Miete je qm		
Erdgeschoß	12 DM	12 DM
I. Obergeschoß	12 DM	12 DM
II. Obergeschoß	12 DM	12 DM
III. Obergeschoß	12 DM	—
Miete auf 1 qm be- baute Fläche	48 DM	36 DM
6. Gesamtmiete (Ziff. 3 × Summe Ziff. 5)	11 520 DM	8 640 DM
7. ab Unkosten (geschätzt) 50 v. H.	5 760 DM	4 320 DM
8. Nettomiete (Ziff. 6 bis Ziff. 7)	5 760 DM	4 320 DM
9. Anteil des Grund und Bodens des Ver- gleichsgrundstücks an der Nettomiete (angenommen) 15 v.H.	(860) DM	—

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstück
10. Anteil des Gebäudes (Ziff. 8 bis Ziff. 9)	4 900 DM	$\frac{4\,900 \times 3^*}{4} =$
11. bleibt Anteil des Grund und Bodens des Bewertungsgrund- stücks an der Netto- miete (Ziff. 8 bis Ziff. 10)	860 DM	3 680 DM
12. Bodenwert bei 5,5 v.H. Zinsfuß rund	15 600 DM	640 DM
13. Es entfällt mithin auf 1 qm Grund und Bo- den (480 qm)	32 DM	11 700 DM
		24 DM

*) 3 = Zahl der Geschosse des Bewertungsgrundstücks
4 = Zahl der Geschosse des Vergleichsgrundstücks

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Bodenpreis von 24 DM gegenüber dem Vergleichsgrundstück von 32 DM. Der niedrigere Preis ist bedingt durch Anwendung des Grundsatzes 1 (Seite 16).

III. Beispiel:

Vergleichsgrundstück und Bewertungsgrundstück sind gleich groß, die bebaute Fläche ist gleich, die Geschoßzahl ist verschieden, ebenfalls die Miete der einzelnen Geschosse. Der Bewertungsvorgang ist der gleiche wie im II. Beispiel.

	Vergleichs- grundstück	Bewertungs- grundstück
1. Grundstücksgröße	480 qm	480 qm
2. Flächennutzung	50 v.H.	50 v.H.
3. bebaute Fläche	240 qm	240 qm
4. Geschoßzahl	4	2
5. Miete je qm		
Erdgeschoß	12 DM	30 DM
I. Obergeschoß	12 DM	20 DM
II. Obergeschoß	12 DM	—
III. Obergeschoß	12 DM	—
Miete auf 1 qm be- baute Fläche	48 DM	50 DM
6. Gesamtmiete (Ziff. 3 × Summe Ziff. 5)	11 520 DM	12 000 DM
7. ab Unkosten (geschätzt) 50 v. H.	5 760 DM	6 000 DM
8. Nettomiete (Ziff. 6 bis Ziff. 7)	5 760 DM	6 000 DM
9. Anteil des Grund und Bodens des Ver- gleichsgrundstücks an der Nettomiete (angenommen) 15 v.H.	(860) DM	—
10. Anteil des Gebäudes (Ziff. 8 bis Ziff. 9)	4 900 DM	$\frac{4\,900 \times 2}{4} = 2\,450$
11. bleibt Anteil des Grund und Bodens des Bewertungsgrund- stücks an der Netto- miete (Ziff. 8 bis Ziff. 10)	(860) DM	3 550 DM
12. Bodenwert bei 5,5 v.H. Zinsfuß rund	15 600 DM	64 500 DM
13. Es entfällt mithin auf 1 qm Grund und Bo- den (480 qm)	32 DM	134 DM

Für das Bewertungsgrundstück im Beispiel III ergibt sich ein Bodenpreis von 134 DM gegenüber dem Bewertungsgrundstück A im Beispiel I mit 151 DM.

IV. Beispiel:

Vergleichsgrundstück und Bewertungsgrundstücke sind verschieden groß, ebenfalls sind die Flächennutzungen, die Geschoßzahlen und die Mieten nicht gleich. Bewertungsgrundstücke entsprechen der typischen Bebauung der Straße.

	Ver- gleichs- grund- stück	Bewer- tungs- grund- stück A	Bewer- tungs- grund- stück B	Bewer- tungs- grund- stück C
1. Grundstücksgröße	480 qm	800 qm	800 qm	800 qm
2. Flächennutzung	50 v.H.	40 v.H.	40 v.H.	40 v.H.
3. bebaute Fläche	240 qm	320 qm	320 qm	320 qm
4. Geschoßzahl	4	2	2	5
5. Miete je qm	DM	DM	DM	DM
Erdgeschoß	12	30	10	30
I. Obergeschoß	12	20	12	20
II. Obergeschoß	12	—	—	12
III. Obergeschoß	12	—	—	12
IV. Obergeschoß	—	—	—	12
Miete auf 1 qm bebaute Fläche	48	50	22	86
6. Gesamtmiete (Ziff. 3 × Summe Ziff. 5)	DM 11 520	DM 16 000	DM 7 040	DM 27 500
7. ab Unkosten (geschätzt) 50 v.H.	5 760	8 000	3 520	13 750
8. Nettomiete (Ziff. 6 bis Ziff. 7)	5 760	8 000	3 520	13 750
9. Anteil des Grund und Bodens des Vergleichsgrund- stücks an der Nettomiete (angenommen) 15 v.H. DM 860				
10. Anteil des Ge- bäudes (Ziff. 8 bis Ziff. 9)	DM 4 900	$4900 \times \frac{320^*}{240}$	$4900 \times \frac{320^*}{240}$	$4900 \times \frac{320^*}{240}$
		$\times \frac{2^*}{4} = 3260$	$\times \frac{2^*}{4} = 3260$	$\times \frac{5^*}{4} = 8170$

* $\frac{320}{240}$ Verhältnis der bebauten Flächen (Bew.-Grundst. : Vergl.-Grundst.)
 $\frac{2}{4}$ Verhältnis der Geschoßzahlen (Bew.-Grundst. : Vergl.-Grundst.)

	Ver- gleichs- grund- stück	Bewer- tungs- grund- stück A	Bewer- tungs- grund- stück B	Bewer- tungs- grund- stück C
11. bleibt Anteil des Grund und Bo- dens des Bewer- tungsgrund- stücks an der Nettomiete (Ziff. 8 bis Ziff. 10)	DM (860)	DM 4 740	DM 260	DM 5 580
12. Bodenwert bei 5,5 v. H. Zinsfuß rund	15 600	85 500	4 720	102 300
13. Es entfällt mit- hin auf 1 qm	32	<u>107</u>	5,9	126

V. Beispiel:

In den vorhergehenden Beispielen ist unterstellt, daß die Bauweise der Vergleichsgrundstücke und die der Bewertungsgrundstücke annähernd gleich und demnach die Baukosten für den cbm annähernd gleich hoch sind. Ist dies nicht der Fall, so ist die auf die Gebäude der zu bewertenden Grundstücke entfallende Miete im Verhältnis der Kubikmeterpreise zu erhöhen.

Im I. Beispiel betrug der Anteil der Miete für das Gebäude 4 900 DM. Dieser Betrag wurde in die Rechnung der zu bewertenden Grundstücke übernommen. Ist nun z. B. die höhere Miete z. T. durch eine bessere Bauweise und Ausstattung und nicht nur durch die Lage begründet, so würde sich folgende Berechnung ergeben, wobei Preise für den cbm mit 30 DM und 40 DM unterstellt werden:

Es sind anzu- setzen:	$\frac{4\,900 \times 40}{30} = 6\,500$ DM
Nettomiete	8 880 DM
ab Anteil des Gebäu- des (statt 4 900 DM)	<u>6 500 DM</u>
bleibt Anteil des Grund und Bodens	2 380 DM
bei 5,5 v.H. Ver- zinsung Bodenwert	43 300 DM
auf 1 qm Grund und Boden (480 qm)	90 DM (statt 151 DM).

— MBl. NW. 1953 S. 661.

Einzelpreis dieser Nummer 0,60 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,10 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.

