

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung
und Energie (S) am 12.04.2012**

Ermittlung von Bodenrichtwerten

Der Abgeordnete Herr Imhoff (CDU) hat in der Sitzung am 08.03.2012 um einen Bericht der Verwaltung zum Thema Bodenrichtwerte gebeten und bittet um Auskunft zu folgenden Fragen:

1. Wie setzen sich die Bodenrichtwerte in Bremen zusammensetzen?
2. Wie oft trifft sich der Kreis, der diese Bodenrichtwerte berechnet?
3. Wie nah ist dieser Kreis am Marktgeschehen?

Sachdarstellung:

Zu 1.

Die Arbeit des Gutachterausschusses basiert insbesondere auf den Regelungen des Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung Bremen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten Wert beeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Ein auf dieser Grundlage ermittelter Bodenrichtwert gibt das Bodenwertniveau wieder, wie es sich für einen größeren Bereich verallgemeinert darstellt. Der spezielle Wert eines einzelnen Grundstücks kann aus der Karte im allgemeinen nicht abgelesen werden, da dann die besonderen Eigenschaften dieses Grundstücks, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Ertragssituation, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt usw. berücksichtigt werden müssen.

Ausgangspunkt für die Ableitung der Bodenrichtwerte ist die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Zur Führung der Kaufpreissammlung wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift / Kopie der Geschäftsstelle übersandt.

Diese wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zu 2.

Die Bodenrichtwertkarte erscheint in einem Abstand von zwei Jahren (zuletzt 2011) und zeigt auf insgesamt drei Kartenblättern im Maßstab 1 : 20 000 flächendeckend zonale Bodenrichtwerte des Grund und Bodens für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen. Die Bodenrichtwerte werden in einer gemeinsamen Sitzung des gesamten Gutachtergremiums nach Vorbereitung durch die Geschäftsstelle beschlossen. Eine Plausibilisierung der Bodenrichtwerte erfolgt mindestens einmal jährlich anhand aktueller Kauffälle.

Zu 3.

Durch die Auswertung aller Kaufverträge dokumentiert die Kaufpreissammlung das unmittelbare aktuelle Marktgeschehen. Da Bodenwerte in der Regel eher mittel- bis langfristigen Preisentwicklungen folgen, hat sich in allen Gutachterausschüssen in der Bundesrepublik der zweijährige Veröffentlichungszyklus als Standard etabliert.

Beschluss:

Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.