

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift – VV-BRW)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales

vom 31.01.2023

geändert durch Erlass vom 06.01.2024

Aktenzeichen: 03-13-584-81

Anlage: Katalog der darzustellenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstück - Mindestanforderungen nach § 16 ImmoWertV

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Ermittlung und Bereitstellung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

(2) Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

2 Definition

(1) Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV) übereinstimmen (Bodenrichtwertgrundstück).

(2) Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

3 Ermittlungspflicht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bis zum 15. Februar jedes Kalenderjahres Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar flächendeckend zu ermitteln und zu beschließen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

4 Grundlagen

(1) Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.

(2) Zweckdienliche sonstige Daten und Informationen sind unterstützend heranzuziehen.

Dazu können zum Beispiel gehören:

- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topographische Informationen,
- Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB, Landschaftspläne,
- Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Lärmkartierungen, Altlastenkataster
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),

- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Abs. 2 BauGB,
- Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben,
- Informationen über Mieten,
- Informationen über Pachten,
- Informationen zum Wohnungsmarkt (Bestände, Leerstände, Anzahl der Baugenehmigungen),
- Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demographischen Entwicklung.

(3) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bodenrichtwertzonen am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses soll eine Abstimmung über das Bodenwertniveau mit den benachbarten Gutachterausschüssen herbeigeführt werden.

5 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen.

(2) Es sind maximal drei deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen zulässig.

(3) Bodenrichtwertzonen für Gemeinbedarfsflächen sind nur zu bilden, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung auf Dauer nicht ausschließt.

(4) Der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zugrunde zu legen. Vorhandene Satzungen zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich (§ 34 Abs. 4 BauGB) sind heranzuziehen (vgl. Nummer 4 Absatz 2); ggf. sind Auskünfte der Planungs- oder der Baugenehmigungsbehörden zu Grunde zu legen.

(5) Für bebaute Grundstücke in Einzellagen oder kleineren Bebauungszusammenhängen im Außenbereich können für größere Gebiete (Gemarkungen, Gemeinden und Ämter) Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Der Bodenrichtwert ist mit „ASB“ zu kennzeichnen und gilt für entsprechende Grundstücke in dieser Zone.

(6) Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen gibt nicht das Planungsrecht wieder und entfaltet keine planungsrechtliche Wirkung.

(7) Bodenrichtwertzonen dürfen nicht über das Gebiet eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt hinausgehen. Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land dürfen darüber hinaus nicht über das Gebiet einer Gemeinde hinausgehen.

6 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Die nach der ImmoWertV mindestens darzustellenden Grundstücksmerkmale sind in der Anlage dargestellt. Der Katalog der Grundstücksmerkmale in Anlage 5 ImmoWertV ist anzuwenden. Zusätzliche Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nur dann zu führen, wenn sie zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks zwingend erforderlich sind und die in der Anlage 5 ImmoWertV aufgeführten Merkmale dazu nicht ausreichend sind. Diese zusätzlichen Grundstücksmerkmale werden durch diese Verwaltungsvorschrift landeseinheitlich bestimmt.

(2) Ufergrundstücke sind unbebaute und bebaute Grundstücke, bei denen ein direkter Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist. Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke sind in Erweiterung der Anlage 5 ImmoWertV als Ergänzung zur Art der Nutzung mit dem Kürzel „UG“ (zusätzliches Grundstücksmerkmal entsprechend Absatz 1) zu kennzeichnen.

(3) Bei forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken kann der Bodenrichtwert bis zum Stichtag 1. Januar 2024 abweichend von § 14 Absatz 4 ImmoWertV auch den Wertanteil für den Aufwuchs enthalten, sofern es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke sind in Erweiterung der Anlage 5 ImmoWertV mit dem Kürzel „mA“ (zusätzliches Grundstücksmerkmal entsprechend Absatz 1) zu kennzeichnen.

(4) Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sollen Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden. Alternativ können mit Ausnahme für die Geschossflächenzahl (GFZ) Spannen (Untergrenze-Obergrenze) angegeben werden, wenn der Bodenrichtwert nur für bestimmte Bereiche dieser Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks gilt. Außerhalb dieser Spannen kann der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung nicht unmittelbar herangezogen werden.

(5) Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Grundstücksmerkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Die flächenhaften Auswirkungen einer tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaft innerhalb eines Gebiets auf die Bodenrichtwerte (wie z. B. der Ensembleschutz in historischen Altstädten nach dem Denkmalschutzpflegegesetz oder eine mögliche Hochwassergefährdung) sind zu berücksichtigen.

(6) Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist das Nutzungsmaß maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird.

(7) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kosten-erstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Sind konkrete Informationen über durchgeführte, laufende oder anstehende Maßnahmen bekannt, für die zum Stichtag oder nach dem Stichtag eine Beitragspflicht besteht, können Bodenrichtwerte mit dem folgenden abweichenden beitragsrechtlichen Zustand ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht,
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht.

Der dargestellte beitragsrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen. Der Einfluss der Beiträge und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren.

7 Nachkommastellen

Die Bodenrichtwerte sind in Euro pro Quadratmeter zu ermitteln und wie folgt zu beschließen:

- Alle Werte kleiner 1 € sind mit zwei Nachkommastellen zu ermitteln (land- u. forstwirtschaftliche Flächen).
- Alle Werte gleich oder größer 1 € bis kleiner 10 € sind als ganze Zahl oder mit einer Nachkommastelle zu ermitteln (land- u. forstwirtschaftliche Flächen, werdendes Bauland, Bauland).
- Alle Werte gleich oder größer 10 € sind als ganze Zahl zu ermitteln. Bei einem Bodenrichtwertniveau ab 50 € soll auf 5 € bzw. ab 150 € bis 500 € auf 10 € gerundet werden.
- Bei einem Bodenrichtwertniveau ab 500 € soll auf 50 € gerundet werden.

Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

8 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

(1) Die Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen beziehen sich entsprechend § 16 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV entweder auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand. Bei sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwerte im Grundstückszustand der Qualität Anfangswert nach § 154 Abs. 2 BauGB) bleiben Werterhöhungen durch die Aussicht auf Sanierung oder ihre Durchführung unberücksichtigt; die Bodenrichtwerte ändern sich nur in dem Maße, wie sie sich ohne Einleitung einer Sanierung entwickelt hätten. Diese konjunkturelle Preisentwicklung ist möglichst aus vergleichbaren Gebieten ohne förmlich festgesetzte Sanierungsverfahren abzuleiten. Vergleichsfälle dürfen aus dem Sanierungsgebiet selbst nur dann entnommen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann. Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte (Bodenrichtwerte mit Grundstückszustand der Qualität Endwert nach § 154 Abs. 2 BauGB) beziehen sich auf den Grundstückszustand, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen ergibt.

(2) Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete für einen abweichenden Stichtag zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, so genannte besondere Bodenrichtwerte). Sie kommen insbesondere für Sanierungsgebiete (§§ 136 ff BauGB) in Form von sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Betracht. Auch die besonderen Bodenrichtwerte unterliegen der Veröffentlichungspflicht nach § 196 Abs. 3 BauGB. Die Veröffentlichung ist mit dem Antragsteller abzustimmen und kann durch diesen erfolgen.

(3) Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass die Zonengrenzen in der Regel nicht über das Sanierungsgebiet hinausgehen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Entwicklungsbereiche entsprechend.

(5) Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche sind mit Ausnahme bei vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB als Gebietskulisse zu erfassen und werden nachrichtlich (farbig hinterlegt) dargestellt.

9 Bodenrichtwerte in Exklaven

(1) Für Exklaven in anderen Bundesländern sind keine Bodenrichtwerte zu ermitteln.

(2) Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind keine Bodenrichtwerte für Exklaven im Zuständigkeitsbereich anderer Gutachterausschüsse im Land Brandenburg zu ermitteln. Für Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land können Bodenrichtwerte für Exklaven im Zuständigkeitsbereich eines anderen Gutachterausschusses in Abstimmung mit diesem ermittelt werden, wenn die Exklave eine eigenständige Siedlungseinheit umfasst. Ansonsten ist wie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verfahren.

(3) Exklaven von Gemeinden innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines Gutachterausschusses bleiben unberücksichtigt.

(4) Kauffälle in Exklaven sind dem Gutachterausschuss mitzuteilen, in dessen Zuständigkeitsbereich die Exklave liegt.

10 Veröffentlichung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden mit Ausnahme der besonderen Bodenrichtwerte im Internetportal BORIS Land Brandenburg veröffentlicht. Die Art der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der Hinweis auf das Recht, von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen, sind von der Geschäftsstelle ortsüblich bekannt zu machen.

11 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt rückwirkend zum 1. Januar 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 29. Juli 2021 außer Kraft.

gez. Schönitz

Katalog der darzustellenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks
- Mindestanforderungen nach § 16 ImmoWertV

<i>Pflicht:</i> Darstellung des Entwicklungszustandes				
Sonstige Flächen	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Bauerwartungsland	Rohbauland	baureifes Land
<i>Pflicht:</i> Art der Nutzung	<i>Pflicht:</i> Art der Nutzung	<i>Pflicht:</i> Art der Nutzung	<i>Pflicht:</i> Art der Nutzung	<i>Pflicht:</i> Art der Nutzung und beitragsrechtlicher Zustand ¹
		<i>Pflicht:</i> bei <u>förmlich festgelegten</u> Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen ist der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht darzustellen (sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster oder sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand)		
<i>soweit wertbeeinflussend insbesondere²:</i> - Grundstücksgröße - Grundstückstiefe	<i>soweit wertbeeinflussend insbesondere²:</i> - Grundstücksgröße - Grundstückstiefe - Bodengüte		<i>soweit wertbeeinflussend insbesondere²:</i> - das Maß der baulichen Nutzung - die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung - die Grundstücksgröße - die Grundstückstiefe	

¹ § 16 Absatz 5 ImmoWertV: „Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.“

² Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, soweit sie wertbeeinflussend sind.