

# www.gutachterausschuesse-sh.de



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://gutachterausschuesse-sh.de/gutachter.html>. The page title is "Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein".

**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein**

- [Willkommen](#)
- [Allgemeine Informationen](#)
- [Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein](#)
  - [Nordfriesland](#)
  - [Flensburg](#)
  - [Schleswig-Flensburg](#)
  - [Dithmarschen](#)
  - [Rendsburg-Eckernförde](#)
  - [Kiel](#)
  - [Neumünster](#)
  - [Plön](#)
  - [Ostholstein](#)
  - [Segeberg](#)
  - [Lübeck](#)
  - [Steinburg](#)
  - [Pinneberg](#)
  - [Stormarn](#)
  - [Herzogtum-Lauenburg](#)
- [Bodenrichtwerte](#)
- [Ortszugehörigkeit](#)
- [Impressum](#)

**Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein**

**Bodenrichtwerte**

**Daten zum Grundstücksmarkt**

**Immobilienmarktbericht Deutschland**

Die Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein beteiligen sich an der Erstellung des Immobilienmarktberichtes Deutschland

letzte Änderung: 06.11.2013 Valid XHTML 1.0 Valid CSS

## Aufgaben der Gutachterausschüsse

# Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung

## → **Transparenz**




→ *durch Auswertung und Veröffentlichung von Daten*

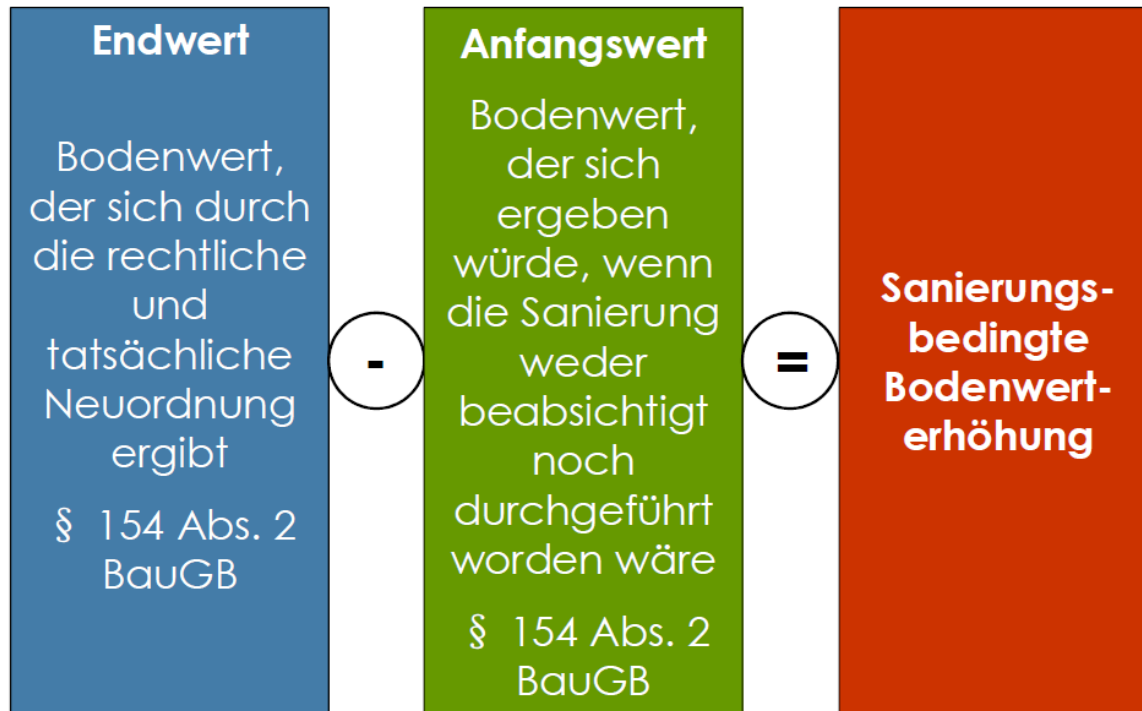
- *Bodenrichtwerte für Bauland, land-/forstwirtschaftliche Flächen, sonstige Flächen,*
- *Grundstücksmarktberichte,*
- *Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten*
- *Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,*
- *Erstattung von Gutachten*

# Ausgleichsbetrag

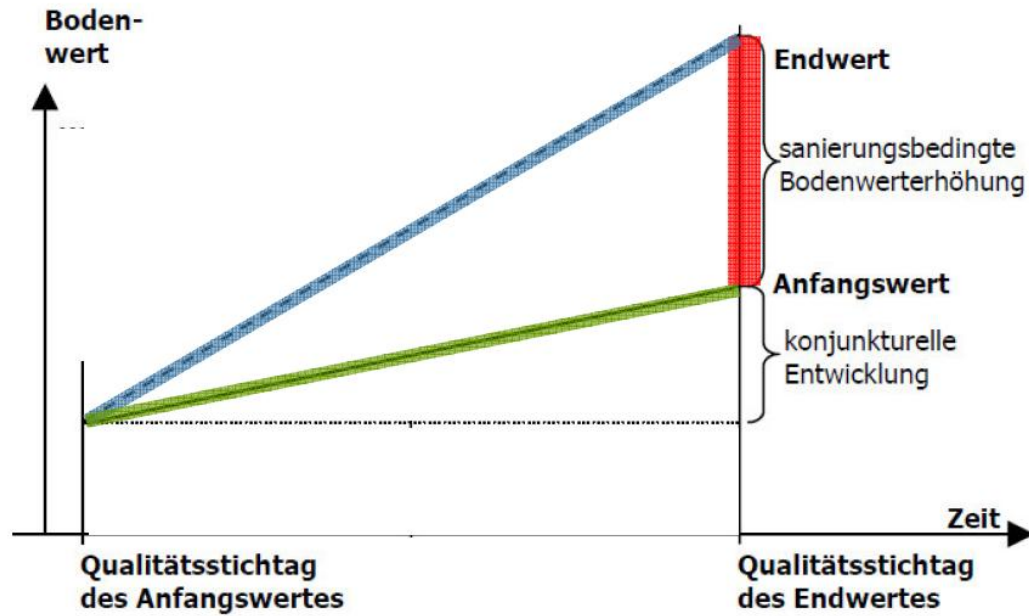
= Anteil des Grundstückseigentümers zur Finanzierung der Sanierung

 Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks entspricht. (§ 154 Abs. 1 BauGB)

## Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

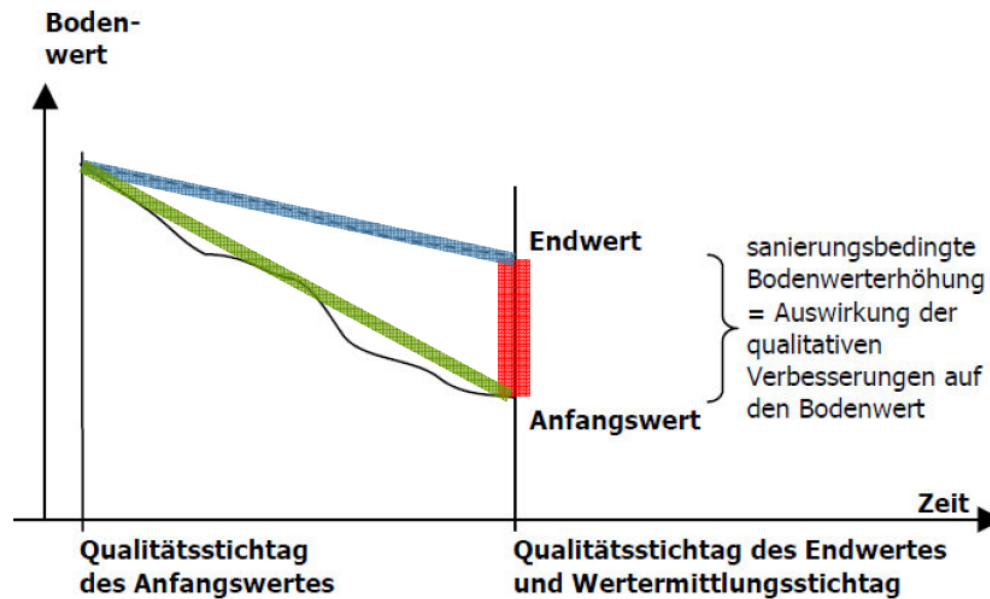


## Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten



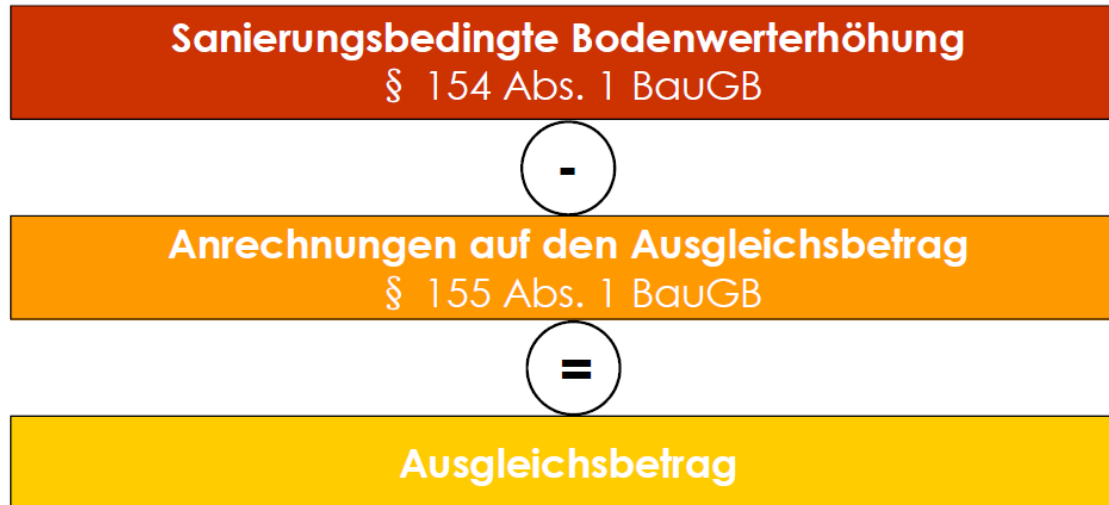
Quelle: Land Brandenburg (2008): Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 33

## Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten



Quelle: Land Brandenburg (2008): Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 33

## Ausgleichsbetrag



# Anfangswert

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).

## Wie wird's gemacht?

Grundsätzlich ist die Wertermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 1 BauGB sowie nach den ergänzenden Vorschriften der ImmoWertV (§§ 15 – 16 ImmoWertV) durchzuführen. Danach ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren**).



## Herausforderung

Das **Vergleichswertverfahren** führt nur in solchen Fällen zum Erfolg, wo genügend hinreichend vergleichbare Kauffälle vorliegen.

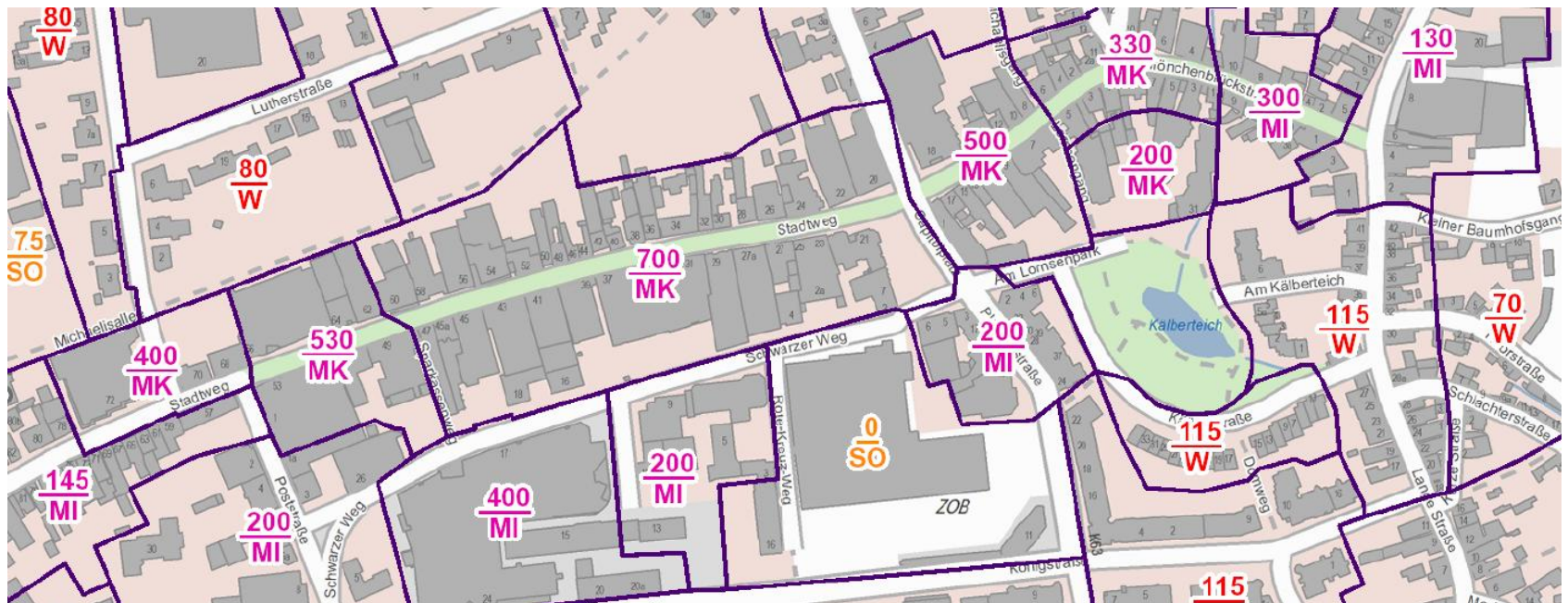
Z.B. in Neubaugebieten oder in Bereichen mit vielen Baulücken und/oder Grundstücken mit abbruchreifen Gebäuden.

In sog. „kaufpreisarmen Lagen“ wie z.B. dem Schleswiger Innenstadtgebiet, in dem alle Grundstücke bebaut sind und relativ wenig Grundstücksverkehr stattfindet, müssen **Alternativverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung solcher Verfahren wurde durch den BGH und das BVerwG grundsätzlich bestätigt.

# Ausgangswerte

## Bodenrichtwerte im Innenstadtbereich

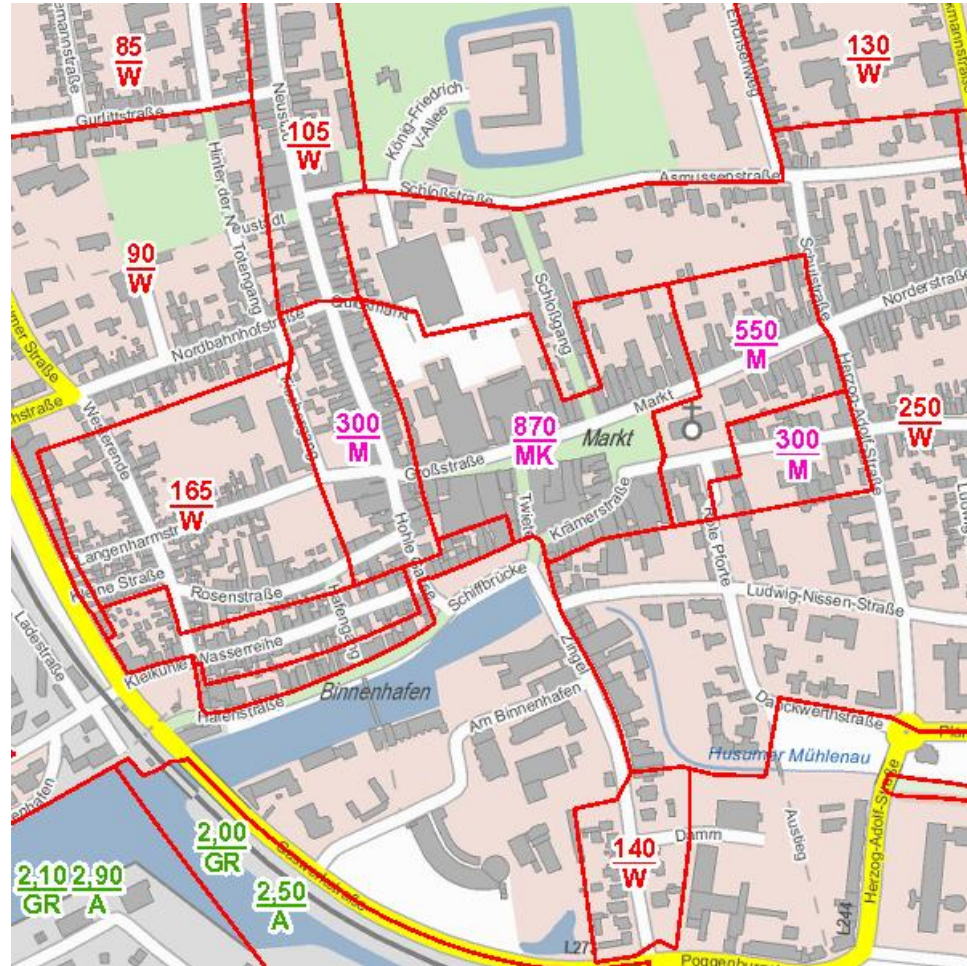


gem. BRW-RL als zonale Werte ermittelt – sind also nicht grundstücksscharf.  
Gefordert sind jedoch Aussagen zu individuellen Bodenwerten.

**Ein Wert für jedes einzelne Grundstück!**

# Überregionaler Vergleich

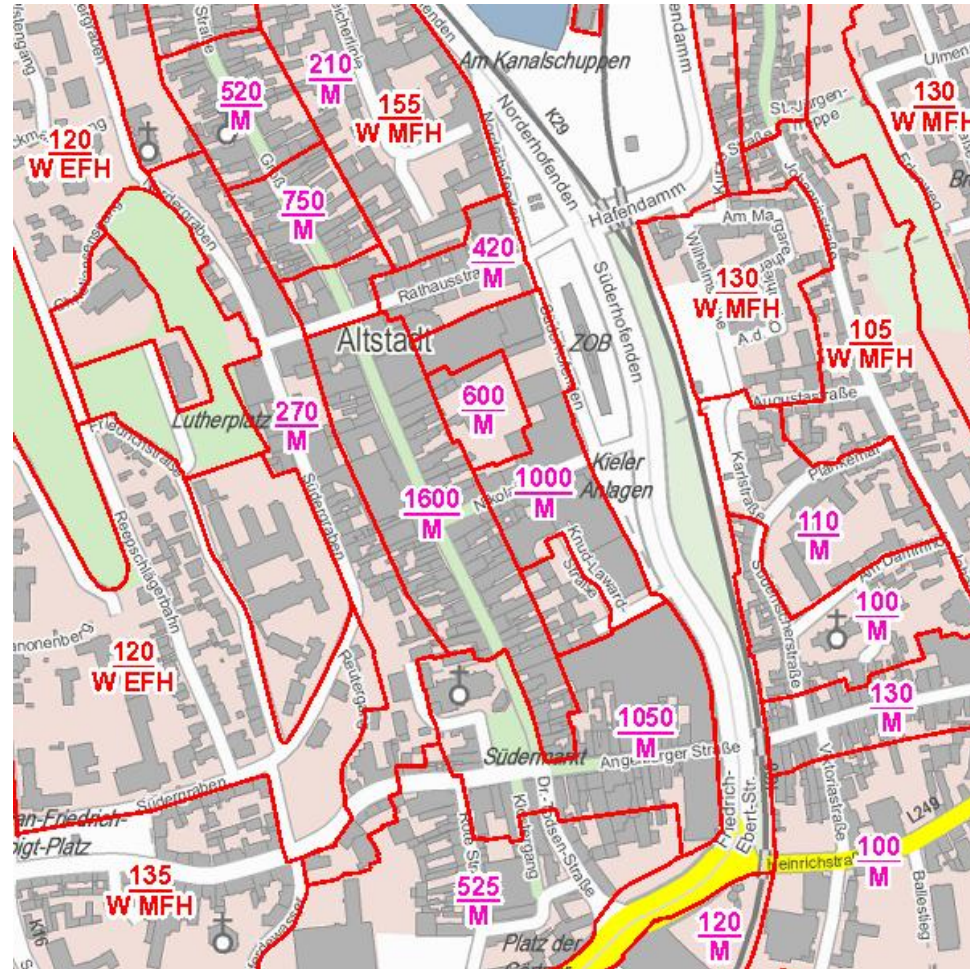
Husum





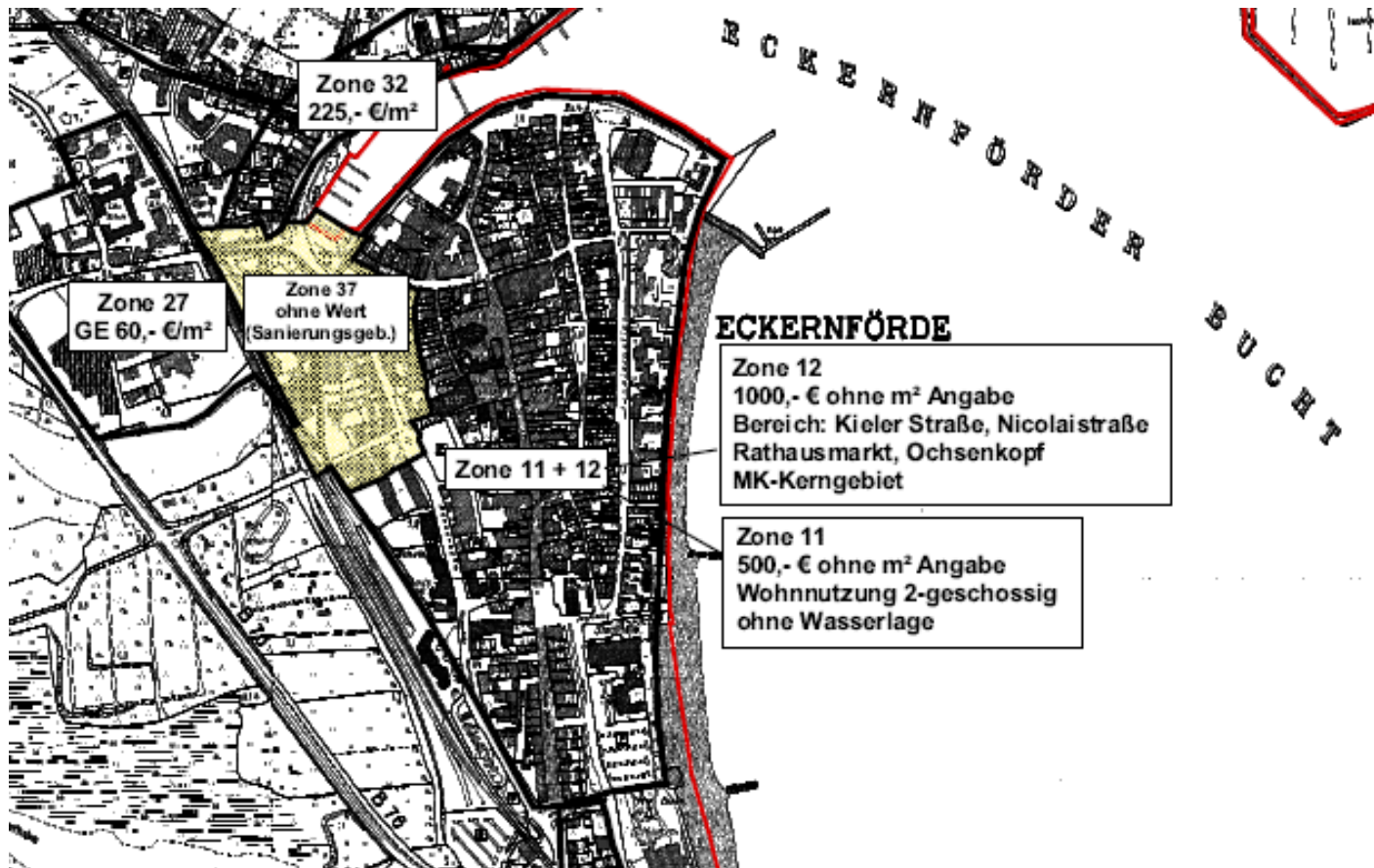
# Überregionaler Vergleich

Flensburg



# Überregionaler Vergleich

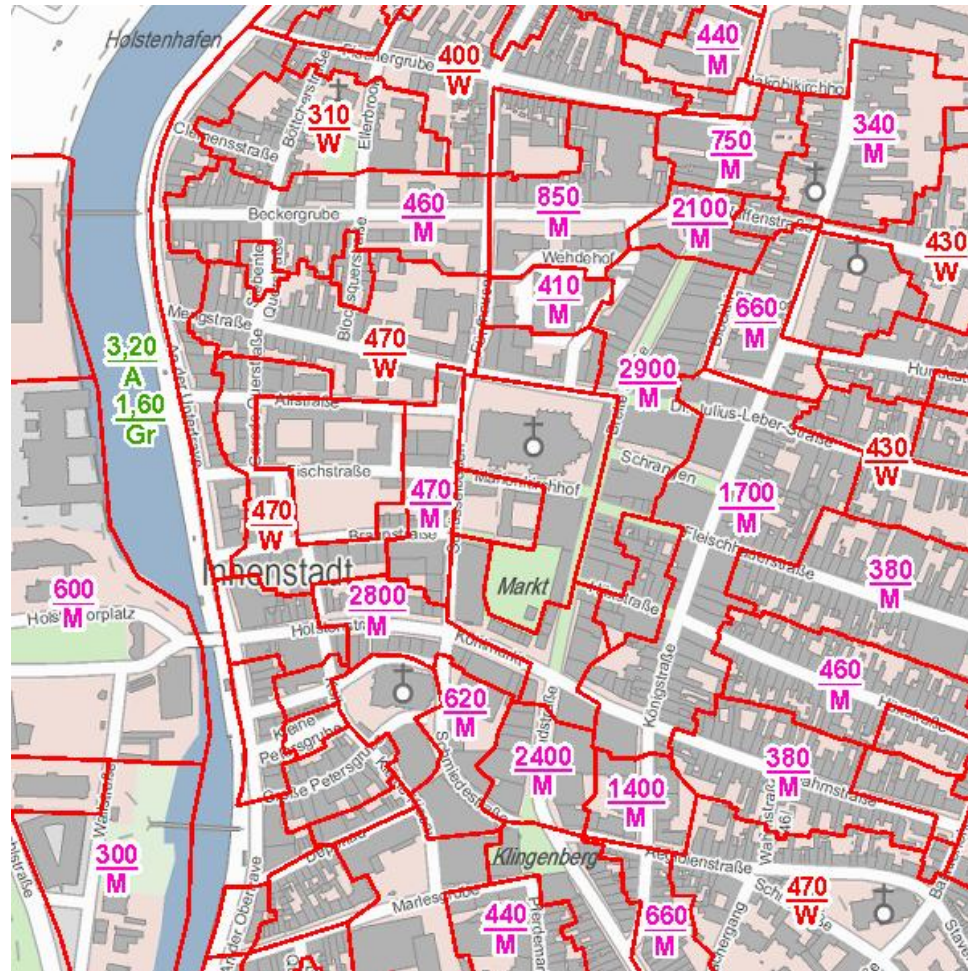
## Eckernförde





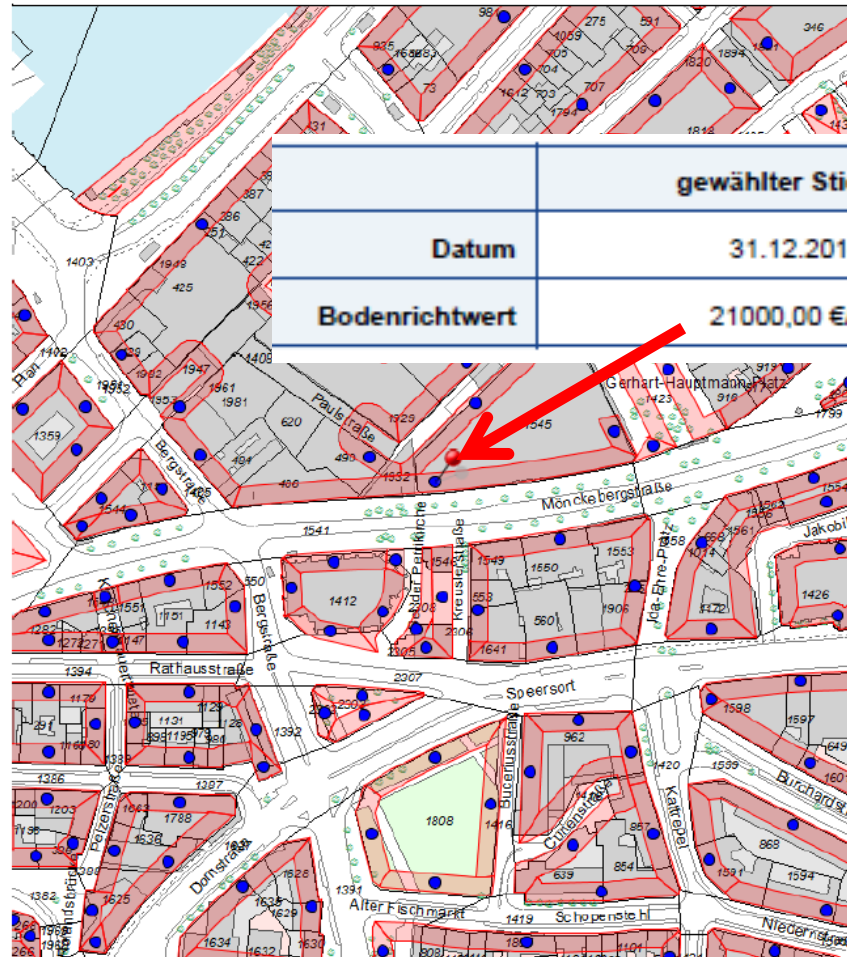
# Überregionaler Vergleich

Lübeck



# Überregionaler Vergleich

Hamburg



	<b>gewählter Stichtag</b>
<b>Datum</b>	31.12.2014
<b>Bodenrichtwert</b>	21000,00 €/m <sup>2</sup>

# Alternativverfahren

## **Anforderung aus BauGB und ImmoWertV:**

Der Bodenwert muss das tatsächliche Marktgeschehen so gut wie möglich widerspiegeln. Dies erfordert die Verwendung von möglichst aktuellen Daten.

## **Möglichkeiten zur Bodenwertermittlung außerhalb des eigentlichen Vergleichswertverfahrens:**

in Geschäftslagen → **Mietlageverfahren**

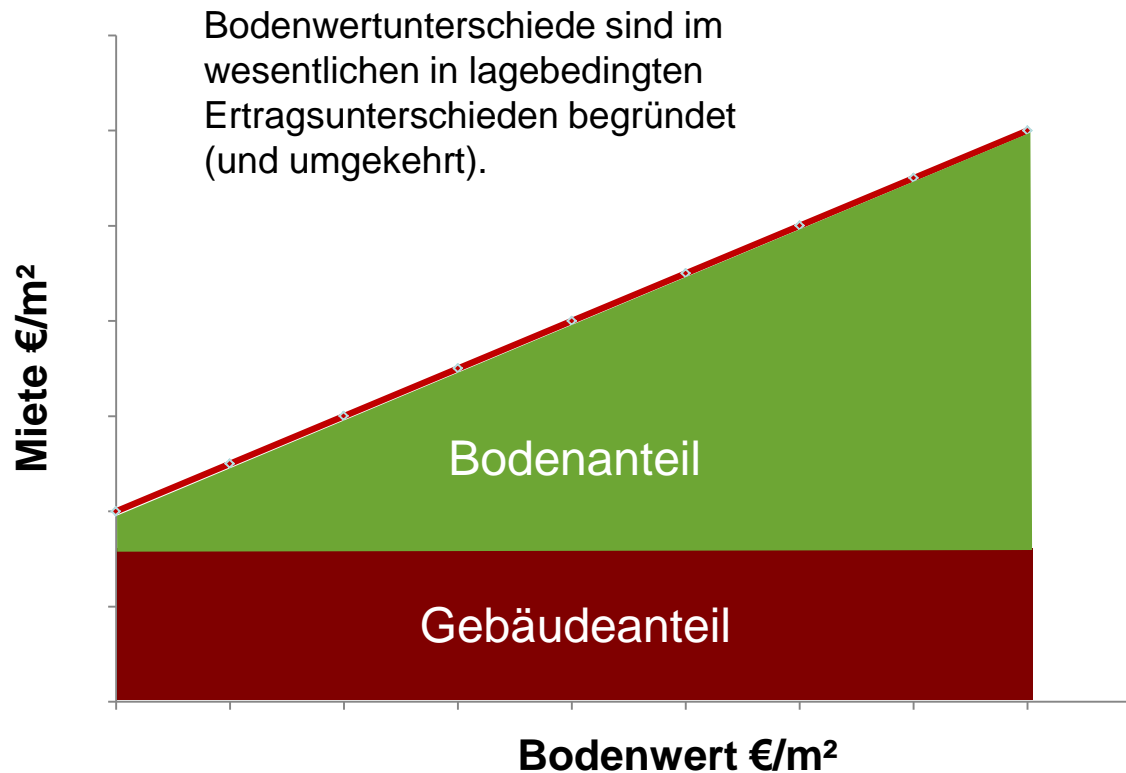
Sowohl Bodenwerte als auch Mieten sind sehr stark lageabhängig. In besseren Lagen sind sowohl höhere Mieten als auch höhere Bodenwerte anzutreffen.

## **Thesen:**

- je höher die Miete desto höher der Bodenwert
- zwischen Miete und Bodenwert besteht eine funktionale Abhängigkeit



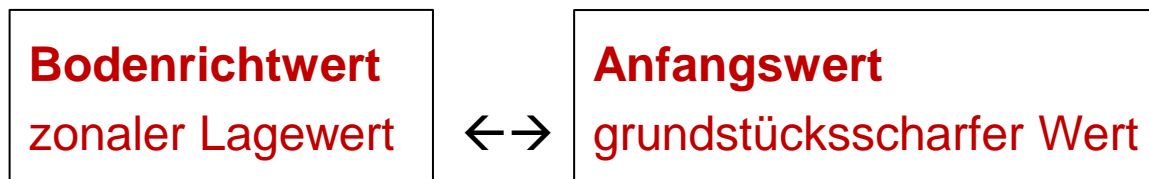
# Mietlageverfahren



# Mietlageverfahren

Beide Thesen sind vielerorts durch Untersuchungen bestätigt.

Auch für den Innenstadtbereich der Stadt Schleswig hat der Gutachterausschuss im Zuge der Ermittlung der Bodenrichtwerte entsprechende Untersuchungen angestellt. Die Datenlage war für diese Zwecke ausreichend.



Zur Ermittlung von Anfangswerten ist eine **größere Dichte von Informationen** erforderlich, um marktkonforme Werte ableiten zu können.

## wesentlicher Bestandteil: Erdgeschossmiete.

wünschenswert:

- Angaben zur Passantenfrequenz
- andere Aussagen über Kaufkraftverteilung

# Mietlageverfahren

Durch die differenzierte Analyse der Mieten und Ableitung der funktionalen Abhängigkeit des Bodenwertes von den Erdgeschossmieten wird hieraus ein **indirektes Vergleichswertverfahren**.

- Anforderungen gem. BauGB und ImmoWertV erfüllt -

**Je besser die Datenlage, desto besser das Ergebnis**  
**Je mehr Erdgeschossmieten, desto genauer der Anfangswert!**

**Vorteile für den Grundstückseigentümer:**

- tatsächliche Situation wird wiedergespiegelt
- aktuelle, marktkonforme Bodenwerte, objektiver Anfangswert

# Fragebogen

## Fragebogen für Gewerbemieten

zur Ermittlung von Anfangswerten im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Schleswig

Objektanschrift: \_\_\_\_\_

Name des Geschäfts: \_\_\_\_\_

Gesamtnutzfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>      Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

Lage im Gebäude: \_\_\_\_\_      bitte für den **Stichtag: 29.12.2010**  
(UG, EG, OG)      angeben!

wenn Differenzierung möglich:

Geschoss	Hauptnutzfläche	Miete	Nebennutzfläche	Miete
_____	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ €/m <sup>2</sup>

falls bekannt, bitte noch folgende Angaben:

Mietbeginn: \_\_\_\_\_

Mietdauer: \_\_\_\_\_

Mietoptionen: \_\_\_\_\_

Ecklage              
ja                      nein

*Entwurf*

# Fragebogen

Breite der Schaufensterfront: \_\_\_\_\_ m

## Ausbauzustand bei Übernahme durch den Mieter

- gut, der Ausbau des Ladenlokals erfolgte vollständig durch den Vermieter
- mäßig, der Ausbau des Ladenlokals erfolgte durch den Vermieter und den Mieter
- schlecht, der Ausbau des Ladenlokals erfolgte hauptsächlich durch den Mieter

## Sind zusätzlich Wohnungen im Gebäude?

ja       nein

wenn ja, dann bitte ausfüllen:

Wohnfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>



Anzahl Wohneinheiten  
je Etage

1. OG \_\_\_\_\_  
2. OG \_\_\_\_\_  
3. OG \_\_\_\_\_  
4. OG \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

bitte senden Sie den ausgefüllten  
Fragebogen per Mail an:  
[jasper.thiesen@schleswig-flensburg.de](mailto:jasper.thiesen@schleswig-flensburg.de)