

Wertansätze für Gemeinbedarfsflächen und weitere besondere Flächen

Für Gemeinbedarfsflächen (Nr. 5.1 WertR 2006) gelten besondere Bewertungsvorschriften.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist und die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen, insbesondere aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. entsprechender Widmungsakte.

Zu den für den Gemeinbedarf bebauten und unbebauten Grundstücken zählen insbesondere öffentliche Einrichtungen, die für die soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner erforderlich sind, etwa auf den Gebieten Erziehung, Bildung oder Kultur (Schulen, Volkshochschulen, Tageseinrichtungen für Kinder und sonstige Einrichtungen der Jugendhilfe, Bibliotheken, Museen, Ausstellungen, Theater, Kinos, Bühnen, Orchester, Stadthallen, Begegnungsstätten), Sport oder Erholung (Sportanlagen, zoologische und botanische Gärten, Wald-, Park- und Gartenanlagen, Herbergen, Erholungsheime, Bäder, Einrichtungen zur Veranstaltung von Volksfesten), Gesundheits- oder Sozialwesen (Krankenhäuser, Bestattungseinrichtungen, Sanatorien, Kurparks, Senioren- und Behindertenheime, Frauenhäuser, soziale und medizinische Beratungsstellen). Weiterhin gehören hierzu Bauten für den Brand- und Katastrophenschutz sowie den Rettungsdienst. Anlagen für die Verwaltung schließen insbesondere Verwaltungsgebäude ein (u. a. Rathaus). Straßenflächen und Flächen von öffentlichen Plätzen u. Ä. dienen als Verkehrsflächen ebenso dem Gemeinbedarf wie sonstige Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Zur Bewertung sind zunächst die Anlagenachweise nach § 76 Abs. 2 KommHV-Kameralistik auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten heranzuziehen. Im Übrigen bemisst sich gemäß Nr. 5 WertR 2006 der Wert einer bleibenden Gemeinbedarfsfläche nach dem Entwicklungsstand, der sich im Falle des ersatzlosen Wegfalls der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z. B. Grundstück für Schulgebäude) aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, Verkehrsanbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergibt. Für die Ermittlung von Werten für Gemeinbedarfsflächen werden regelmäßig Vergleiche zur (privaten) Umgebungssituation angestellt und hieraus – meist unter Ansatz von Abschlägen für die andauernde öffentliche Nutzung – Bodenwerte abgeleitet (sog. indirekter Preisvergleich des Vergleichswertverfahrens nach WertV/WertR 2006). Diese Abschläge führen betragsmäßig überwiegend zu Bodenwerten in Höhe von Bauerwartungsflächen. Weitere Abschläge für mögliche Belastungen im Grundbuch, Eintragungen im Baulastverzeichnis sowie Einstufung im Altlastenverdachtskataster sind möglich.

Soweit konkrete Bodenrichtwerte (Erfahrungswerte aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung) vorliegen, sind diese vorrangig gegenüber einem indirekten Vergleich mit umliegenden Boden(richt)werten heranzuziehen.

Von nachstehender Tabelle kann abgewichen werden, wenn ein anderer Wertabschlag für angemessen erachtet wird, insbesondere wenn weitere Nutzungseinschränkungen eine höhere Wertminderung begründen. Vereinfachungen sollten jedoch mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss abgestimmt werden.

**Ersatzweise Bewertung von Grund und Boden zu aktuellen Bodenrichtwerten:
Berücksichtigung von Gemeinbedarfsabschlägen bei Bezugnahme zu Bodenrichtwerten
der (privaten) Umgebung**

Grundstücksart	Boden	Aufwuchs
1. Grünflächen/ sonstige Grünflächen, die nicht unter die Nrn. 2 bis 10 fallen	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: 20 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke. Hierzu wird ein Radius von etwa einem Kilometer empfohlen. 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: 1,5- bis 2,5-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes (sog. „begünstigtes“ Agrarland)	Pauschalierter Festwert in Höhe von 2 bis 3 v. H. des Bodenwertes ¹⁾
2. Grünflächen/ Parkanlagen	Ersatzwerte wie bei Nr. 1	siehe Nr. 1
3. Grünflächen/ Kleingartenanlagen, Gartenland	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: 25 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: 3- bis 4-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes	siehe Nr. 1
4. Grünflächen/ Sportflächen, Freibäder	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: 25 bis 30 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: 1,5- bis 2,5-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes	siehe Nr. 1
5. Grünflächen/ Wasserflächen	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: 5 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: 50 v. H., max. aber 5 v. H. des Baulandwertes des Umlands	in der Regel kein Ansatz
6. Grünflächen/Teiche	Ersatzwerte wie bei Nr. 5	in der Regel kein Ansatz
7. Grünflächen/ Naturschutzwürdige Flächen	Bis 20 v. H. landwirtschaftlicher Werte, je nach Art des Umlandes. Bei Naturschutzgebieten Bewertung analog zu Waldflächen (vgl. Anlage 2). ²⁾	vgl. Anlage 2
8. Grünflächen/ Ausgleichsflächen	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: 20 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: 3- bis 5-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes („stadtnahes Agrarland“)	kein Ansatz
9. Grünflächen/ Unland, Brachflächen	Pauschalierter Wertansatz in Höhe von 0,50 Euro/m ²	kein Ansatz

¹⁾ Alternativ zu einem Vomhundertsatz des Bodenwertes kann der Aufwuchs auch vereinfachend zu einem gemeindeeinheitlichen pauschalen Euro-Festwert je m² angesetzt werden. In Absprache mit dem zuständigen Fachamt kann auch ein anderer pauschaler Ansatz gewählt werden. In anderen Bundesländern wird der Ansatz von 6,50 Euro/m² vorgeschlagen.

²⁾ Eine grundsätzliche Verminderung des Waldbodenwertes für Naturschutzgebiete erscheint nicht gerechtfertigt. Entsprechend den meisten Schutzgebietsverordnungen ist auch dort die Fortführung der Waldnutzung möglich. Für Wälder, in denen keine Nutzungen mehr stattfinden, wie dies insbesondere in ausgewiesenen Naturwaldreservaten der Fall ist, kann der Wertansatz für Flächen im außerregelmäßigen Betrieb (a.r.B.) unterstellt werden.

10. Grünflächen/ Gartenland	Bis 1.500 m ² Größe: 15 v. H. des Baulandwertes des Umfeldes; Flächen über 1.500 m ² : 1,5- bis 2,5-facher Ansatz des landwirtschaftlichen Bodenwertes	siehe Nr. 1
11. Ackerland	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: Hier ist stets zu prüfen, ob der Bewertung nicht die Qualität von Bauerwartungsland zugrunde zu legen ist (vgl. hierzu Rohbau- und Bauerwartungsland, Nr. 13). 2. Planungsrechtlicher Außenbereich und/oder nachhaltige Nutzung als Ackerland: jeweiliger Bodenrichtwert ³⁾	kein Ansatz ⁴⁾
12. Wald, Forsten	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: vgl. Ackerland 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: vgl. Anlage 2	vgl. Anlage 2
13. Sonstige unbebaute Grundstücke/Rohbau- und Bauerwartungsland	Bodenrichtwert, hilfsweise niedrigster Bodenrichtwert umliegender Grundstücke. Ggf. Sachverständigengutachten, zumindest empfiehlt sich Rücksprache.	in der Regel kein Ansatz
14. Sonstige unbebaute Grundstücke/ Bodenwerte in Zentren	Ggf. Einzelfallermittlung unter Einbezug Gutachterausschuss angezeigt, soweit Bodenrichtwerte nicht vorliegen bzw. nicht belastbar sind.	in der Regel kein Ansatz
15. Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
15.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	1. Planungsrechtlicher Innenbereich: 25 bis 50 v. H. des Bodenrichtwertes für erschließungsfreies Bauland des Umfeldes. 2. Planungsrechtlicher Außenbereich: Analog zu Infrastrukturvermögen	in der Regel kein Ansatz
15.2 Grundstücke ohne Gemeinbedarfsnutzung	Bodenrichtwert, hilfsweise niedrigster Bodenrichtwert umliegender Grundstücke. Ggf. Einzelfallermittlung unter Einbezug Gutachterausschuss angezeigt, soweit Bodenrichtwerte nicht vorliegen bzw. nicht belastbar sind.	in der Regel kein Ansatz
16. Infrastrukturvermögen ⁵⁾	Einheitlicher Bodenwert, orientiert am niedrigsten Bodenrichtwert der jeweiligen Kommune (Regel-fall: Bodenrichtwert von landwirtschaftlich genutzten Flächen)	in der Regel kein Ansatz
17. Bauten auf fremdem Grund und Boden	Es handelt sich vornehmlich um kommunalspezifische Betriebsvorrichtungen wie Transformatorengebäude, Druckreglerstationen u. dgl., deren Einrichtung ein vertraglich gesichertes Recht (Miet- oder Pachtvertrag), ggf. in Verbindung mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zugrunde liegt. Kein Ansatz des Bodenwertes!	kein Ansatz

³⁾ Landwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt werden, z. B. für Freizeit- und Erholungszwecke, nicht privilegierte Tierhaltung und dgl., werden in Ortsnähe oftmals zu höheren Bodenpreisen gehandelt (sog. „begünstigtes“ Agrarland, 1,5- bis 2,5-facher landwirtschaftlicher Bodenwert).

⁴⁾ Bei Ackerland kann auf einen Ansatz für den Aufwuchs verzichtet werden. Dies gilt insbesondere bei einer Bewertung auf der Grundlage von Ersatzwerten (z. B. Sachwertverfahren)

⁵⁾ Insbesondere Grund und Boden von Straßen, Brücken und Tunnel sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Anlagenachweise nach § 76 Abs. 2 KommHV-Kameralistik auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten sind heranzuziehen.