

Thema:

Bewertung von Grundstücken nach Erschliessung

Fragestellung:

Wie ist der Grund und Boden zu bewerten, der z. B. als Ackerland angeschafft wurde und später erschlossen wurde oder als Bauland anzusehen ist?

Lösungsansatz:

Soweit die tatsächlichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens bekannt sind, sind diese zwingend anzusetzen, § 1 Abs. 2 Bewertungsrichtlinie. Ein Zuschreibung beruhend auf einer zwischenzeitlichen Wertsteigerung ist unzulässig, § 34 Abs. 1 GemHVO: Anschaffungskostenprinzip. Soweit Kosten entstanden sind, den Grund und Boden einem höheren Nutzen zuzuführen, gelten diese nach Maßgabe des § 34 Abs. 2 als nachträgliche Anschaffungskosten (z.B. Ersterschließung).

Sind die tatsächlichen Anschaffungskosten nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand zu ermitteln und liegen keine Vergleichswerte vor, erfolgt die Bewertung anhand von indizierten Bodenrichtwerten des Jahres 2000 oder des Jahres 2004, § 5 Abs. 4 Nr. 2 Bewertungsrichtlinie. Der Grund und Boden ist folglich nach Lage und Wert der Bodenrichtwertzone der Jahre 2000 oder 2004 zu bewerten. In Zweifelsfällen ist die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Typische Anwendungsfälle:

Beschluss eines Bebauungsplans, Erschließung, Nutzungsänderung
