

**Thema:**

Bewertung von verschmolzenen Grundstücken / Flurbereinigung

**Fragestellung:**

Die Bewertungsrichtlinie schreibt in § 5 Abs. 4 Nr. 2 Ziff. m), n) vor, dass sowohl bei der Bewertung auf der Grundlage von Erfahrungswerten als auch bei der Bewertung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten die ermittelten Werte von Grundstücken auf den Zeitpunkt der Anschaffung zu indizieren sind, längstens bis auf das Jahr 1975.

Flurstücke können aus Verschmelzungen einer Vielzahl von Parzellen hervorgegangen sein, die jeweils eigenständige Anschaffungszeitpunkte haben. Wie kann in diesen Fällen die Indizierung eines verschmolzenen Grundstücks auf den Anschaffungszeitpunkt erfolgen?

**Lösungsansatz:**

Um zu vermeiden, dass die Erfahrungs- bzw. Bodenwerte jeder einzelnen Parzelle auf den jeweiligen Anschaffungszeitpunkt zurückindiziert werden müssen, ist es zulässig, wenn das verschmolzene Grundstück zu einem überwiegenden Teil aus einem in 19xx angeschafften Grundstück und vielen kleinen, zu vielen abweichenden Zeitpunkten angeschafften Grundstücken oder Parzellen besteht, auf das Jahr 19xx zurück zu indizieren. Wenn bekannt ist, dass viele kleine Parzellen vorher oder später angeschafft wurden, sollte dies mit einem geringen Zu- oder Abschlag berücksichtigt werden.

Fehlt dagegen ein „Schwerpunkt“, weil es sich beispielsweise um 1.000 ungefähr gleich große Parzellen handelt, kann man von einer „Altersgleichverteilung“ ausgehen und jeden Index von 1975 bis 2000 (= 26 Jahre) mit 1/26 einfließen lassen; hieraus ergibt sich ein Durchschnittsindex von 58,97 v. H. (zur Basis 100 = 2000).

Die vorgenommene Bewertung ist unbedingt zu dokumentieren und im Anhang zu erläutern.

**Typische Anwendungsfälle:**

Flurbereinigungen

.....