

Transparenz auf dem Immobilienmarkt im Land Brandenburg – Hauptstadtregion und mehr!

Transparency on the Real Estate Market in the State of Brandenburg – Capital Region and More!

Beate Ehlers

Zusammenfassung

Im Jahr 2022 konnte nach langjährigen deutlichen Steigerungen des Geldumsatzes für Immobilien ein spürbarer Rückgang der Aktivitäten im Land Brandenburg verzeichnet werden. Die Kaufvertragsanzahl ging im Land Brandenburg um 19 % auf 28.353 zurück, der Geldumsatz um 15 % auf 8626 Mio. Euro. Damit reiht sich Brandenburg in die bundesweite Entwicklung ein. Eine Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer war insbesondere durch die Entwicklung der Baukosten und des Zinsniveaus zu erwarten. Aber auch andere Ursachen können eine Rolle spielen: der Krieg in der Ukraine, die Inflation, hohe Energiekosten, gestiegene Anforderungen an die Gebäude zur Umsetzung der Klimaschutzziele. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind spürbar gegeben, die Unterschiede je nach Bundesland, Teilmarkt und Region jedoch erheblich. Transparenz auf dem Grundstücksmarkt ist daher unverändert und gerade jetzt wichtig! Mit diesem Beitrag sollen schlaglichtartig die Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die amtliche Grundstückswertermittlung im Land Brandenburg in den Fokus gerückt werden.

Schlüsselwörter: Immobilienmarkt, Brandenburg, Regionen und Teilmärkte, Bodenrichtwerte, Gutachterausschüsse, Open Data

Summary

In 2022, after many years of significant increases in money turnover for real estate, a noticeable decline in activity was recorded in the state of Brandenburg. The number of purchase contracts in the state of Brandenburg fell by 19 % to 28,353, while money turnover declined by 15 % to EUR 8,626 million. This puts Brandenburg in line with the nationwide trend. Restraint on the part of market participants was to be expected in particular due to the development of construction costs and interest rates. But other causes may also play a role: the war in Ukraine, inflation, high energy costs, increased demands on buildings to implement climate protection targets. Effects on the real estate market are noticeably given, but the differences depending on the federal state, submarket and region are considerable. Transparency on the property market is therefore unchanged and especially important now! The purpose of this article is to highlight the general conditions and challenges for official property valuation in the state of Brandenburg.

Keywords: Real estate market, Brandenburg, regions and submarkets, standard land values, expert committees, open data

1 Regionen und Teilmärkte des Landes

1.1 Einfluss der Hauptstadt Berlin

Das Land Brandenburg ist Vieles: Hauptstadtregion, Grenzgebiet zu Polen, landschaftlich reizvoll und reich an Gewässern, flächenmäßig das Größte der neuen Bundesländer und nach Mecklenburg-Vorpommern das am dünnsten besiedelte Bundesland. Die Ansiedlung von Tesla im Jahr 2020 und der begonnene Strukturwandel im Braunkohlerevier Lausitz sowie die damit verbundenen wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Effekte, aber auch die Auswirkungen auf die Umwelt und den Wasserhaushalt sind in den letzten Jahren auch bundesweit in den Fokus gerückt.

Verwaltungsorganisatorisch ist das Land in 14 Landkreise und vier kreisfreie Städte gegliedert. Dieser Struktur folgt gleichfalls die Anbindung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (im nachfolgenden Text Gutachterausschüsse genannt), deren Geschäftsstellen kommunalisiert und den Katasterbehörden zugeordnet sind. Landesplanerisch wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Strukturräume Berlin, Berliner Umland und den sog. Weiteren Metropolitanraum unterschieden (vgl. Abb. 1). Damit wird der engen Verflechtung der wachsenden Stadt Berlin mit ihrem Umland Rechnung getragen. Gerade die Pendlerverflechtungen zwischen Berlin und dem Berliner Umland sind stark ausgeprägt, wobei deutlich mehr Personen aus dem Umland nach Berlin pendeln als umgekehrt und deren Anzahl weiter zunimmt.

Die Gebietskulissen des Berliner Umlands und des Weiteren Metropolitanraums werden auch in der Statistik und Fachberichterstattung verwendet. Der Landesgrundstücksmarktbericht und die Marktberichte der regionalen Gutachterausschüsse nehmen ebenfalls mit vielen Daten und Analysen auf diese Einteilung Bezug. Durch den Ausbau der Schieneninfrastruktur und die Arbeitsortflexibilisierung ist diese Einteilung jedoch zunehmend nicht differenziert genug. Zwar wird der Immobilienmarkt im Land Brandenburg weiterhin von der Erreichbarkeit bestimmter Zielorte in Berlin beeinflusst, allerdings ist das oftmals keine Frage der Entfernung in Kilometern, sondern der Erreichbarkeit und Fahrzeiten mit dem Schienenpersonennahverkehr (SPNV). In den letzten Jahren sind dadurch insbesondere die sog. Städte der 2. Reihe, d.h. die Städte, die Fahrzeiten mit dem SPNV unter 60 Minuten zu den



Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2022

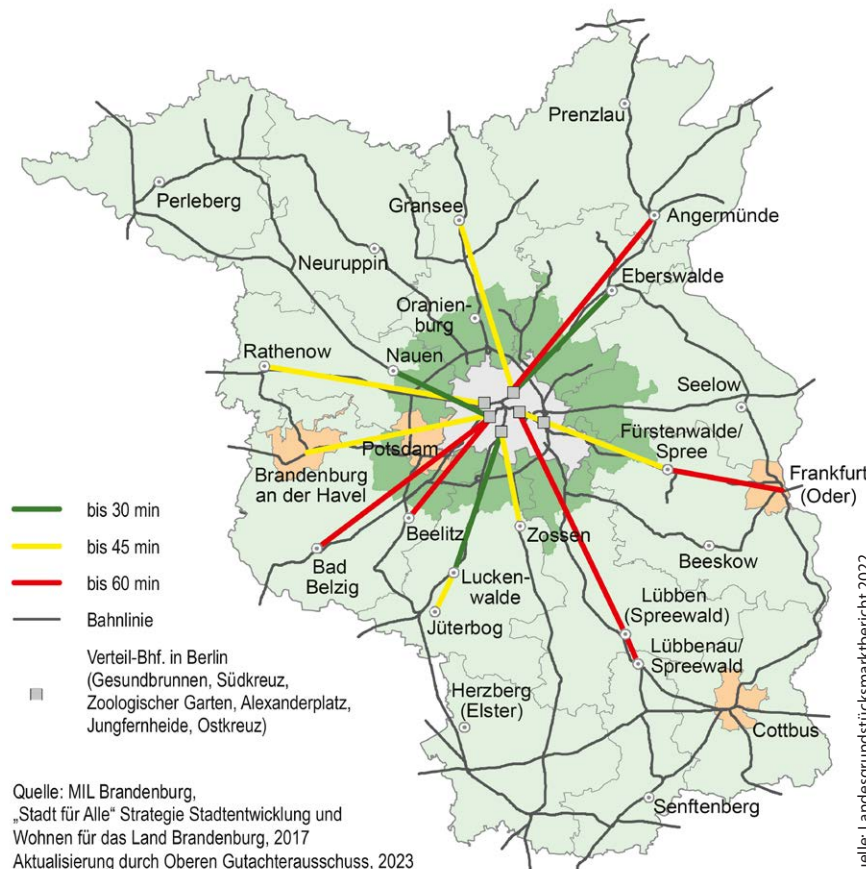
Abb. 1: Verwaltungseinheiten und Strukturräume

Verteilerbahnhöfen in Berlin ermöglichen, für viele Marktteilnehmer attraktiv geworden (vgl. Abb. 2). Aber auch Kleinstädte in landschaftlich reizvollen Lagen außerhalb des Speckgürtels mit einer infrastrukturellen Grundausstattung werden verstärkt nachgefragt. Der Anteil an Kaufverträgen für Einfamilienhausgrundstücke verschob sich daher in den letzten fünf Jahren um neun Prozent zugunsten des Weiteren Metropolitanraums. Der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhausgrundstück stieg z. B. in Angermünde von 27 €/m² im Jahr 2020 auf 51 €/m² im Jahr 2022.

1.2 Landwirtschaft

Die »märkische Streusandbüchse« ist sprichwörtlich bekannt. Und tatsächlich sind in vielen Regionen des Landes Grenzertragsböden vorzufinden. Mit einem Durchschnittspreis von 1,13 €/m² für Ackerland (2022) liegt Brandenburg im bundesweiten Vergleich am unteren Rand der Bandbreite. Innerhalb des Landes zeigen sich erhebliche Unterschiede, insbesondere ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle (vgl. Abb. 3).

Auch wenn sich hier deutlich die naturräumlichen Verhältnisse und Bodenqualitäten widerspiegeln, wird der landwirtschaftliche Bodenmarkt von zahlreichen anderen Einflüssen bestimmt. So zeigt sich die Nähe zum Verdichtungsraum Berlin durchaus, wird aber teilweise durch andere Einflüsse überlagert. 2016 wurde im Ergebnis einer wissenschaftlichen Studie festgestellt, dass sowohl der Bestand als auch der Zubau von Windkraftanlagen einen preissteigernden Effekt im Land Brandenburg hat (Hüttel und Ritter 2016). Vor dem Hintergrund einer immer stärker werdenden Flächenkonkurrenz und den Bestrebungen für eine stärkere Regulierung des landwirtschaftlichen Bodenmarkts ist daher Markttransparenz von erheblicher Bedeutung. Der Obere Gutachterausschuss arbeitet bereits seit mehreren Jahren mit der Arbeitsgruppe



Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2022

Abb. 2: Fahrzeiten zu den Verteilerbahnhöfen in Berlin

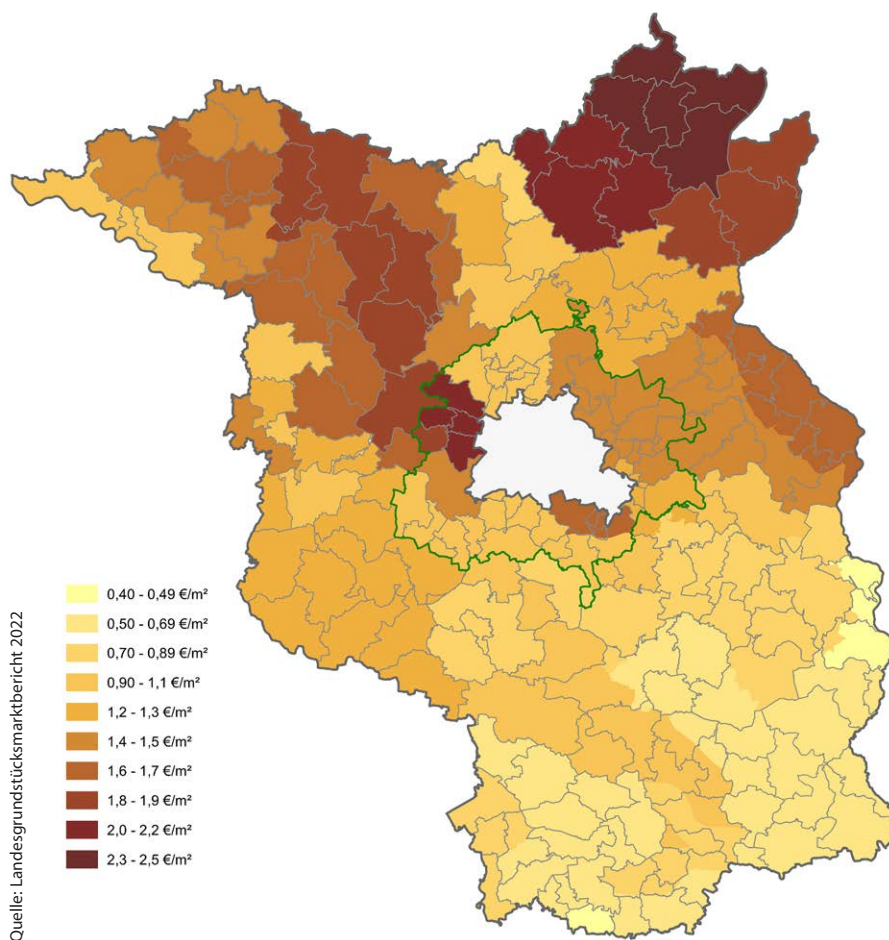


Abb. 3: Bodenrichtwertniveau für Ackerland

FORLand zusammen, an der mehrere Universitäten beteiligt sind, um Einflussfaktoren auf Landwirtschaftsflächen detektieren und beziffern zu können (vgl. FORLand 2023). Belastbare Ergebnisse konnten bisher aber nicht in die Berichterstattung der Gutachterausschüsse Eingang finden.

2 Rahmenbedingungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse

2.1 Landeseinheitliche Aufgabenwahrnehmung trotz Kommunalisierung

Die Gutachterausschüsse sind als nebengeordnete Landeseinrichtungen für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte gebildet worden. Die Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg eröffnet jedoch die Möglichkeit, gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden. Hiervon haben die Stadt Frankfurt (Oder) und der Landkreis Oder-Spree sowie die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz Gebrauch gemacht. Ein Oberer Gutachterausschuss wurde im Oktober 1994 erstmalig bestellt. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wurden mit den Katasterbehörden 1993 kommunalisiert. Mit der Kommunalisierung wurde jedoch die Pflicht zur Bereitstellung und Nutzung landeseinheitlicher Programm-

systeme gesetzlich verankert, was sich als vorausschauend und für eine effiziente Aufgabenwahrnehmung unverzichtbar erwiesen hat. Der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ist dabei für die Ausstattung der Geschäftsstellen verantwortlich. Neben dem niedersächsischen Programmsystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) gehören zu den landeseinheitlichen Lösungen insbesondere das Programmsystem zur Erfassung und Führung der Bodenrichtwerte sowie die Portallösung BORIS Brandenburg und die Homepage der Gutachterausschüsse als weiteres Immobilienmarktinformationssystem.

Eine jährliche sog. große Dienstbesprechung mit den Vorsitzenden und Geschäftsstellenleitungen, Arbeitsgruppen, anlassbezogene Besprechungen (meist als Videokonferenz wegen der doch erheblichen Entfernungen im Land), Schulungen und landesintern organisierte Fortbildungen sowie eine Einführungsveranstaltung für Neueinsteigerinnen und Neueinsteiger dienen

ebenfalls dazu, eine anforderungsgerechte und landeseinheitliche Aufgabenwahrnehmung zu erreichen.

Teilweise ist in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse keine ausreichende Datengrundlage für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gegeben. Um dennoch den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, werden durch den Oberen Gutachterausschuss überregionale Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren für die steuerliche Bewertung ermittelt. Voraussetzung für die überregionale Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein definierter Standard für die Erfassung der Kauffälle. Dieser wird vor allem durch die Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der AKS (Erfassungsrichtlinie) und begleitende Workshops erreicht.

2.2 Open Data

Die Nachfrage nach qualifizierten und standardisierten Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Stichworte hierzu sind die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft, die erhöhten Anforderungen an die Beleihung von Immobilien und die gestiegenen Anforderungen bei der steuerlichen Bewertung. Mit den technologischen Entwicklungen, insbesondere mit der Nutzung des Internets,

bestehen neue Möglichkeiten und veränderte Ansprüche der Kunden an die Bereitstellung der Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse.

Seit dem 1. März 2019 stellen die Gutachterausschüsse in Zusammenarbeit mit der LGB die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte im Rahmen von Open Data kostenfrei bereit. Die anfängliche Skepsis wich sehr schnell angesichts des explodierenden Interesses an den Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten. Während im Jahr 2018 rd. 2350 Grundstücksmarktberichte verkauft wurden, wurde allein von April bis Dezember 2022 insgesamt 11.844-mal ein Grundstücksmarktbericht kostenfrei heruntergeladen. BORIS Brandenburg bietet amtliche Bodenrichtwertauskünfte kostenfrei an, die als PDF-Datei heruntergeladen werden können. Wegen der Grundsteuerreform war das System 2022 zeitweise überlastet. In Abb. 4 sind daher die Downloads von Januar bis Oktober 2021 dargestellt; insgesamt wurden in diesem Zeitraum 117.127 Bodenrichtwertinformationen im PDF-Format abgerufen.

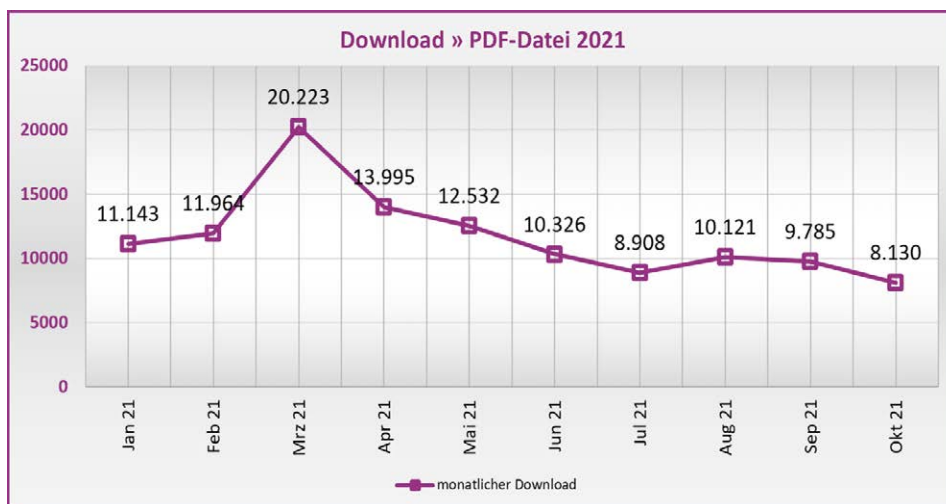


Abb. 4: Abruf amtlicher Bodenrichtwertauskünfte aus BORIS Brandenburg

Die Zahlen belegen eindrücklich, dass die Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse gefragt sind. Denn vielen Nutzern sind die Qualität und Vertrauenswürdigkeit der Marktinformationen der Gutachterausschüsse durchaus bewusst: Sie basieren auf allen abgeschlossenen Kaufverträgen und damit auf einer vollständigen Datenbasis, die Auswertung der Kaufverträge und die Bereitstellung der Marktinformationen erfolgen interessenneutral und unabhängig durch die Verwaltung. Die Analysen werden kontinuierlich durchgeführt und erlauben die Betrachtung und Bewertung langer Zeiträume. Angesichts der Fülle von kostenfreien Marktinformationen anderer Anbieter ist Open Data für die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte bzw. -daten aus hiesiger Sicht unverzichtbar, um dem Anspruch der Schaffung von Markttransparenz gerecht zu werden. Mit der kostenfreien Bereitstellung wird genau das erreicht, was im Interesse der Gutachterausschüsse und des Gesetzgebers ist: Die Daten werden für qualifizierte Analysen und vielfältige Wertermittlungs-

aufgaben genutzt. Und ein weiterer positiver Nebeneffekt ist die Entlastung der Geschäftsstellen vom Vertrieb der Produkte.

2.3 Zunehmende Arbeitsbelastung durch Standarderhöhungen und Grundsteuerreform

Die Arbeitsbelastung in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ist hoch. Dazu tragen nicht nur die hohe Volatilität des Grundstücksmarkts bei, sondern auch die permanenten Änderungen und Weiterentwicklungen der Vorschriftenlage auf der Bundesebene (Ehlers 2023). In der nachfolgenden Tab. 1 sind diese beginnend mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 dargestellt.

Insgesamt ist mit diesem Prozess eine Erhöhung des Standards verbunden, was allein am Umfang der neuen ImmoWertV deutlich wird. Sie ist von 24 auf 54 Paragraphen angewachsen und enthält statt zwei nunmehr fünf Anlagen. Den neuen Vorschriften gingen regelmäßig umfangreiche Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse vor-

aus. Besonders aufwändig ist jedoch die Umsetzung der neuen Vorschriften – und das nicht nur in der Verwaltungspraxis, denn auch die Gutachterausschüsse müssen dazu mitgenommen werden. Modellumstellungen wurden notwendig, z. B. bei der Gesamtnutzungsdauer, sodass zunächst ein ausreichender homogener Datenbestand zur Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aufgebaut werden muss. Grundsätzlich wird

bei der Weiterentwicklung des Wertermittlungsrechts die zunehmende Modellhaftigkeit der Wertermittlung beklagt sowie fehlende Verbesserungen für die Praxis in den Geschäftsstellen.

Die Jahre 2021 und 2022 waren durch die Grundsteuerreform geprägt. Das Land Brandenburg hat sich bei der Grundsteuerreform für die Umsetzung des Bundesmodells und damit gegen die Öffnungsklausel für die Länder entschieden (Ehlers 2021). Die sog. Grundsteuer B wird für das Grundvermögen erhoben, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt. Der Grundsteuerwert als Basis für die Grundsteuer B ergibt sich aus den Regelungen des Bewertungsgesetzes. Die dort geregelten Bewertungsverfahren sind in Anlehnung an die Vorschriften zur Verkehrswertermittlung nach dem Baugesetzbuch ausgestaltet; Zielgröße ist jedoch nicht der Verkehrswert oder gemeine Wert, sondern der »objektiv-reale Grundsteuerwert« (Roscher 2020). Basis für die Ermittlung der Grundsteuerwerte ist in allen Verfahren

Tab. 1: Vorschriften des Bundes seit 2009

Datum	Vorschrift
01.01.2009	Erbschaftsteuerreformgesetz (Änderung von §§ 193 ff. BauGB; in Kraft getreten am 01.07.2009)
19.05.2010	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (Ablösung der WertV)
11.01.2011	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
05.09.2012	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
11.06.2013	Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung (Änderung §§ 192 ff. BauGB)
20.03.2014	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
12.11.2015	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
22.06.2021	Baulandmobilisierungsgesetz (Änderung von § 196 BauGB; in Kraft getreten am 23.06.2021)
14.07.2021	Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021; in Kraft getreten am 01.01.2022)
16.12.2021	Bekanntmachung eines Hinweises der Gegenstandslosigkeit der BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL und WertR zum 01.01.2022
Herbst 2023	Musteranweisungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)

der Bodenrichtwert. Da sowohl im Sach- wie auch im Ertragswertverfahren ansonsten pauschale, durch das Bewertungsgesetz vorgegebene Wertansätze, z. B. für Mieten und Liegenschaftszinssätze, angewendet werden, kommt dem Bodenrichtwert als einem vom Gutachterausschuss ermittelten Marktwert des Bodenrichtwertgrundstücks eine herausgehobene Bedeutung bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts zu. Die Gutachterausschüsse haben in Vorbereitung der Umsetzung der Grundsteuerreform daher die Bodenrichtwerte verdichtet und weiter qualifiziert. So erhöhte sich die Anzahl der Bodenrichtwerte für Bauland

übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise
Wasserlage	10		
	11	direkte Wasserlage	Ufergrundstück
	12	Lage am Wasser	Grundstück ist durch Uferstreifen vom Wasser getrennt; unmittelbarer Zugang zum Wasser ist möglich
	13	Wassernähe	Lage nicht unmittelbar am Wasser, aber bis 300 m

Abb. 5: Lagekategorien, Erfassungsrichtlinie Brandenburg

von 6013 auf 7566 Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt). Eine enorme Arbeitsbelastung ging auch mit den zahlreichen Anfragen und Nachfragen der Bürgerinnen und Bürger im Jahr 2022 einher, die den Bodenrichtwert für die Abgabe ihrer Grundsteuerwerterklärungen benötigten. Häufig waren die Bürgerinnen und Bürger für die Auskünfte und Erläuterungen sehr dankbar. Auf die pauschalisierte Verwendung des Bodenrichtwerts bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts ohne Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundbesitzes wurde jedoch häufig mit Unverständnis reagiert und in Folge der vermeintlich »falsche« Bodenrichtwert in Frage gestellt. Dahingehende Beschwerden beschäftigen die Geschäftsstellen bis heute. Meinungsverschiedenheiten über die zutreffende Höhe der BRW und die Frage nach Rechtsschutzmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger im Falle »unrichtiger« Bodenrichtwerte stehen im Raum und können derzeit nicht zufriedenstellend beantwortet werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Fragestellungen in den kommenden Jahren die Gerichte beschäftigen werden. Die Konsequenzen für die Bodenrichtwertermittlung sind noch nicht abzusehen (Mandler et al. 2023).

3 Besonderheiten des Immobilienmarkts im Land Brandenburg

3.1 Wasserlagen

Das Land Brandenburg ist geprägt durch zahlreiche Seen und Flüsse. So gibt es allein 190 Seen, deren Wasserfläche größer als 50 ha ist. Grundstücke mit einer Wasserlage sind attraktiv und nachgefragt. Bei der Erfassung der Kauffälle werden die in Abb. 5 dargestellten Kategorien unterschieden.

Insbesondere die Ufergrundstücke sind rar und weisen ein sehr hohes Preisniveau auf. Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses haben zuletzt für das Jahr 2021 einen Faktor (Kaufpreis/Bodenrichtwert) von 2,5 ermittelt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg o.J., Rubrik »Land«, »Sonderauswertung Ufergrundstücke 2021«). Diese Preisunterschiede haben auch die Bodenrichtwertermittlungen vor Herausforderungen gestellt. Nicht immer ist es möglich, diesem Preisunterschied durch die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen gerecht zu werden. Denn dieses würde in vielen Bereichen

eine grundstücksbezogene Betrachtung und Abgrenzung nach sich ziehen, was zu kleinteiligen Bodenrichtwertzonen führen würde und in der Praxis nicht leistbar wäre. Es wurde daher intensiv diskutiert, wie das in Abhängigkeit von der Wasserlage unterschiedliche Preisniveau

in den Bodenrichtwerten praxisgerecht abgebildet werden kann. Im Ergebnis dieser Diskussion wurde für das Land Brandenburg als zusätzliches Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks die Angabe »Ufergrundstück« eingeführt. Dieses ist möglich, da die Anlage 5 der ImmoWertV einen nicht abschließenden Katalog der Grundstücksmerkmale enthält. Ergänzungen sind danach zugelassen, wenn die in der Anlage 5 aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks nicht ausreichend sind (vgl. Anlage 5 ImmoWertV). Das Merkmal »Ufergrundstück (UG)« ist wie folgt definiert: »Bodenrichtwerte mit der Angabe »UG« beziehen sich auf Ufergrundstücke. Hierunter sind unbebaute und bebaute Grundstücke einzuordnen, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht

und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist.« In Abb. 6 ist ein typisches Beispiel dargestellt.

Aber es bestehen auch andere Anforderungen an die Wertermittlung von Wassergrundstücken. Im Jahr 2020 hat der Obere Gutachterausschuss für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung von Verkehrswerten für Vorland- und Uferflächen im Eigentum des Bundes erstellt. Am Beispiel bereitgestellter Fälle wurden für typische Sachverhalte Wertansätze ermittelt, die der WSV als Grundlage für die Kaufverhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der an die Bundeswasserstraßen angrenzenden Grundstücke dienen.

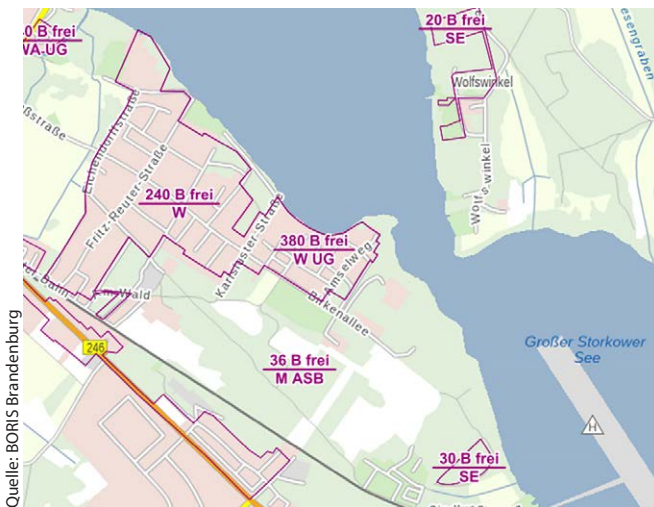


Abb. 6: Bodenrichtwert für Ufergrundstücke zum Stichtag 01.01.2023

3.2 Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft

Die Bedeutung der Bodenrichtwerte, die Nachfrage nach ihnen und die Ansprüche insbesondere der Finanzverwaltung an ihre Ermittlung und Bereitstellung sind in der Vergangenheit spürbar gestiegen. Diese Entwicklungen haben ihren Ausdruck in den gesetzlichen Bestimmungen gefunden. So wurden mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) in § 196 durch das Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 die gesetzlichen Anforderungen an die Bodenrichtwerte erhöht und die Regelungskompetenz für die Bodenrichtwerte zugunsten des Bundes verschoben (§ 199 Abs. 1 BauGB). Mittlerweile haben die wesentlichen Inhalte der ehemaligen Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) Eingang in die ImmoWertV 2021 gefunden. Danach darf bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten (vgl. § 14 Abs. 4 ImmoWertV). Systematisch ist diese Bestimmung konsequent, jedoch aus hiesiger Sicht nicht markt- und praxisgerecht.

Denn es mangelt an geeigneten Kaufverträgen, die es ermöglichen, Bodenrichtwerte für Waldböden (ohne Aufwuchs) zu ermitteln. Kaufverträge für unbestockte Waldflächen liegen nur vereinzelt vor; so wurden landesweit in den letzten fünf Jahren (2018–2022) nur 73 dieser Kauffälle registriert. Die Streuung der Kaufpreise war groß, das Verhältnis zum Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs lag zwischen 3 % und 191 %. Nach Offer (2022) bestehen in vielen Regionen Deutschlands keine Preiszusammenhänge mehr zwischen land- und forstwirtschaftlichen Böden, sodass eine Ableitung aus den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten nicht möglich ist. Theoretisch könnte der Waldbodenwert durch den

Verhältnis Bodenwert/Kaufpreis bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstück für Forstwirtschaft mit Aufwuchs
Zielgröße	Faktor = Bodenwert/Kaufpreis
	- Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand - Region: Land Brandenburg - Bodenwert > 0,05 €/m ² - Flächengröße 1 ha - 75 ha
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	0,39
	Standardabweichung ¹ = 0,18
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	223
Kaufpreis je m ²	0,20 €/m ² - 1,91 €/m ² 0,69 €/m ²
Bodenwert/Kaufpreis	0,09 – 0,82 0,39
Bodenwert	0,06 €/m ² - 0,70 €/m ² 0,26 €/m ²
Flächengröße	1 ha - 63 ha 7 ha

¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

Abb. 7: Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis

Abzug des marktangepassten Bestandwertes ermittelt werden. Doch wie soll dieser marktangepasste Bestandwert mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden?

Eine Kaufpreisaufteilung in Boden und Bestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist in den Kaufverträgen die Ausnahme und entspricht – zumindest im Land Brandenburg – nicht dem üblichen Marktverhalten. Aus diesem Grund wurden diese Kaufverträge landesweit durch den Oberen Gutachterausschuss ausgewertet und das Verhältnis von Bodenwert zu Kaufpreis ermittelt. Das Ergebnis (vgl. Abb. 7) entspricht den Erfahrungswerten in anderen Bundesländern und den in der Fachliteratur zu findenden Werten.

Eine Möglichkeit, den Anteil des Bodens bzw. Aufwuchses am Gesamtkaufpreis in Erfahrung zu bringen, bietet die Befragung der Käuferin oder des Käufers. Mit Hilfe eines Fragebogens werden neben dem Wert des Aufwuchses auch weitere wertrelevante Informationen zum Waldgrundstück abgefragt. Der Versand dieser Fragebögen soll verstärkt erfolgen, um die Prämisse des § 14 Abs. 4 ImmoWertV einhalten zu können. Der Erfolg dieses verstärkten Einsatzes von Fragebögen kann noch nicht abgeschätzt werden.

Es bleibt die Frage, ob diese (rechtskonformen) Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs tatsächlich der Markttransparenz dienen können. Denn im Allgemeinen wird Wald als Einheit von Boden und Aufwuchs angesehen und die beiden Bestandteile stehen in unmittelbarer Abhängigkeit voneinander. Zudem sind die Motive für einen Kauf von Wald vielfältig: Neben einer forstwirtschaftlichen Nutzung können beispielsweise eine Nutzung für Erholung und Freizeit, eine jagdliche Nutzung, Naturschutzaspekte (z. B. CO₂-Zertifikat), eine Brennholznutzung oder eine Kapitalanlage relevant sein. Dennoch: Die Rechtslage ist eindeutig und die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg werden die an sie gestellten Anforderungen erfüllen. Durch die hierfür erforderlichen modellhaften Ansätze werden aus den Bodenrichtwerten für Waldflächen inklusive Aufwuchs, die unmittelbar den Markt widerspiegeln, jedoch modellhafte Bodenrichtwerte für Waldflächen ohne Aufwuchs.

4 Fazit

Die Anforderungen an die amtliche Grundstückswertermittlung sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, insbesondere durch die steuerliche Bewertung und die amtliche Statistik. Transparenz auf dem Immobilienmarkt war, ist und bleibt eine unverzichtbare Grundlage für eine nachhaltige Bodenpolitik und sehr viele politisch und gesellschaftlich relevante Entscheidungen. Die Gutachterausschüsse sollen dabei schneller und einheitlicher agieren, wie die Anforderungen aus der Baulandkommission, dem eNoVA-Projekt (Elektronischer Notariat-Verwaltungs-Austausch) und der Statistik zeigen. Dennoch: Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu schaffen, bedeutet auch, regionale und lokale Besonderheiten zu kennen und abzubil-

den. Regionale Marktkenntnisse und Sachverstand sowie an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasste Methoden sind daher nach wie vor gefragt. In diesem Beitrag konnten dazu nur wenige Aspekte, bezogen auf das Land Brandenburg, angerissen werden.

Dem steht der Fachkräftemangel gegenüber, der auch im Bereich der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen immer spürbarer wird. Die Sachverständigenverbände beklagen ebenfalls den Nachwuchsmangel, vor allem im land- und forstwirtschaftlichen Bereich. Es bedarf daher erheblicher Anstrengungen, diesem Fachkräftemangel zu begegnen. Mit Sorge wird dabei die Entwicklung an den Universitäten und Hochschulen beobachtet, an denen diese klassische geodätische Disziplin immer weniger Raum einnimmt. Am Ende des Beitrags soll daher ein Appell an die geodätische Hochschulausbildung stehen, sich für den Erhalt und die Stärkung bzw. den Wiederaufbau von Lehrstühlen für Flächen- und Immobilienmanagement, Städtebau und Bodenordnung einzusetzen.

Literatur

- Ehlers, B. (2021): Grundsteuerreform – neue Aufgaben für die Vermessungs- und Katasterverwaltung? In: Vermessung Brandenburg, Heft 2/2021, 26. Jg., 4–15.
- Ehlers, B. (2023): Ein Zwischenruf zum Stand der amtlichen Immobilienwertermittlung. In: Vermessung Brandenburg, Heft 1/2023, 28. Jg., 26–31.
- FORLand (2023): Agrarlandmärkte – Effizienz und Regulierung. https://www-forland-hu--berlin-de.translate.google.com/institut-en/departments/daoeforland?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=de&_x_tr_hl=de&_x_tr_pto=sc, letzter Zugriff 08/2023.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (o. J.): Zwischenauswertungen und -berichte – regelmäßige Information über das Geschehen am Grundstücksmarkt. <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/zwischenauswertungen-und-berichte/>, letzter Zugriff 08/2023.
- Mandler, P., Schulze, M., Zochert, M. (2023): Rechtlosigkeit, Schutzlosigkeit, Ratlosigkeit? Der Bodenrichtwert bei der neuen Grundsteuer – Überlegungen zum Rechtsschutz am Beispiel des hessischen Modells. In: DStR – Deutsches Steuerrecht, Heft 25/2023, 61. Jg., 1321–1337.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg (2023): Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022. https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_Land.pdf, letzter Zugriff 08/2023.
- Offer, A. (2022): Unterschiede der Verkehrswertermittlung von Waldflächen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach Waldbewertungsrichtlinien. In: immobilien & bewerten – Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis, Heft 4/2022, 4–18.
- Ritter, M., Hüttel, S. (2016): Windenergie: Preistreiber auf dem Bodenmarkt? In: Vermessung Brandenburg, Heft 1/2016, 21. Jg., 25–31.
- Roscher, M. (2020): Eine »Jahrhundert-Reform«, die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, ist vollbracht! In: immobilien & bewerten – Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis, Heft 2/2020, 15–21.

Kontakt

Beate Ehlers
Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg
beate.ehlers@mik.brandenburg.de