FB 02
02.02 (Doppik)

04. Mrz. 2008
Bearb.: Frau Mittendorf
Tel.: 2694

Bewertung des Grund und Bodens von Infrastrukturvermögen (Straßen) mit oder ohne Kappungsgrenze?

Bei der Frage, ob die Verkehrsfläche der Landeshauptstadt Magdeburg anhand einer Kappungsgrenze bewertet werden soll oder nicht, wird der Vergleich mit anderen Bundesländern gesucht.

Zum Vergleich wurden die Regelungen von Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Sachsen und Brandenburg herangezogen und durch telefonische Nachfragen in einzelnen Städten präzisiert.

Auch für die Infrastrukturflächen gilt der Grundsatz der Anschaffungskosten. Ist ein Kaufpreis also ermittelbar, ist dieser für die Bewertung heranzuziehen. In den Fällen, in denen dieser nicht vorliegt dürfen so genannte Ersatzwerte ermittelt werden.

Grundsätzlich ist die Diskussion einer **oberen** Kappungsgrenze für die Bewertung des Grund und Bodens, auf denen Straßen errichtet sind, eine Fragestellung der größeren Städte. Wesentlich häufiger ist die Mindestbewertung von einem Euro pro Quadratmeter explizit kodifiziert.

Mit einer **oberen** Kappungsgrenze arbeiten folgende Bundesländer flächendeckend:

- Sachsen: Kappungsgrenzen abgeleitet aus dem § 5 Abs. 1 des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFlBerG)
- Bayern: einheitlich niedrigster Bodenrichtwert der Kommune, mindestens jedoch 1 Euro/m².

Auf der Ebene der Kommunen wird abgeleitet aus dem Vorsichtsprinzip und Grundsätzen der Zweckmäßigkeit sehr weit reichend mit Festwerten oder Kappungsgrenzen gearbeitet. Für die im Rahmen dieser Recherche befragten Kommunen gilt dies ausnahmslos.

Im Einzelnen stellen sich die Rechercheergebnisse wie folgt dar:

Sachsen-Anhalt

Die Bewertung der Straßengrundstücke umfasst den Grund und Boden, auf dem die Straße erstellt wurde. Für Straßengrundstücke können 10 V. H. des Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke, angesetzt werden. Hilfsweise, also immer dann wenn kein Bodenrichtwert vorhanden ist, kann ein pauschaler Festwert von 1,50 €/m² im ländlichen Bereich und 5 €/m² im städtischen Bereich zum Ansatz kommen.

Unterhalb dieser Regelung wird in der Stadt Halle, für die flächendeckend, ebenso wie in Magdeburg, Bodenrichtwerte bestimmt sind, mit einer Kappungsgrenze von 15 Euro/m² abgeleitet aus dem § 5 Abs. 1 VerkFlBerG gearbeitet. In Dessau sind die Vorbereitungen noch nicht so weit vorgedrungen. Es gibt deshalb noch keine Festlegungen in dieser Sache. Für die

kleineren Kommunen stellt sich die Problematik nicht, da die Bodenrichtwerte dort keine vierstelligen Summen erreichen.

Bayern

Die Bewertung des Grund und Bodens von Straßen ist in der Bewertungsrichtlinie geregelt.

Das Infrastrukturvermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Beruht die Bewertung auf Ersatzwerten, ist pro m² Grund und Boden des Infrastrukturvermögens ein einheitlicher Bodenwert, der sich am niedrigsten Bodenrichtwert der Kommune (Regelfall: Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Flächen) orientiert, mindestens jedoch 1 Euro/m², anzusetzen.

Brandenburg

Die Bewertung des Grund und Bodens von Straßen ist in der Bewertungsrichtlinie geregelt.

Straßengrundstücke sind grundsätzlich mit den Anschaffungskosten zu bewerten. Sind diese nicht bekannt oder ist das Straßengrundstück vor dem 01.07.1990 erworben worden, kann ein pauschaler Festwert von 1 €/m² oder ein Wert von 10% des Bodenrichtwerts der umliegenden Grundstücke je m² angesetzt werden.

Unterhalb der Bewertungsrichtlinie des Landes arbeiten die Kommunen mit Festpreisen für den Grund und Boden der Straßengrundstücke. Diese werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse in den Liegenschaftsämtern Ortsteilweise als Festpreise bestimmt, die zwischen 1,-- und 5,-- Euro liegen.

Sachsen

Die Bewertung des Grund und Bodens von Straßen ist in der Bewertungsrichtlinie geregelt.

Grundsätzlich wird in Sachsen das Infrastrukturvermögen nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibung, für die bisherige Nutzung bewertet. Für Vermögensgegenstände, deren tatsächliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermittelt werden können oder die vor dem 01.07.1990 angeschafft oder hergestellt wurden, kann die Bewertung unter Zuhilfenahme von Ersatzwerten erfolgen. Diese Ersatzwerte sind für Grund und Boden Werte nach § 5 Abs. 1 VerkFlBerG – und richten sich nach der so genannten Kappungsgrenze.

Nordrhein-Westfalen

Die Bewertung des Grund und Bodens von Straßen ist in der Gemeindehaushaltsverordnung geregelt.

Gemäß § 55 Abs. 2 GemHVO NRW ist der Grund und Boden von Infrastrukturvermögen im planungsrechtlichen Innenbereich grundsätzlich mit zehn Prozent des Wertes für baureifes Land anzusetzen, im Außenbereich mit zehn Prozent des Bodenrichtwertes für Ackerland.

Diese Regelung führt in den Großstädten zu ebenso wie in Sachsen-Anhalt zu einer überhöhten Bewertung des Grund und Bodens, die mit Straßen überbaut sind.

Unterhalb der Bewertungsrichtlinie des Landes arbeiten deshalb die Kommunen mit Festpreisen für den Grund und Boden der Straßengrundstücke. Denn unabhängig von den Regelungen der GemHVO ist in erster Priorität immer nach dem Vorsichtsprinzip und Grundsätzen der Zweckmäßigkeit zu bewerten. Die Festpreise werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse in den Liegenschaftsämtern Ortsteilweise als Festpreise bestimmt, die zwischen 20,-- und 35,-- €/m² liegen (Köln, Düsseldorf, Dortmund).

Das Verfahren der Festpreisbestimmung und die Differenzierung nach Ortslagen wird in der aktuellen Diskussion als wesentlich zu aufwändig sowohl bei der Wertermittlung als auch bei der Zuordnung der Werte zu den Flurstücken beurteilen. Die Tendenz geht in NRW in Richtung Festlegung eines einheitlichen Wertes für den Grund und Boden des Infrastrukturvermögens. Ob dieser wie in Sachsen aus dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz abgeleitet wird oder anhand der Preisverhältnis für Grund und Boden in Nordrhein-Westfalen ermittelt wird (erwartet wird in diesem Fall ein Wert von rund 20,-- €/m²), ist noch offen.

Rheinland-Pfalz

Die Bewertungsrichtlinie wird nach wie vor grundsätzlich überarbeitet. Die bisherige Fassung der Bewertungsrichtlinie wurde außer Kraft gesetzt.

Ableitung einer Kappungsgrenze für die LH MD

Es sollte bei der Ermittlung des Ersatzwertes ausgehend von der Vorschrift der BewertRL LSA eine am VerkFlBerG orientierte Kappungsgrenze eingeführt werden.

Die Kappungsgrenze gem. § 5 Abs. 1 VerkFlBerG
„Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern.“

Da Magdeburg fast 230.000 Einwohner hat, dies mehr als 100.000 sind, würde die Kappungsgrenze gemäß Verkehrsflächenbereinigungsgesetz bei höchstens 15 Euro je Quadratmeter liegen.