

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Inneres, Digitalisierung und Migration

Abweichung vom Bodenrichtwert beim Verkauf von kommunalen Baugrundstücken

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Aufgaben erfüllt der Bodenrichtwert?
2. Nach welchen Kriterien wird der Bodenrichtwert bemessen, falls in den letzten Jahren keine vergleichbaren Grundstücke verkauft wurden?
3. Ist ein nach dem unter Frage 2 genannten Verfahren fortgeschriebener Bodenrichtwert ausreichend verbindlich, um als Grundlage für Verkaufspreise zu dienen?
4. Sind Kommunen verpflichtet, Baugrundstücke zum Bodenrichtwert zu verkaufen?
5. Falls Frage 4 bejaht wird, auf welche gesetzlichen Normen ist das zurückzuführen?
6. Ist es zulässig, dass Kommunen beim Verkauf von Grundstücken vom Bodenrichtwert abweichen (beispielsweise aus sozialen Gründen oder wegen anderer kommunaler Zielsetzungen)?
7. Inwiefern kann die Rechtsaufsichtsbehörde bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen unter vollem Wert gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg sozialpolitische Ansinnen einer Kommune (beispielsweise Veräußerung unter vollem Wert mit dem Ziel, Familien zu unterstützen) berücksichtigen?
8. Falls Abweichungen vom Bodenrichtwert (ggf. in begründeten Fällen) zulässig sind, in welchem Umfang sind diese Abweichungen zulässig?

9. Falls auch in begründeten Fällen Abweichungen vom Bodenrichtwert nicht zulässig sind, welche weiteren Möglichkeiten, außer einem Einmalzuschuss z. B. in Form eines Kinderbonus, stehen Kommunen zur Verfügung, um mit der Ausweisung von Baugebieten die Grundstückskosten für Familien erschwinglich halten zu können?

08.06.2018

Born SPD

Begründung

Die Grundstückskosten steigen in Baden-Württemberg seit Jahren rasant. Für viele Familien ist der Traum vom kleinen Eigenheim in weite Ferne gerückt. Einige Kommunen in Baden-Württemberg haben das Problem erkannt und wollen mit Verkaufspreisen ihrer Grundstücke unterhalb des Bodenrichtwerts jungen Familien den Hausbau ermöglichen. So hat beispielsweise der Gemeinderat der Stadt Meersburg für ein neues Wohngebiet Grundstückspreise von 350 Euro pro Quadratmeter mit zusätzlichem Bonus pro Kind diskutiert. Der zuletzt fortgeschriebene Bodenrichtwert sieht in dem Gebiet Grundstückspreise zwischen 400 und 450 Euro vor, jedoch ohne Bezug auf konkrete Verkaufsfälle. Die Kommunalaufsicht hat der Stadt Meersburg daraufhin mitgeteilt, dass die Abweichung vom Bodenrichtwert unzulässig sei, obwohl der familienfreundliche kommunale Wohnungsbau erklärtes Ziel aller Kommunen im Bodenseekreis und des Kreistags ist. Diese Kleine Anfrage soll klären, ob für Kommunen Möglichkeiten bestehen, von den Bodenrichtwerten abzuweichen, um zum Beispiel jungen Familien den Bau eines Eigenheims zu erleichtern.

Antwort

Mit Schreiben vom 6. Juli 2018 Nr. 2-0406.0/29 beantwortet das Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Aufgaben erfüllt der Bodenrichtwert?

Zu 1.:

Der Bodenrichtwert nach § 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er wird bezogen auf ein reales oder fiktives sog. Bodenrichtwertgrundstück, das diese zu dokumentierenden gebietstypischen Merkmale aufweist. Die Gutachterausschüsse, die in Baden-Württemberg bei den Gemeinden zu bilden sind, haben Bodenrichtwerte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend in mindestens zweijährigem Turnus zu ermitteln.

Über das BauGB hinaus enthalten die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) des Bundes nähere Vorgaben und Hinweise für die Gutachterausschüsse zur Ermittlung der Bodenrichtwerte. Die in Baden-Württemberg ebenfalls im Turnus von zwei Jahren zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte tragen zur Markttranspa-

renz bei. Sie dienen im besonderen Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Grundstücksmarkt, sind aber nur Orientierungswerte. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Bürgerinnen und Bürger haben jederzeit die Möglichkeit, Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Der Bodenrichtwert ist darüber hinaus wichtige Grundlage für die Bestimmung von Bodenwerten (Verkehrswerten). Ein Grundstück in einer bestimmten Bodenrichtwertzone kann durch seine Eigenschaften (Beschaffenheit, Belastungen oder Bebauung) auf den Bodenpreis bezogen insgesamt einen anderen, auch deutlich niedrigeren Verkaufspreis pro Quadratmeter als den zugehörigen Bodenrichtwert erzielen. Außerdem sind die dem Finanzamt nach § 196 Absatz 5 BauGB mitzuteilenden Bodenrichtwerte maßgebend für die steuerliche Bewertung.

2. Nach welchen Kriterien wird der Bodenrichtwert bemessen, falls in den letzten Jahren keine vergleichbaren Grundstücke verkauft wurden?

Zu 2.:

Bodenrichtwerte werden im Wesentlichen aus den Daten der Kaufpreissammlung vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV). Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr empfiehlt die Bodenrichtwertrichtlinie Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre, die mit Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden, sowie auch andere marktbezogene Verfahren heranzuziehen.

Letztlich liegt die Vorgehensweise bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten in der Verantwortung des jeweiligen Gutachterausschusses, der als selbstständiges und unabhängiges Sachverständigengremium (§ 192 Absatz 1 BauGB) anzusehen ist.

3. Ist ein nach dem unter Frage 2 genannten Verfahren fortgeschriebener Bodenrichtwert ausreichend verbindlich, um als Grundlage für Verkaufspreise zu dienen?

Zu 3.:

Bodenrichtwerte eignen sich unter den in den Fragen 1 und 2 dargestellten Voraussetzungen als Grundlage für Verkaufspreise von Grundstücken. Sie sind allerdings rechtlich unverbindlich.

4. Sind Kommunen verpflichtet, Baugrundstücke zum Bodenrichtwert zu verkaufen?

5. Falls Frage 4 bejaht wird, auf welche gesetzlichen Normen ist das zurückzuführen?

Zu 4. und 5.:

Beim Verkauf von Baugrundstücken gilt nach § 92 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung (GemO) der allgemeine Grundsatz, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen. Als voller Wert ist der Zeit- bzw. Verkehrswert, nicht der Anschaffungswert zu verstehen. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Bodenrichtwert stellt damit für die Ermittlung des Verkehrswerts ein wesentliches Kriterium dar, jedoch gibt es keinen „Automatis-

mus“, wonach der Bodenrichtwert mit dem Verkehrswert identisch wäre, da nach der Definition des Verkehrswerts gegebenenfalls weitere Aspekte zu berücksichtigen sind. Zur Ermittlung der Verkehrswerte werden häufig die Gutachterausschüsse eingeschaltet.

6. Ist es zulässig, dass Kommunen beim Verkauf von Grundstücken vom Bodenrichtwert abweichen (beispielsweise aus sozialen Gründen oder wegen anderer kommunaler Zielsetzungen)?

Zu 6.:

Die Formulierung „in der Regel“ in § 92 Absatz 1 Satz 2 GemO lässt Ausnahmen von der Veräußerung zum Verkehrswert zu, was jedoch nach Absatz 3 der Vorschrift eine Vorlagepflicht des Beschlusses bei der Rechtsaufsichtsbehörde zur Folge hat.

§ 92 Absatz 1 GemO will insgesamt verhindern, dass sich die Gemeinde leichtfertig von Vermögen trennt, das künftigen Generationen zur Aufgabenerfüllung nützlich sein kann. Satz 2 verpflichtet daher zu einer transparenten Vermögenspolitik, die nicht mit verdeckten Subventionen oder anderer Vorteilsgewährung verbunden sein darf. Sinn ist die Erhaltung kommunalen Vermögens. Dieses soll zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen und nicht durch Bevorzugung einzelner Dritter dem Gemeinnutzen entzogen werden. Deshalb ist für jede Verwertung kommunaler Vermögensgegenstände außerhalb der kommunalen Aufgaben eine gleichwertige Gegenleistung zu verlangen.

Eine Veräußerung gemeindlicher Grundstücke unter dem Verkehrswert ist daher nur möglich, wenn der geringere Ansatz der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dient. Zur Förderung des Wohnungsbaus gilt dies insbesondere im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nach § 3 Absatz 4 und § 4 des Wohnraumförderungsgesetzes. Außerhalb dieser Regelungen ist eine solche Veräußerung nur nach Prüfung des Einzelfalls zulässig. Hier ist ein strenger Maßstab anzulegen, wobei den Gemeinden ein Beurteilungsspielraum zusteht. Dabei dürfte eine kommunale Wohnungsbauförderung mit sozialen Auswahlkriterien und einem Kinderbonus ein zulässiger Aspekt sein.

In dem in der Begründung der Anfrage beschriebenen Fall der Stadt Meersburg wurde von der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde nicht die Abweichung vom Bodenrichtwert bzw. Verkehrswert als solche beanstandet, sondern vielmehr der zusätzlich ohne Obergrenze beabsichtigte Kinderbonus in Höhe von 15.000 Euro pro Kind. Beanstandet wurde im Ergebnis lediglich die Höhe des beabsichtigten Nachlasses und nicht die Förderung von Familien mit Kindern dem Grunde nach.

7. Inwiefern kann die Rechtsaufsichtsbehörde bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen unter vollem Wert gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg sozialpolitische Ansinnen einer Kommune (beispielsweise Veräußerung unter vollem Wert mit dem Ziel, Familien zu unterstützen) berücksichtigen?

Zu 7.:

Nach § 92 Absatz 3 GemO ist jeder Einzelfall einer Grundstücksveräußerung unter dem vollen Wert vorlagepflichtig und von der Rechtsaufsichtsbehörde auf seine Gesetzmäßigkeit hin zu prüfen. Dabei sind die unter Ziffer 6 beschriebenen Grundsätze zu beachten. Nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über allgemeine Genehmigungen und die Freistellung von der Vorlagepflicht (VwV-Freigrenzen) entfällt die Vorlagepflicht, wenn die Veräußerung zur Förderung des Wohnungsbaus erfolgen soll und die Gemeinde allgemeine Richtlinien über die verbilligte Abgabe von Grundstücken beschlossen hat.

8. Falls Abweichungen vom Bodenrichtwert (ggf. in begründeten Fällen) zulässig sind, in welchem Umfang sind diese Abweichungen zulässig?
9. Falls auch in begründeten Fällen Abweichungen vom Bodenrichtwert nicht zulässig sind, welche weiteren Möglichkeiten, außer einem Einmalzuschuss z. B. in Form eines Kinderbonus, stehen Kommunen zur Verfügung, um mit der Ausweisung von Baugebieten die Grundstückskosten für Familien erschwinglich halten zu können?

Zu 8. und 9.:

In welchem Umfang Abweichungen vom Verkehrswert zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zulässig sind, lässt sich nicht pauschal beantworten. Dies hängt bei entsprechender Leistungsfähigkeit der Gemeinde unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit (§ 77 GemO) vom jeweiligen Einzelfall ab.

Die Europäische Kommission hat im Übrigen im Februar 2017 nach langjährigen Verhandlungen die zwischen Bayern und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit abgestimmten Leitlinien zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen akzeptiert. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Sie geben zwingend zu beachtende Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Einheimischenmodellen vor, gewähren aber innerhalb dieser Vorgaben ein großes Maß an Gestaltungsspielraum für die Kommunen. Bei der Ausgestaltung können neben Einkommen und Vermögen auch individuelle Merkmale, wie Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige oder auch eine ehrenamtliche Tätigkeit eine Rolle spielen.

Strobl

Minister für Inneres,
Digitalisierung und Migration