

## FAQ – Häufigste Fragen an den Innovationsring NKR-SH und Antworten im Überblick (Stand: 16.12.07)

### Inhaltsverzeichnis:

#### 2. Vermögenserfassung und Bewertung

##### 2.2 Grund und Boden, Bodenrichtwerte, Grünflächen, Bäume

1. [Wie werden Grundstücksflächen bewertet, die unbebaut sind und sich historisch im Eigentum der Stadt befinden? Kaufpreise sind hier nicht mehr ermittelbar.](#)
2. [Wie werden Grundstücksflächen bewertet, auf denen sich historische Gebäude befinden? Befinden sich teils seit Jahrhunderten in städtischem Besitz. Kaufpreise ebenfalls nicht mehr ermittelbar.](#)
3. [Sind durchschnittliche Bodenrichtwerte zurückzuindizieren?](#)
4. [Ermittlung des Bodenrichtwertes](#)
5. [Bewertung von Bauland \(was früher Ackerland war\)](#)
6. [Bodenrichtwerte](#)
8. [Entstehen neue Grundstücke, wenn diese neu aufgeteilt werden und ist somit der Zeitpunkt der Vermessung bzw. Teilung der Anschaffungszeitpunkt oder der Zeitpunkt, zu dem das Grundstück in das Eigentum der Gemeinde übergegangen ist?](#)
9. [Wie ist der Grund und Boden zu bewerten, der z. B. als Ackerland angeschafft wurde und später erschlossen wurde oder als Bauland anzusehen ist?](#)
10. [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?](#)
11. [Wie sind Grundstücke zu bewerten, die nur anteilig im Eigentum der Gemeinde stehen und der übrige Teil im Eigentum von Privatpersonen? Ist bei der Bewertung zu unterscheiden, ob die Nutzung privat oder öffentlich ist, z. B. sich das Grundstück aufteilt in eine privat genutzte Ackerlandfläche und eine öffentliche Grünfläche, die von der Stadt unterhalten wird? Können Grund und Boden und der Aufbau auf einem Konto erfasst werden?](#)
12. [Ist es zulässig, gemischt genutzte Flurstücke – ihrer unterschiedlichen Nutzungen entsprechend – in mehrere Grundstücksteile aufzusplitten und mehrere Vermögensgegenstände zu bilden?](#)
13. [Wie sind Grundstücke bzw. Flächen zu bewerten, die als Kompensationsflächen für Baugebiete bereitgestellt werden?](#)
14. [Die Stadt kauft seit den 70er Jahren Verkehrsflächen zu einem einheitlichen Preis von 15,34 Euro \(= 30,00 DM\) an. Nach § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik sind diese Werte auf den Zeitpunkt der Anschaffung, längstens jedoch bis auf das Jahr 1975 zurückzuindizieren. Bestehen Bedenken, in diesem Fall keine Rückindizierung vorzunehmen, da der örtliche Erfahrungswert bis ins Jahr 1975 Bestand hat?](#)

15. [Warum erfolgt bei der Bewertung von Grund und Boden aufgrund von Bodenrichtwerten ein Abschlag für öffentliche Flächen gegenüber diesen Werten?](#)
16. [1. Müssen alle Bäume im Städtteigentum gezählt und bewertet werden? 2. Was ist mit den Allee-bäumen? 3. Gehören die zur Straße?](#)
17. [Bewertung von Spielplätzen / Sportanlagen](#)
18. [Wie bewertetet man Bäume in Alleen, Parks sowie in sonstigen öffentlichen Anlagen?](#)

**1. Wie werden Grundstücksflächen bewertet, die unbebaut sind und sich historisch im Eigentum der Stadt befinden? Kaufpreise sind hier nicht mehr ermittelbar.**

Solche Grundstücksflächen sind durch individuelle Untersuchung unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes der umliegenden, gleichartigen Grundstücke, mindestens jedoch 1,00 Euro/ qm zu bewerten.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf eine besonders günstige Verkehrslage (Erschließungssituation) begründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung zukünftig vorgesehen werden, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar (und erschlossen) sind.

Der so ermittelte Wert ist auf den fiktiven Anschaffungszeitpunkt 1975 zurück zu indizieren.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**2. Wie werden Grundstücksflächen bewertet, auf denen sich historische Gebäude befinden? Befinden sich teils seit Jahrhunderten in städtischem Besitz. Kaufpreise ebenfalls nicht mehr ermittelbar.**

Entsprechende Empfehlungen und Vereinfachungsregeln wurden durch die Teilprojektgruppe 1.1 (Vermögenserfassung und –bewertung) erarbeitet:

Bei der Bewertung ist zu unterscheiden zwischen

- Bebauter Grund und Boden mit Marktnachfrage

Bei Grundstücken, für die eine Marktnachfrage besteht (Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Erbbaurechtsgrundstücke) ist der für den angrenzenden Bereich ermittelte Bodenrichtwert unter Berücksichtigung eventueller Zu- und Abschläge zu 100 % anzusetzen. Auf die Anlagen A und B wird verwiesen.

- Bebauter Grund und Boden für eigene (öffentliche) Zwecke

Bei bebauten Grundstücken, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, wie z. B. Schulen, Kindertageseinrichtungen, Feuerwehrgebäude, Sportanlagen, kulturelle Einrichtungen, Obdachlosenunterkünfte usw. ist der für den angrenzenden Bereich ermittelte Bodenrichtwert mit 50 % anzusetzen.

Der so ermittelte Wert ist auf den fiktiven Anschaffungszeitpunkt 1975 zurück zu indizieren

**Hinweis:** Derzeit wird geprüft, ob ein Abschlag in diesen Fällen gerechtfertigt ist, da derzeit Erkenntnisse vorliegen, dass eine Vielzahl von Grundstückskaufverträgen eine Klausel enthalten, dass bei einer Wertsteigerung der veräußerten Grundstücke in einer bestimmten Frist (z.B. aufgrund der Umwandlung von Ackerland zu Bauland), die Preisdifferenz nachzuentrichten ist.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**3. Sind durchschnittliche Bodenrichtwerte zurückzuindizieren?**

Ja, mindestes ist jedoch 1 € pro qm in Ansatz zu bringen.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**4. Ermittlung des Bodenrichtwertes**

**Im Rahmen eines Coachings durch ein Beratungsunternehmen wurde zur Ermittlung des Bodenrichtwertes 2000 empfohlen den Wert vom 31.12.1999 zu Grunde zu legen und diesen durch einen Mittelwert des Bodenrichtwertes Stand 31.12.1998 und 31.12.2000 zu ermitteln. Hintergrund ist, dass für den Kauf/Verkauf von Grundstücken im Jahr 2000 als Richtpreis der Bodenwert aus 1999 maßgebend wäre. Die Bodenrichtwerte des Kreises x gehen immer vom 31.12. des jeweiligen Jahres aus. Es liegen hier also Bodenrichtwerte vom 31.12.2000 vor. Können diese entsprechend der Anlage 3 zu 100 % als Bodenrichtwert zu Grunde gelegt werden (oder entspricht dieser Wert tats. dem tabellarischen Jahr 2001 = 100,5 %)? Sofern dieser Wert dem Jahr 2001 entspricht, könnte man doch den Wert entsprechend auf 2000 runter rechnen und müsste dann keinen Mittelwert bilden.**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein ermitteln die Bodenrichtwerte zum Ende jeden geraden Jahres. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses trägt die Ergebnisse in Bodenrichtwertkarten ein und stellt diese Daten interessierten Nutzern in Bodenrichtwertübersichten bzw. -karten in analoger oder digitaler Form zur Verfügung. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Da die Bodenrichtwerte zum Ende eines jeden Jahres ermittelt werden (Summe aller Umsätze des Jahres und dann gemittelt), stellen sie logischerweise den Durchschnittswert des jeweiligen Jahres dar, also am 31.12.2000 für das Kalenderjahr 2000.

Die Erläuterungen zu § 55 GemHVO–Doppik enthält folgende Regelung:

*Satz 4 enthält eine weitere Vereinfachung für Grundstücke die vor 1975 angeschafft wurden; die Rückrechnung kann aufgrund von Auswertungen von durchschnittlichen Kaufwerten aus öffentlichen Statistiken erfolgen und auf das Jahr 1975 beschränkt werden.*

[Inhaltsverzeichnis](#)

5. **Bei der Bewertung von Bauland (was früher Ackerland war) und wir keine Unterlagen mehr haben kommen die Bodenrichtwerte von 1975 zum Tragen. Wenn wir jetzt aber ein Grundstück verkaufen, würden wir einen riesigen Ertrag haben. Gibt es eine Möglichkeit das Bauland anderes zu bewerten, da es ja eine Nutzungsänderung vom Kauf zum Verkauf gab. Kann man die Bodenrichtwerte im Jahre der Nutzungsänderung angeben vom Ackerland zum Bauland?**

Es ist in der Tat als Ackerland zu bewerten. Grundlage sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. vergleichbare Werte (z.B. Bodenrichtwerte). Sofern man nicht weiß, ob es sich allerdings vorher um Ackerland handelt, würde man den entsprechenden Bodenrichtwert für Ackerland ansetzen.

[Inhaltsverzeichnis](#)

6. **Wenn bei Grünflächen keine AHK ersichtlich, können Bodenrichtwerte der Umgebungsflächen benutzt werden. Werden die aktuellen Bodenrichtwerte genommen oder die Bodenrichtwerte, wann der Grund & Boden voraussichtlich gekauft worden ist?**

Die Bewertung erfolgt nach Bodenrichtwerten aus dem Jahr der Anschaffung bzw. aktuelle Bodenrichtwerte sind auf das Jahr der Anschaffung zurück zu indizieren, längstens bis 1975

[Inhaltsverzeichnis](#)

8. **Entstehen neue Grundstücke, wenn diese neu aufgeteilt werden und ist somit der Zeitpunkt der Vermessung bzw. Teilung der Anschaffungszeitpunkt oder der Zeitpunkt, zu dem das Grundstück in das Eigentum der Gemeinde übergegangen ist?**

Unabhängig davon, ob durch die Teilung oder durch die Neuvermessung neue Grundstücke entstanden sind, sind der Bewertung die Anschaffungszeitpunkte der ursprünglichen Grundstücke zu Grunde zu legen. Sofern diese nicht bekannt sind, ist das Jahr 1975 als fiktives Anschaffungsjahr anzusetzen.

[Inhaltsverzeichnis](#)

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

Soweit die tatsächlichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens bekannt sind, sind diese zwingend anzusetzen. Ein Zuschreibung beruhend auf einer zwischenzeitlichen Wertsteigerung ist unzulässig, § 41 Abs. 1 GemHVO-Doppik: Anschaffungskostenprinzip.

Soweit Kosten entstanden sind, den Grund und Boden einem höheren Nutzen zuzuführen, gelten diese nach Maßgabe des § 41 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 rückindizierten Bodenrichtwerten des Jahres 2000 oder des Jahres 2004. 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.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**10. 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?**

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.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**11. Wie sind Grundstücke zu bewerten, die nur anteilig im Eigentum der Gemeinde stehen und der übrige Teil im Eigentum von Privatpersonen? Ist bei der Bewertung zu unterscheiden, ob die Nutzung privat oder öffentlich ist, z. B. sich das Grundstück aufteilt in eine privat genutzte Ackerlandfläche und eine öffentliche Grünfläche, die von der Stadt unterhalten wird? Können Grund und Boden und der Aufbau auf einem Konto erfasst werden?**

Grundstücke im Miteigentum sind mit dem Grundstücksanteil entsprechend der im Grundbuch erfassten Aufteilungsquote zu erfassen. Dazu wird das Grundstück insgesamt bewertet. Der Wert ist dann entsprechend dem Eigentumsanteil zu erfassen. Dabei ist die Nutzungsart des Grundstücks und die Rechtsform der Miteigentümer unerheblich. Der Aufbau der Konten kann von den Gemeinden selbstständig festgelegt werden. Bei der Kontenbildung ist zu beachten, dass der Kontenrahmenplan bis zur dritten Stelle (Kontenart) verbindlich anzuwenden ist. Die kumulierte Erfassung der Grundstücke im Konto 045 ist eine Vereinfachung. Eine gemeinsame Erfassung von Grund und Boden mit den dazugehörigen Aufbauten erscheint beim Infrastrukturvermögen schwierig. Auf einem Flurstück sind regelmäßig mehrere Bauten vorhanden und Bauten erstrecken sich über mehrere Flurstücke.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**12. Ist es zulässig, gemischt genutzte Flurstücke – ihrer unterschiedlichen Nutzungen entsprechend – in mehrere Grundstücksteile aufzusplitten und mehrere Vermögensgegenstände zu bilden?**

Grundstücke bestehen aus dem Grund und Boden, den Gebäuden und den sonstigen Bestandteilen. Jedes Flurstück (Grund und Boden) stellt einen einheitlichen Vermögensgegenstand dar, der grundsätzlich nicht nach möglichen unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt werden kann. Darüber hinaus ist jedes Bauwerk (Gebäude oder sonstiger Bestandteil) als einheitlicher Vermögensgegenstand anzusehen, der ebenfalls grundsätzlich nicht aufgeteilt wird.

Von diesem Grundsatz ausgenommen sind das Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum), das Gemeinschaftseigentum und Gebäude mit anteiliger Nutzung durch Betriebe gewerblicher Art außerhalb des Kernhaushalts. (Vgl. Kontenrahmenplan Kontengruppe 03 „Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“.)

[Inhaltsverzeichnis](#)

**13. Wie sind Grundstücke bzw. Flächen zu bewerten, die als Kompensationsflächen für Baugebiete bereitgestellt werden?**

Grundstücke sind unabhängig von ihrer Verfügbarkeit mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten.

Sofern diese nicht oder nicht mehr mit einem vertretbarem Zeitaufwand zu ermitteln sind und die Grundstücke vor dem 01. Januar 2000 angeschafft wurden, erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von Vergleichswerten aus dem An- bzw. Verkauf vergleichbarer Grundstücke unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks. Liegen solche Vergleichswerte nicht vor, dann kann die Bewertung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten nach Maßgabe der Handlungsempfehlung zur Vermögenserfassung und Bewertung erfolgen.

Bei Kompensationsflächen sind diese allgemeinen Bewertungsgrundsätze anzuwenden. Die Verwendung von Grundstücken als Kompensationsflächen begründet grundsätzlich keine Wertberichtigung

[Inhaltsverzeichnis](#)

**14. Die Stadt kauft seit den 70er Jahren Verkehrsflächen zu einem einheitlichen Preis von 15,34 Euro (= 30,00 DM) an. Nach § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik sind diese Werte auf den Zeitpunkt der Anschaffung, längstens jedoch bis auf das Jahr 1975 zurückzuindizieren. Bestehen Bedenken, in diesem Fall keine Rückindizierung vorzunehmen, da der örtliche Erfahrungswert bis ins Jahr 1975 Bestand hat?**

Gemäß § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte nur dann auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem An- und Verkauf vergleichbarer Grundstücke anzusetzen, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht mehr zu ermitteln sind. In dem vorliegenden Sachverhalt liegen für somit eine Vielzahl von Grundstücken die Anschaffungskosten vor. Eine Rückindizierung kommt in diesen Fällen nicht in Betracht.

Soweit die Anschaffungskosten nicht bekannt oder nicht mit einem vertretbarem Zeitaufwand ermittelbar sind, liegen für die entsprechenden Flächen Vergleichswerte vor. Liegen Vergleichswerte aus den entsprechenden Anschaffungsjahren bzw. die tatsächlichen Anschaffungskosten der Grundstücke vor, ist eine Rückindizierung unzulässig.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**15. Warum erfolgt bei der Bewertung von Grund und Boden aufgrund von Bodenrichtwerten ein Abschlag für öffentliche Flächen gegenüber diesen Werten?**

Für öffentliche Flächen besteht i.d.R. keine Marktnachfrage. Der Flächenerwerb zur Nutzung als öffentliche Fläche erfolgt teilweise auch bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird und damit zum Preis von Ackerland. Von daher muss ein Abschlag vorgenommen werden.

**Hinweis:** Derzeit wird geprüft, ob ein Abschlag in diesen Fällen gerechtfertigt ist, da derzeit Erkenntnisse vorliegen, dass eine Vielzahl von Grundstückskaufverträgen eine Klausel enthalten, dass bei einer Wertsteigerung der veräußerten Grundstücke in einer bestimmten Frist (z.B. aufgrund der Umwandlung von Ackerland zu Bauland), die Preisdifferenz nachzuentrichten ist.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**16. 1. Müssen alle Bäume im Städtigentum gezählt und bewertet werden?**

**2. Was ist mit den Alleebäumen?**

**3. Gehören die zur Straße?**

1. siehe Antwort zur Frage 19, daher sollten Bäume gezählt werden. Andererseits können auch durchschnittliche Aufforstungskosten pro ha zugrunde gelegt werden.

2. nein, siehe ebenso Antwort zu Frage 19

3. Ja

[Inhaltsverzeichnis](#)

**17. In der Handlungsempfehlung zur Vermögenserfassung und Bewertung finden sich Spielplätze, Sportanlagen und Freibäder unter der Kontengruppe 2: Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. In einem Workshop haben wir als Definition gelernt: Bebaute Grundstücke sind Grundstücke auf denen sich benutzbare Gebäude oder Betriebsvorrichtungen befinden.**

**Als Beispiel für eine Betriebsvorrichtung ist u.a. der Rasen auf dem Sportplatz genannt worden. Verwiesen wurde in diesem Zusammenhang auf einen Erlass der obersten Finanzbehörden betr. die Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen, wo ebenfalls der Rasen als Betriebsvorrichtung gekennzeichnet ist.**

**Wie ist Ihr aktueller Wissensstand zu diesem Thema?**

Der aktuelle Kontenplan des Innenministeriums weist unter der Kontenklasse 021 unbebaute Grundstücke Erholungsflächen, Parkanlagen oder als sonstige Freizeit- und Erholungsflächen aus. Auch andere Bundesländer (z.B. Rheinland-Pfalz) bzw. Städte (z.B. Dortmund und die Gemeinde Hürtgenwald) ordnen den Grund- und Boden der Sport- und Spielplätze unter unbebaute Grundstücke ein. Auch die Wibera/PWC subsumiert in dem Fachbuch „Kommunales Vermögen

richtig bewerten“ (Haufe–Verlag) die Sportplätze und Spielplätze unter Grün– und Freiflächen und damit also unter Unbebaute Grundstücke

[Inhaltsverzeichnis](#)

## 18. **Wie bewertetet man Bäume in Alleen, Parks sowie in sonstigen öffentlichen Anlagen?**

Eine Bewertung orientiert sich grundsätzlich an den Bodenrichtwerten.

Bei „Wald und Forsten“ gilt grundsätzlich:

- für nicht wirtschaftlich genutzter Erholungswald 10 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 0,20 Euro/qm; für den Baumbestand gilt, a) auf der Grundlage von Vergleichswerten aus der Anschaffung und Anpflanzung vergleichbarer Bäume oder von Katalogwerten unter Beachtung eines ggf. erforderlichen Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten der zu bewertenden Bäume; b) bei untergeordneter Bedeutung 1.200 € bis 1.500 € je ha.
- für forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen kann über die Forstämter Auskunft über Bodenwerte erteilen werden; für den Baumbestand gilt, bei der Bewertung des Baumbestandes sollten dauerhaft die durchschnittlichen Aufforstungskosten angesetzt werden, weil Waldflächen erst nach 50-90 Jahren wirtschaftlich nutzbar sind und nach der Abholzung eine Wiederaufforstung vorzunehmen ist. Die Aufforstungskosten betragen derzeit etwa für Laubwald einschließlich Aufwuchspflege 12.000 bis 15.000 Euro/ha bzw. 1,20 bis 1,50 Euro/qm). Nicht in einem Baumkataster erfasste Bäume in Alleen, Parks sowie in sonstigen öffentlichen Anlagen sind nicht zu bilanzieren. Bei untergeordneter Bedeutung kann auf die Erfassung und Bewertung verzichtet werden.

Bei Alleen und Parks als öffentliche Grünflächen gilt:

- für den Innenbereich (In Anlehnung § 34 BauGB), 10 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 1,00 Euro/qm; bei Pflanzen, Sträucher usw. a) auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem An- bzw. Verkauf oder der Herstellung oder aus Katalogpreisen vergleichbarer Vermögensgegenstände unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten des zu bewertenden Vermögensgegenstandes und b) einjährige und jüngere Pflanzen werden nicht bewertet,
- für den Außenbereich (in Anlehnung § 35 BauGB) gilt, landwirtschaftliches Grünland, mindestens jedoch 1,00 Euro/qm

Kleingartenanlagen werden mit 5 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 1,00 Euro/qm bewertet.

Wasserflächen werden wie Seen, Teiche, frei fließende und staugeregelte Flüsse sowie Kanäle werden mit 5 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 0,20 Euro/qm bewertet.

Naturschutzgebiete sind mit 1,00 Euro pro Gebiet anzusetzen.

siehe dazu auch in der Handlungsempfehlung zur Vermögenserfassung und Bewertung unter Kapitel 7.2

[Inhaltsverzeichnis](#)

**Kiel, Scharbeutz, im Dezember 2007**

**Frank Dieckmann/Volker Bensch**