

## Statistik der Kaufwerte für Bauland

**KWB**

### Erläuterungen zum Fragebogen

Stand: 19.05.2020

- 1** Gutachterausschüsse für Grundstückswerte tragen hier die siebenstellige vom Statistischen Bundesamt im Rahmen des Häuserpreisindex vergebene Berichtseinheit-ID ein. Finanzämter tragen die vierstellige Finanzamtsnummer ein. Diese wird rechtsbündig eingetragen und mit führenden Nullen auf sieben Stellen aufgefüllt.
- 2 Kennnummer des Kauffalles**

Die Kennnummer des Kauffalles ist das (eindeutige) Identifizierungsmerkmal, mit dem der Kaufvertrag bei den Gutachterausschüssen bzw. Finanzämtern nachvollzogen und recherchiert werden kann. Sie ist rechtsbündig einzutragen und unterliegt keinen formalen Vorgaben. Es besteht auch die Möglichkeit die Einheitswertaktennummer einzutragen. Bei Kaufverträgen, die mehrere Grundstücke umfassen, die in einzelne Kauffälle aufgespalten werden, kann die Kennnummer bzw. Einheitswertaktennummer für alle im Kaufvertrag genannten Grundstücke verwendet werden. Die Kennnummer des Kauffalles soll auch dann für die Transaktion unverändert bestehen bleiben, wenn Merkmale dieser Erhebung nach der Übermittlung an das Statistische Landesamt bekannt und ggf. ergänzt werden (Aktualisierung des Datensatzes).
- 3 Kaufdatum des Grundstücks**

Es ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages einzutragen, das dem Kaufvertrag zu entnehmen ist.
- 4 Lage des Grundstücks**

Alle regionalen Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Als Gemeindegemeinschaftsschlüssel ist der 8-stellige amtliche Gemeindegemeinschaftsschlüssel anzugeben. Die ersten beiden Stellen stehen für das Bundesland. Stelle drei bis fünf für den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt wobei die dritte Stelle, wenn vorhanden, den Regierungsbezirk repräsentiert. In Baden-Württemberg verschlüsselt die vierte Stelle den Regionalverband der Gemeinde. Die Stellen sechs, sieben und acht stehen für die Gemeinden. Im Sonderfall Berlin ist die Nummer des Stadtbezirkes mit führenden Nullen einzutragen.

Zusätzlich zum Gemeindegemeinschaftsschlüssel sind die Angaben zu Gemarkung, Flur (mit Ausnahme von Bayern) und Flurstück zu machen. Zusätzlich können Angaben zur Adresse (Postleitzahl, Straße und Hausnummer) oder der Geokoordinate gemacht werden. Handelt es sich um einen Kauffall mit mehreren Flurstücken, so ist das repräsentative Flurstück anzugeben. Was das Grundstück zum Repräsentativen macht, obliegt der Meldestelle. Die Adresse ist in Klartext einzutragen. Für die Geokoordinate ist die Schreibweise nach dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem 1989 ETRS89/UTM (Universal Transverse Mercator) zu verwenden, welche auch im Geodateninformationssystem GIS vorliegt.
- 5 Rechtsform Veräußerin/Veräußerer Erwerbberin/ Erwerbber**

Unter „**Natürlichen Personen**“ sind z. B. Einzelpersonen, Ehepaare, Geschwister, Erbengemeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts etc., Personengemeinschaften zu verstehen. Unter „**Juristischen Personen des privaten Rechts**“ werden z. B. eingetragene Vereine, Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften, Anstalten oder Stiftungen des privaten Rechts gefasst. „**Juristische Personen des öffentlichen Rechts**“ umfasst Bund, Land, Regierungsbezirk, Kreis, Gemeinde, Bezirks-, Kreis- oder Gemeindeverband, Kirche, kirchliche Anstalt etc. sowie Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Bei der Rechtsform ist nur jeweils eine Angabe je Kauffall für Veräußerin/Veräußerer und Erwerbberin/Erwerbber möglich.
- 6** Unter „**familiäre Beziehungen**“ sind Verwandte in gerader Linie, Ehepartner/in sowie eingetragene/r Lebenspartner/in zu fassen. Ist nicht bekannt, ob eine familiäre Beziehung nach dieser Definition besteht, ist „Unbekannt“ anzugeben.
- 7** Es ist die Gliederung der Baunutzungsverordnung für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) zu verwenden. Entsprechend §22 werden die Wohnbauflächen in geschlossene und offene Bauweise unterteilt. Ist lediglich bekannt, dass es sich um Wohnbaufläche handelt, ist kein Kreuz für die geschlossene oder offene Bauweise zu setzen. Die Baufläche unterteilt sich wie folgt:

Die „**Wohnbaufläche**“ umfasst Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete. Die Wohnbaufläche kann ihrerseits nach „**geschlossener**“ und „**offener Bauweise**“ unterschieden werden. Entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 22) liegt die geschlossene Bauweise vor, wenn Bauwerke ohne einen seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Offene Bauweise hingegen erfordert einen seitlichen Grenzabstand auf beiden Seiten (ausgenommen Doppelhäuser und Hausgruppen) sowie eine maximale Länge von 50 m.

„**Gemischte Bauflächen**“ umfassen Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete.

Unter „**Gewerbliche Bauflächen**“ fallen Gewerbegebiete und Industriegebiete.

„**Sonderbauflächen**“ entsprechen Sondergebieten.

Die Art der Baufläche kann in der Regel den Bebauungsplänen entnommen werden.
- 8** Bei der Art des Baugrundstücks ist zunächst der Verwendungszweck zu prüfen. Grundstücke, die dem Verwendungszweck „**Wohnbauland**“ entsprechen, können nach ihrem Entwicklungszustand baureifes Land, wie auch Rohbauland sein.

Als „**Baureifes Land**“ sind Flächen anzugeben, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Sie liegen im Allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und sind in der Regel bereits in passende

Bauparzellen eingeteilt. Hierunter fallen in erster Linie Baulücken und städtebautechnisch angeschlossener Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

„**Rohbauland**“ ist eine Fläche, die nach dem Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung vorgesehen, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist. Das Rohbauland ist im Allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Baulandarten, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

Unter „**Wirtschaftlich genutztes Bauland**“ ist Industriebauland zu fassen, welches als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Gewerbe dient oder zur Erweiterung eines Betriebes vorrätig gehalten wird, sowie Flächen, die nach der Verkehrsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industierzwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

Alle Grundstücksarten, die nicht unter die vorhergehenden Definitionen gefasst werden können, gelten als „**Sonstiges Bauland**“.

- 9 Die Fläche des Grundstücks ist in vollen Quadratmetern anzugeben.
- 10 Der Kaufpreis wird unterteilt nach „Vertragspreis“ und „bereinigtem Kaufpreis“. Der Vertragspreis ist der im Kaufvertrag angegebene Gesamtpreis des Grundstücks inklusive weiterer Wertgegenstände, Rechte und/oder Pflichten. Der bereinigte Kaufpreis enthält lediglich den Preis für das pure Land.
- 11 Die Information, ob noch Kosten oder Erschließungsgebühren geleistet werden müssen und wenn ja, in welchem Umfang, ist in der Regel dem Kaufvertrag zu entnehmen. Liegt dort keine Information vor, ist davon auszugehen, dass Kosten- und Erschließungsbeitragsfreiheit vorliegt.

12 Es ist der Bodenrichtwert in vollen Euro pro Quadratmeter mit der Gültigkeit zum Zeitpunkt der Veräußerung anzugeben.

13 Ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt vor, wenn der Kaufpreis von ungewöhnlichen Umständen des Besitzerwechsels oder ungewöhnlichen Eigenschaften des Grundstücks beeinflusst ist.

Ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt unter anderem vor bei Eigentumsübergängen aufgrund von Abfindungen, unentgeltlicher Zuteilung von Land, Flurbereinigungsverfahren, beschleunigten Zusammenlegungsverfahren, Landtauschverfahren, Zwangsversteigerungen, Erbschaften, Erbbauauseinandersetzungen, Schenkungen, Auflösung eines Treuhandverhältnisses, Liebhaberpreisen, Veräußerungen innerhalb eines Dienstverhältnisses, Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs, Zukauf, Ersatzlandkauf, Enteignung, für das jeweilige Grundstück besondere preisbeeinflussende Zuschnitte und Bodenlasten.

Die unter den ungewöhnlichen Geschäftsverkehr fallenden Transaktionen sind zu erfassen und zu übermitteln, werden in Frage 13 jedoch mit „Ja“ gekennzeichnet.

Sofern in Frage 6 mit „Ja“ (familiäre Beziehung liegt vor) geantwortet wurde und keine weiteren wertbeeinflussenden Faktoren vorliegen, ist kein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr anzugeben und die Frage mit „Nein“ zu beantworten. Sofern in Frage 6 mit „Ja“ (familiäre Beziehung liegt vor) geantwortet wurde und darüber hinaus gehende zusätzliche ungewöhnliche Umstände vorliegen, ist die Frage mit „Ja“ zu beantworten.

14 In diesem Freitextfeld können zusätzliche, nicht über den Merkmalskatalog abgedeckte Mitteilungen an das Statistische Landesamt übermittelt werden. Hier kann beispielsweise angegeben werden, aus welchem Grund es sich um keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt.