

Definition der Erhebungsmerkmale zu den Kaufwerten für Bauland im Rahmen der eSTATISTIK.CORE-Erhebung

Version: 2.0

Stand: 10.03.2020

Status: endgültig

1. Hilfsmerkmale

BerichtseinheitID

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte tragen hier die siebenstellige vom Statistischen Bundesamt im Rahmen des Häuserpreisindex vergebene BerichtseinheitID ein. Finanzämter tragen die vierstellige Finanzamtsnummer ein. Diese wird rechtsbündig eingetragen und mit führenden Nullen auf sieben Stellen aufgefüllt.

2. Vorbedingungen und Vorselektion der zu meldenden Fälle

Für jeden Kauffall ist ein gesonderter Fragebogen auszufüllen. Sofern mehrere Grundstücke in einem Kaufvertrag zusammengefasst sind und die jeweiligen Preise einzeln aufgeführt sind, ist für jedes Grundstück ein statistischer Fragebogen auszufüllen. Zu erfassen sind nur die durch Kauf erworbenen unbebauten Grundstücke von 100 m² und mehr, die im Baugebiet einer Gemeinde liegen.

Nicht zu erfassen sind:

- Grundstücke, auf denen ein Bauverbot liegt;
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke;
- Ruinen- und Trümmergrundstücke;
- Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden.

Für jeden Kauffall ist ein gesonderter Fragebogen auszufüllen. Die Fälle sind fortlaufend aufzunehmen. Die Erfassung der einzelnen Kauffälle und ihre regionale Zuordnung erfolgt nach dem Belegenheitsprinzip. Für jedes veräußerte Grundstück ist ein eigener Fragebogen auszufüllen. Dies gilt auch, wenn in einem Kaufvertrag mehrere Grundstücke mit jeweils eigenem Kaufpreis aufgeführt sind. Sofern für mehrere Grundstücke innerhalb eines Kaufvertrags nur ein Gesamtpreis vorliegt, ist lediglich ein Fragebogen auszufüllen.

3. Merkmale (in alphabetischer Reihenfolge)

Art der Baufläche (Art_Bauflaeche)

Es ist die Gliederung der Baunutzungsverordnung für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) zu verwenden. Die Baufläche unterteilt sich wie folgt:

Die „**Wohnbaufläche**“ (Ausprägung 1) umfasst Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete.

„**Gemischte Bauflächen**“ (Ausprägung 2) umfassen Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete.

Unter „**Gewerbliche Bauflächen**“ (Ausprägung 3) fallen Gewerbegebiete und Industriegebiete.

„**Sonderbauflächen**“ (Ausprägung 4) entsprechen Sondergebieten.

Die Art der Baufläche kann in der Regel den Bebauungsplänen entnommen werden.

Art des Grundstücks (Art_Grundstueck)

Bei der Art des Baugrundstückes 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**“ (Ausprägung 1) 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**“ (Ausprägung 2) 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**“ (Ausprägung 3) 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 Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

Alle Grundstücksarten, die nicht unter die vorhergehenden Definitionen gefasst werden können, gelten als „**Sonstiges Bauland**“ (Ausprägung 4).

Bauweise der Wohnbaufläche (Art_Wohnbauflaeche)

Entsprechend § 22 der Baunutzungsverordnung werden die Wohnbauflächen in geschlossene (Ausprägung 1) und offene Bauweise (Ausprägung 2) unterteilt. Die geschlossene Bauweise liegt 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. Diese Information kann in der Regel den Baubauungsplänen entnommen werden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Rechtlicher_Zustand)

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. Bei Kosten- und Erschließungsbeitragsfreiheit ist die Ausprägung 1 anzugeben. Ist der Zustand lediglich erschließungsbeitragsfrei die Ausprägung 2. Sofern der Zustand sowohl kosten- als auch erschließungsgebührenpflichtig ist, ist die Ausprägung 3 anzugeben.

Bereinigter Preis (Preis_bereinigt)

Der bereinigte Kaufpreis enthält anders als der Vertragspreis lediglich den Preis für das pure Land und nicht für weitere Wertgegenstände, Rechte und/oder Pflichten.

Bodenrichtwert (Bodenrichtwert)

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

Familiäre Beziehung (Familiaere_Beziehung)

Unter „familiäre Beziehungen“ sind Verwandte in gerader Linie, Ehepartner/in sowie eingetragene/r Lebenspartner/in zu fassen. Die Ausprägung 1 steht für das Vorhandensein einer familiären Beziehung, die Ausprägung 2 für das Nichtvorhandensein. Ist nicht bekannt, ob eine persönliche Beziehung nach vorliegender Definition besteht, ist „Unbekannt“ (Ausprägung 3) anzugeben.

Fläche des Grundstücks (Grundstuecksflaeche)

Die Fläche des Grundstücks ist in vollen Quadratmetern anzugeben.

Flurstück (Flurstueck)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Handelt es sich um einen Kauffall mit mehreren Flurstücken, so ist die Nummer des repräsentativen Flurstücks anzugeben. Was das Grundstück zum Repräsentativen macht, obliegt der Meldestelle.

Gemarkungsschlüssel (Gemarkung)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Handelt es sich um einen Kauffall mit mehreren Flurstücken, so ist die Gemarkung für das repräsentative Flurstück anzugeben. Was das Grundstück zum Repräsentativen macht, obliegt der Meldestelle.

Gemeindeschlüssel (Gemeindeschlüssel)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Als Gemeindeschlüssel ist der 8-stellige amtliche Gemeindeschlüssel 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.

Geokoordinate

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Handelt es sich um einen Kauffall mit mehreren Flurstücken, so ist die Gemarkung für das repräsentative Flurstück anzugeben. Was das Grundstück zum Repräsentativen macht, obliegt der Meldestelle.

Es ist die Schreibweise nach dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem 1989 ETRS89/UTM (Universal Transverse Mercator) zu verwenden, welche auch im Geodateninformationssystem GIS vorliegt.

Hausnummer (Hausnummer)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Kaufdatum (Kaufdatum)

Es ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages einzutragen, das dem Kaufvertrag zu entnehmen ist.

Kennnummer des Kauffalls (Kennnummer_Kauffall)

Die Kennnummer des Kauffalls 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 Kauffalls 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).

Kommentar (Kommentar)

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.

Nummer der Flur (Flur)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Handelt es sich um einen Kauffall mit mehreren Flurstücken, so ist die Nummer der Flur für das repräsentative Flurstück anzugeben. Was das Grundstück zum Repräsentativen macht, obliegt der Meldestelle.

In Bayern existiert keine Flurnummer.

Postleitzahl (Postleitzahl)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Rechtsform Erwerber/Erwerberin (Rechtsform_Erwerber)

Unter „**Natürlichen Personen**“ (Ausprägung 1) sind z. B. Einzelpersonen, Ehepaare, Geschwister, Erbengemeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts etc., Personengemeinschaften zu verstehen.

Unter „**Juristischen Personen des privaten Rechts**“ (Ausprägung 2) werden z. B. eingetragene Vereine, Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften, Anstalten oder Stiftungen des privaten Rechts gefasst.

„**Juristische Personen des öffentlichen Rechts**“ (Ausprägung 3) 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 die Erwerberin/den Erwerber möglich.

Rechtsform Veräußerer/Veräußerin (Rechtsform_Veraeusserer)

Unter „**Natürlichen Personen**“ (Ausprägung 1) sind z. B. Einzelpersonen, Ehepaare, Geschwister, Erbengemeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts etc., Personengemeinschaften zu verstehen.

Unter „**Juristischen Personen des privaten Rechts**“ (Ausprägung 2) werden z. B. eingetragene Vereine, Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften, Anstalten oder Stiftungen des privaten Rechts gefasst.

„**Juristische Personen des öffentlichen Rechts**“ (Ausprägung 3) 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 die Veräußerin/den Veräußerer möglich.

Straße (Strasse)

Die Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Der Straßenname ist im Klartext einzutragen.

Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr (Ungewöhnlicher_Geschäftsverkehr)

Ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt vor, wenn der Kaufpreis von ungewöhnlichen Umständen des Besitzerwechsels oder ungewöhnlichen Eigenschaften des Grundstücks beeinflusst ist (Ausprägung 1 bei Vorliegen, Ausprägung 2 bei Nichtvorliegen).

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 beim Merkmale „Ungewöhnlicher_Geschäftsverkehr“ jedoch mit „Ja“ beantwortet.

Sofern eine familiäre Beziehung (Merkmal „Familiäre_Beziehung“) vorliegt und **keine** weiteren wertbeeinflussenden Faktoren vorliegen, ist **kein** ungewöhnlicher Geschäftsverkehr anzugeben und die Frage mit „Nein“ zu beantworten. Sofern eine familiäre Beziehung vorliegt und **darüber hinaus gehende zusätzliche ungewöhnliche Umstände** vorliegen, ist die Frage mit „Ja“ zu beantworten.

Vertragspreis (Vertragspreis)

Der Vertragspreis ist der im Kaufvertrag angegebene Gesamtpreis des Grundstücks inklusive weiterer Wertgegenstände, Rechte und/oder Pflichten.