

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten



Hinweise des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der ImmoWertV 2021 ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 (für die Grundsteuer B) und zum Stichtag 01.01.2023 (gem. BauGB) sind beschlossen und werden veröffentlicht.

Jegliche Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss können weder aus den Bodenrichtwert-Angaben selber noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ihre jeweils zugeordnete Nutzungsart. Die Nutzungsarten entsprechen den Darstellungen im amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) und können ggf. durch aktuellere, von den einzelnen Kommunen beschlossene Bebauungs- und Flächennutzungspläne vom vorliegenden Liegenschaftskataster abweichen.

Sonstige, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 12 ImmoWertV 2021

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein wurden bisher keine Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Roh- und Reinertragsfaktoren, Gebädefaktoren, Anpassungs-/Umrechnungsfaktoren und Indexreihen, auch keine Vergleichspreise abgeleitet und beschlossen. Auch erfolgte bislang keine Erstellung eines Geschäftsberichtes.

Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Definition Bodenrichtwert gem. § 196 Abs. 1 BauGB: Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er wird bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche oder sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 15 ff der ImmoWertV 2021 und der Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung **kann der Bodenwert eines Grundstückes innerhalb einer Bodenrichtwertzone um bis zu +/- 30% des ermittelten Bodenrichtwertes abweichen.**

Ein Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar bzw. weist keinen Verkehrswert aus. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner spezifischen Grundstücksmerkmale* (bezogen auf den Erschließungszustand, den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung oder aus Immissions-Einflüssen wie Lärm, Staub, Gerüche u.a.) sind innerhalb einer marktüblichen Verkehrswertermittlung des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Für die Bodenrichtwerte der Grundsteuer B 2022 gilt grundlegend: hier finden spezifische Grundstücksmerkmale* gem. den Bestimmungen des § 38 LGrSTG keine Berücksichtigung.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes keine Ansprüche u.a. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Richtwertzonen und insbesondere nicht aus beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen eines Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen eines s.g. „Bodenrichtwertgrundstückes“ nicht abgeleitet werden, sondern diese Parameter sind in der Regel nach den §§ 30 bis 35 des BauGB im Einzelfall zu ermitteln.

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen, insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstückes kann es zu verschiedenen Richtwertzonen und somit zu unterschiedlichen Bodenrichtwerten führen. Die Wert- und Nutzungsunterschiede entsprechen der jeweils festgesetzten nutzungsart-bezogenen Flächen-Mehrfachbelegung.

Planungsrechtliche Entwicklungsstufen (Bodenwertgüte)

Baureifes Land: die Bodenrichtwerte wurden, wenn nicht anders angegeben, Kosten – und Abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinn von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem KAG BW in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen. Bei Richtwertzonen mit „Gemischten Bauflächen“ gilt: es handelt sich bei der Ausweisung des Richtwertes um einen s.g. „Mittelwert“.

Bauerwartungsland: Flächen, die nach rechtlicher Gegebenheit, tatsächlichen Eigenschaften, ihrer Lage oder einer sonstigen Beschaffenheit eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Wertanteil für Bauerwartungsland: 25% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Rohbauland: Flächen, die offiziell für eine bauliche Nutzung bestimmt, aber noch nicht erschlossen sind. Hier gilt aber: die Erschließung ist gesichert – aber Form, Lage, Größe von Einzelflächen sind für die bauliche Nutzung ggf. nicht abschließend definiert.

Wertanteil für Rohbauland: 66% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Insbesondere für die Entwicklungszustände: Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen wurde. Die Ausweisung der Flächenart begründet sich auf den jeweils

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten



geltenden Flächennutzungsplan – unter der Beachtung planungsrechtlicher Mindestkriterien, die als Grundlage zur Bodenrichtwertableitung generell erfüllt werden.

Besondere Hinweise zu den Bodenrichtwerten und Richtwertzonen:

Deckungsgleiche Zonen / Flächenmehrfachbelegung

Bodenrichtwertzonen werden durch ihre vorherrschenden Merkmale und einer überwiegenden Nutzungsart gekennzeichnet. Aus Gründen der Darstellbarkeit werden Flächen mit speziellen Nutzungsarten nicht eigenständig zonal abgegrenzt – sondern werden mit in umliegende Richtwertzonen integriert. Es handelt sich dann um eine überlagernde bzw. deckungsgleiche Wertausweisung. In den Systemen: BORIS BW und BORIS Grundsteuer B wird nach Eingabe der Gemarkung und Flurstücknummer eine Auflistung der für die Zone festgelegten Richtwerte ausgewiesen. Hierbei gelten die Wertangaben jeweils in Verbindung zur zugeordneten Nutzung. Eine „zonenanteilige“ Wertzuordnung erfolgt entsprechend der jeweils maßgeblichen Verkehrsauffassung der betroffenen Flächen.

Geltung/Umfang und Verwendung der Flächen-Mehrfachbelegung – in der Geltung ausschließlich für den Innenbereich:

Grundstücke im Status einer Verkehrsfläche:

Es handelt sich um s.g. Privatstraßen/-Wege, die ausschließlich zur allgemeinen Verkehrsanbindung dienen, sowie Garagen – und/oder Stellplatzgrundstücke (mit bzw. ohne planungsrechtliche Festsetzung). Es handelt sich also um eigenständige Flurstücke **ohne** Wohnnutzung. Dagegen sind Stellplätze, Carports, Garagen (in nutzungsüblicher Anzahl und Umfang) sowie Zufahrten, die **innerhalb eines** Flurstückes befindlich sind, dem allgemeinen Nutzungsumfang eines s.g. Regulär-Grundstückes zuzuordnen.

Wertanteil für ausschließlich als Verkehrsfläche geltende Grundstücke: 33% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Grundstücke im Status als Private Grünflächen:

Private Grünflächen begründen sich neben ihrer bauplanungsrechtlichen Ausweisung auch auf ihre „Nutzungsart-bezogene“ Darstellung im Liegenschaftskataster (ALKIS). Auch eine einzuschätzende „Hinterlandlage“ bzw. die Einordnung als Flächenanteil eines „Übertiefen“ Grundstückes können diesen Status begründen. Auf diesen Teilflächen und/oder Grundstücken besteht keine relevante Bebauung. Auch liegt kein Baurecht vor und es fehlt grundlegend die Eigenschließung dieser Flächen.

Wertanteil für Flächen die als „Private Grünfläche“ im Innenbereich eingeordnet werden: Wertanteil mit 10% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Übertiefe Grundstücke, Flächen mit Nutzungsbeeinträchtigung

Bei übertiefen Grundstücken mit Entwicklungsstand „baureifes Land“ wird der Bodenrichtwert i.d. Regel nur bis zur maßgeblichen Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstückes angesetzt (Einstufung als Vorderland). Für die darüberhinausgehende Fläche (Hinterland) ist der Bodenrichtwert sachverständig gesondert zu betrachten. Als marktübliche „Tiefengrenze“ wird in der Regel eine Grundstückstiefe von 35 m, bezogen auf die jeweilige Erschließungsanlage, gesehen. Ist dagegen eine Bebauung einer s.g. „Hinterlandfläche“ als rechtlich sichergestellt zu bewerten, inklusive der Eigenschließung dieser Fläche, so ist auch für diesen Flächenanteil von einem vollen Ansatz des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone auszugehen.

Für Grundstücke/Grundstücksteile im unbeplanten/beplanten Innenbereich, die entweder baurechtlich durch entsprechende Festsetzungen oder durch grundstücksbezogene Merkmale (Nutzungsart, Hanglage, Zuschnitt/Übergröße, Lage an einem Gewässer = Gewässerrandstreifen, Belastungen zugunsten Dritter = Dienstbarkeiten) nicht überbaubar sind, kann generell ein geminderter Bodenrichtwert zum Ansatz gebracht werden. Hierfür ist der Bodenrichtwert sachverständig gesondert zu betrachten

Wertanteil für beeinträchtigte Grundstücke/Teilflächen: 10% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Weitere Flächendefinitionen in der Geltung für den Innen – und Außenbereich

Sanierungsgebiete

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Richtwerte – jedoch ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Auch werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind neben dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung auch die entsprechenden Bewertungsgrundsätze (u.a. Satzungsvorgaben) zu beachten.

Übergangszonen vom Innenbereich in den Außenbereich

Für Grundstücke, die sich in der Übergangszone vom Innenbereich (gem. § 34 BauGB) in den Außenbereich (gem. § 35 BauGB) erstrecken, ist der Bodenrichtwert entsprechend der jeweils zugeordneten Nutzungsart zum Ansatz zu bringen. Die Tiefenbegrenzung für baureifes Land gilt analog den Parametern, die für übertiefe Grundstücke im Innenbereich aufgestellt sind. Bei einer über die zuvor definierte Tiefengrenze hinausgehende Bebauung gilt als heranziehbare Tiefengrenze dann die Rückseite der aufstehenden relevanten Gebäude. Bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe u.a. werden hierbei nicht berücksichtigt. Für die restlichen Grundstücksflächen gelten die entsprechend ausgewiesenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland, Acker, Weingarten, forstwirtschaftliche Flächen u.a.) gelten die in den Zonen jeweils definierten Bodenrichtwerte.

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten



Kleingärten/ Kleingartenanlagen mit Satzung

Für die Nutzungsart „Kleingärten“ gilt, dass hier mit geltendem Bebauungsplan die Nutzung als Sondergebiet belegt wird.

Wertanteil geltend für den Innenbereich: Wertanteil mit 10% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Wertanteil geltend für den Außenbereich: Wertanteil gem. Tabelle „Gemeinbedarfsflächen“ – Pkt. 3 bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Besonders zu betrachtende Nutzungsarten

Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Innenbereich)

Es handelt sich um Grundstücke oder Grundstücksteile in der Einordnung als Grundstücke mit einer s.g. zweckgebundenen Nutzung (Ver- und Entsorgungseinrichtungen): hier kann neben einer öffentlichen auch eine private Bewirtschaftung erfolgen. Diese Flächen werden im Allgemeinen ohne eigenen Bodenrichtwert ausgewiesen. Bei Bedarf muss eine s.g. Einzelfallbewertung vorgenommen werden. Für diesen Fälle können die erforderlichen Bodenrichtwerte als nutzungsart-bezogener Wertanteil von den Richtwerten einer vergleichsgeeigneten Richtwertzonen abgeleitet werden.

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (gemischte/gewerbliche Nutzung)

Grundlegend kann es sich hierbei auch um nicht voll erschlossene Grundstücke handeln. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte begründen sich auf vergleichsgeeignete Bodenrichtwerte, die innerhalb der Gemarkung und als Nutzungsartbezogen ermittelt wurden. Sie berücksichtigen neben dem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau auch eine ggf. abweichende Erschließungsqualität.

Aussiedlerhöfe, gemischte Nutzung ohne Siedlungsstrukturen

Für den Fall, dass für ein Grundstück mehrere Nutzungsarten zutreffen, sind die Bodenrichtwerte in Bezug auf die jeweilige Teilflächennutzung abzuleiten. Hierbei ermittelt sich der Anteil der „wohnwirtschaftlich zugeordneten“ Grundstücksfläche mit einem 5-fachen der gewöhnlichen „Umgriffsfläche“ des aufstehenden Wohngebäudes.

Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Gartenland, Weingärten/Rebenflächen, forstwirtschaftliche Flächen)

Dargestellt werden Bodenrichtwerte für die gängigen Nutzungsarten in der Region. Hiervon ggf. abweichende Nutzungen sind als „Alternativ-Wert“ abzuleiten. Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Werte für eine durchschnittliche - normale Beschaffenheit. Bei Waldgrundstücken sind der Aufwuchs (Forst/F) und bei Reben die Bestockung (Weingärten/WG) nicht berücksichtigt.

Sondergebiete (Ausgleichsflächen, Abbauflächen, Gewässerflächen + spezifische Nutzungen – definierte „Gemeinbedarfsflächen“)

Die Bodenrichtwerte gelten für Standorte im Innen- und Außenbereich in Verbindung mit einer gemäß der geltenden Bauleitplanung festgesetzten Nutzung. Bei den Richtwerten handelt es sich um s.g. Anhaltspunkte für „Lagewerte, die einer normalen Beschaffenheit und nutzungsbezogener Erschließung zugeschrieben werden können“.

Gemeinbedarfsflächen sind von einer privaten Nutzung ausgenommen. Es gelten hierfür besondere Bewertungsvorschriften, auch sind sie dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen. Die Bodenrichtwerte dieser Flächen beziehen sich auf eine „bleibende“ bis „zukünftige“ Nutzung als Gemeinbedarfsflächen gem. § 44 ImmoWertV.

	<u>Grundstücksart</u>	<u>Bewertungsansatz</u>
1	Grünflächen/sonstige – die nicht unter die Punkte 2 -10 einzuordnen sind	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10% des durchschnittlichen BRW umliegender Grundstücke, Radius 500 m
2	Grünflächen/ Parkanlagen	s. Punkt 1
3	Grünflächen/Kleingärten, Gartenland	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10% des durchschnittlichen BRW der nächsten liegenden Zone: Wohnbebauung Planungsrechtlicher Außenbereich: 4-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
4	Grünflächen/Sportflächen, Freibäder	Planungsrechtlicher Innenbereich: siehe Punkt 3 Planungsrechtlicher Außenbereich: 3-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
5	Grünflächen/Wasserflächen, Teiche	Planungsrechtlicher Innenbereich: 5% des durchschnittlichen BRW der nächsten liegenden Zone: Wohnbebauung Planungsrechtlicher Außenbereich: 50% des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
6	Grünflächen/Naturschutzwürdige Flächen	25% des unmittelbar oder mittelbar angrenzenden BRW landwirtschaftlicher Flächen. Bei Naturschutzgebieten erfolgt die Bewertung analog zu nächstliegenden Waldflächen
7	Grünflächen/Ausgleichsflächen	s. Punkt 3
8	Bebaute Flächen	Separate Nutzungsarten sind zu beachten (Schule, Sportanlagen, Grünanlagen)
8.1.	Wie 8., Bereich Erziehung, Bildung oder Kultur	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung
8.2.	Wie 8., Bereich Sport, Erholung	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung Planungsrechtlicher Außenbereich: 5-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
8.3. 8.4. 8.5. 8.6.	Wie 8., Bereich Gesundheitswesen, Sozialwesen Wie 8., Bauten für Katastrophenschutz sowie Rettungsdienste Wie 8., Verwaltungsgebäude Wie 8., Kirchliche Gebäude	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerten



Zusammenfassung und Grundlage zur Veröffentlichung

In der folgenden Tabelle sind **die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss getroffenen Beschlüsse** zu den Bodenrichtwerten gemäß den der Nutzungsarten dargestellt. Wenn ein Bundesgesetz oder ein Landesgesetz auf Beschlüsse des Gemeinsamen Gutachterausschuss verweist, so gelten die in dieser Tabelle zusammengestellten Beschlüsse.

Wohnbaufläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Private Grünfläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Fläche gemischter Nutzung	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Gewerbegebiet	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Sportfläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Baufläche für Gemeinbedarf	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Kleingartenfläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Bauerwartungsland	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Rohbauland	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Hinterland (größer 35 m Abstand zur das Grundstück erschließenden Straße, kein Baurecht, kein Baufenster, keine Eigenschließung)	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	10 % der deckungsgleichen Wohnbaufläche
Wohngebäude im Außenbereich	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Freizeitgartenfläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Acker	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Grünland	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Forstwirtschaftliche Fläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Gewerbefläche im Außenbereich	Vom Gutachterausschuss beschlossen oder individueller Nachweis durch ein Verkehrswertgutachten belegt	
Nicht aufgeführte Nutzungsarten	Vom Gutachterausschuss beschlossen oder individueller Nachweis durch ein Verkehrswertgutachten belegt	