

Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen

Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte 2018

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs.5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV 2010 ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 am 14.05.2020 beschlossen.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 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 ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern sowie Bezeichnungen entsprechend der Lage in den Stadtteilen, der Kernstadt sowie der Gemeinde Egenhausen zugeordnet.

Bei der Angabe der Nutzungsart für den zonalen Bodenrichtwert orientiert sich der Gutachterausschuss sowohl an den baurechtlichen Verhältnissen als auch an der für die jeweilige Zone prägenden Bebauung. In Einzelfällen kann aufgrund dessen die Nutzungsart des Bodenrichtwertes von der Nutzungsangabe eines Bebauungsplanes oder den Nutzungsdefinitionen der Baunutzungsverordnung abweichen. Sofern erforderlich ist dieser marktkonform im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu würdigen.

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, überwiegend rechteckig geschnittenes Grundstück mit einer für die jeweilige Bebauungsart üblichen Frontbreite. In der Regel ist das Bodenrichtwertgrundstück topografisch eben, außer in Bodenrichtwertzonen, in denen die weitaus überwiegende Zahl der Grundstücke eine Hanglage aufweist.

Weicht ein Grundstück in Bezug auf die nachfolgend beschriebenen wertbestimmenden Eigenschaften vom Richtwertgrundstück ab, so sind die einzelnen Merkmale im Einzelfall marktkonform zu würdigen.

Aus den im Auswertungszeitraum der Jahre 2017 bis 2018 vorliegenden Grundstückskaufpreisen konnten keine plausiblen Abhängigkeiten zwischen dem Maß der

baulichen Nutzung und den sich aus der Kaufpreissammlung tatsächlich ergebenden Kaufpreisen und somit auch keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Weicht die bauliche Nutzung eines zu bewertenden Grundstückes von der des Richtwertgrundstücks ab, so ist der zonale Bodenrichtwert im Einzelfall, sachverständig und marktkonform zu modifizieren.

Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe (gerechnet von der der Straße zugewandten Grundstücksseite). Für Grundstücksteile, die die genannten Tiefen überschreiten und die nur als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden können, ist der Bodenwert im Einzelfall sachverständig um 50 - 80 % zu reduzieren.

In der Regel konnte im Auswertungszeitraum bezogen auf wohnbaulichen Nutzungen und bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m kein Einfluss der Grundstückstiefe auf die Bodenpreise festgestellt werden.

Grundstücksgröße

Bei der Bodenrichtwertermittlung wurde eine Basisgröße von 700 m² für die einzelnen Grundstücke unterstellt. Hier beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,00, der sich bei geringeren Grundstücksflächen entsprechend erhöht und bei größeren Grundstücken reduziert.

Abweichungen von der typischen Bebauung/Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwerts

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke kann entsprechend der für diese Nutzungen vorliegenden Grundstückskaufpreise ein Bodenwert von 60% des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone veranschlagt werden.

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen, ebenso nicht für Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromumspannstationen). Für private Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss keine Grundstückskaufpreise vor.

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Bei Grundstücken, die erheblichen Immissionen (z.B. durch Straßenverkehr; Lage an Hauptverkehrsachsen) ausgesetzt sind, ist im Einzelfall der Bodenrichtwert um 5 - 10 % zu reduzieren.

Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Ecklage an einer Straßenkreuzung, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung, Wege-/Leistungsrechte, Altlasten) können nur bezogen auf den Einzelfall und im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig beurteilt werden.

Hinweise zu Erschließungsbeiträgen

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nichts anderes angegeben ist, als abgabenfreie Werte ermittelt, d.h. sie enthalten die Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung gemäß Satzung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Da es im Stadtgebiet Altensteig und der Gemeinde Egenhausen noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/verkaufs eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen.

Waldflächen

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden nicht ermittelt. Verkehrswerte sind nach den Regelungen der WaldR 2000 zu ermitteln.

Landwirtschaftliche Flächen

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind statistische Durchschnittswerte. Da die Bodenqualitäten innerhalb des Stadtgebietes, der Stadtteile und der Gemeinde Egenhausen unterschiedlich sind, war es dem Gutachterausschuss nicht möglich, aus den vorliegenden Kaufpreisdaten Wertabhängigkeiten von der Grünland- bzw. Ackerzahl der Bodenschätzung zu ermitteln. Hinzu kommen offensichtlich differente Eigentümer/Bewirtschaftungsverhältnisse als auch wechselnde Anbaukulturen sowie sich ändernde Flächennachfragen.

Kleinere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, die Verkehrsanbindung, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen (sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht), werden meist etwas höher gehandelt. Konkrete Umrechnungsfaktoren waren aus den (wenigen) vorliegenden Kaufpreisen nicht ableitbar.

Der Bodenrichtwert ist nicht anzuwenden auf Flächen, die durch baurechtliche oder sonstige Vorgaben und/oder Landschaftsschutzbestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind.

Sonstiges

Weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Eigenschaften der Richtwerte können Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs-, Landwirtschafts- oder Forstbehörden) abgeleitet werden.