

Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen

Örtliche Fachinformation zur Ableitung
und Verwendung der Bodenrichtwerte zum **01.01.2023**

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs.5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV 2021 sowie der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **01.01.2023** ermittelt und am **27.07.2023** beschlossen.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone, parzellenscharf abgegrenzt), 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). Etwaige wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrundes und Außenanlagen sind bei der Bodenrichtwertermittlung außer Betracht geblieben.

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

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in einer Richtwertzone gelegenen Verkehrsflächen, öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen sowie etwaige Grundstücksflächen die baurechtlich nicht nutzbar sind. Ebenso nicht für Gemeinbedarfsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromumspannstationen) und evtl. Nutzungsarten die ganz oder teilweise der Kategorie „sonstige Flächen“ (z. B. Unland, Geringstland, Lagerflächen, Abbauland, etwaige Überschwemmungs- oder Hochwasserflächen, etc.) zuzuordnen sind.

Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln.

Für private Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss keine belastbaren Grundstückskaufpreise vor.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – soweit aufgrund der Datenlage ermittelbar - entsprechend den Richtlinien und Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 dargestellt.

Bodenrichtwertdefinitionen

Die in den Kartenwerken angegebenen Bodenrichtwertdefinitionen beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit dem im beschreibenden Datensatz angegebenen Entwicklungszustand, der Art der jeweiligen Nutzung, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes sowie weiterer Angaben zum Grundstück (Grundstückstiefe, -größe) und seiner Lage.

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. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land und einen erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand (ausgenommen abweichend gekennzeichnete Bodenrichtwertzonen).

Als baureifes Land werden mit § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht.

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 (sofern möglich) 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. Im Falle eines ungünstigen Grundstückszuschnitts müssen Abschläge vorgenommen werden. Hierzu werden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Somit ist eine Einschätzung nach sachverständigem Ermessen notwendig, die jedoch nachvollziehbar zu begründen ist.

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 2022 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 und Grundstücksgröße

a) Wohnbau- und Mischflächen

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks (ausgehend von der Straße, rückwärtige Länge eines Grundstücks). In der Regel konnte im Auswertungszeitraum bezogen auf wohnbauliche und Misch-Nutzungen und bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m kein Einfluss der Grundstückstiefe auf die Bodenpreise festgestellt werden.

Für Grundstücksteile, die die ausgewiesenen (Bodenrichtwert-)Tiefen überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche (Hausgärten) genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenwert im Einzelfall und je nach Lagequalität erfahrungsgemäß um ca. 60 - 80 % zu reduzieren.

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.

b) Gewerbe- und Industrieflächen

Bei Bodenrichtwerten für die „gewerbliche“ Nutzung ist das wertrelevante Merkmal die Grundstückstiefe (50 m). Bei der Nutzungsart „Industrie“ ist das wertrelevante Merkmal die Grundstücksfläche (5.000 m²). Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge sachverständig und marktgerecht berücksichtigt werden.

Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industriegrundstücke konnten aus den Kaufpreisen des Jahres 2022 mangels ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen nicht abgeleitet werden.

Abweichungen von der typischen Bebauung/Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwerts

In einigen Bodenrichtwertzonen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z. B. einzelne Mehrfamilienhäuser, Garagenanlagen und ggf. auch kleine Gewerbeobjekte. Für die in einer Ein-/Zweifamilienhauszone gelegenen Mehrfamilienhäuser gilt der Bodenrichtwert ebenfalls.

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke kann je nach Lagequalität ein Bodenwert von 60 bis 80 % des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone veranschlagt werden.

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z. B. Immissionen, 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. Diese können im Einzelfall zu einer Reduzierung des Bodenrichtwertes um 5-10 % führen und sind, sofern sie Rechte und Belastungen an Grundstücken oder etwaige offene Erschließungsbeiträge betreffen, gemäß ImmoWertV 2021 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Hinweise zu Erschließungsbeiträgen

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nichts anderes angegeben ist, als abgabefreie 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.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Flächen der Forstwirtschaft

Die veröffentlichten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten nach Nr. 7 Absatz 4 der Bodenrichtwertrichtlinie keine Wertanteile für den Aufwuchs. Verkehrswerte von Waldflächen sind nach den Regelungen der WaldR vom 12. Juli 2000 (geändert durch ÄndBek. vom 20.3.2019 (BAnz AT 28.03.2019 B2) zu ermitteln.

In Abstimmung mit der Forstbehörde wurde hier für den Raum Altensteig und Egenhausen einheitlich der statistische Durchschnittswert für Waldboden in Höhe von **0,50 €/m²** angesetzt.

Landwirtschaftliche Flächen

Die für landwirtschaftliche Flächen ermittelten Bodenrichtwerte sind statistische Durchschnittswerte, einzelne Zonen wurden nicht gebildet:

- **Unland** **0,50 €/m²**
- **Grünland** **1,00 €/m²**
- **Ackerland** **2,50 €/m²**

Da die Bodenqualitäten im Raum Altensteig und 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. Eine statistische Abhängigkeit bezahlter Kaufpreise zu den teilweise tabellierten Bodenlandqualitäten war ebenfalls nicht erkennbar.

Kleinere landwirtschaftliche Flächen, 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.

Bebaute Außenbereichsgrundstücke

Bebaute Außenbereichsgrundstücke können in ihrer Wertigkeit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Bei der Bewertung wurden unter Beachtung der jeweiligen Nutzungsarten und gesetzlichen Abstandsflächen Teilgrundstücksflächen gebildet (Umgriffsflächen bzw. „faktisches“ oder „Quasi-Bauland“). Die Bodenwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke bestimmen sich dabei grundsätzlich nach folgenden Kriterien:

- der Größe des Grundstücks,
- der Lage in freier Feldflur oder Ortsrandlage,
- der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt,
- der verkehrsmäßigen Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur,
- der Beschaffenheit, u. a. dem Erschließungszustand (Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Kommunikationsanschlüsse) und
- den (außerlandwirtschaftlichen) Nutzungsmöglichkeiten (Flächennutzungs- und Bebauungsplan, § 35 BauGB).

Für Wirtschaftsgebäude in Außenbereichslagen wurde die Höhe des Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Flächen mit einem Bebauungsaufschlag (insg. 5 €/m²) angesetzt. Für die Wohnnutzungen in Außenbereichslagen wurde ca. 1/3 des Bodenrichtwerts der nächstgelegenen bebauten Richtwertzone herangezogen. Üblicherweise ist der Bodenwertabschlag umso höher je weiter das Grundstück von der Ortsbebauung entfernt liegt.

Sonstiges

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 12 der Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO BW) mindestens zum Ende jeden geraden Kalenderjahres durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und können freiwillig unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht werden.

Weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Eigenschaften der Richtwerte können gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschafts- oder Forstbehörden Ansprüche abgeleitet werden.

Wir bitten zu beachten, dass die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Altensteig und Egenhausen mündlich und kostenfrei erteilten Bodenrichtwertauskünfte rein informellen Charakter haben. Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten schriftlichen Auskünfte in Verbindung mit der vorstehenden örtlichen Fachinformation. Diese Auskünfte sind nach Ziff. 1.3 des Gebührenverzeichnisses der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Altensteig vom 16.07.2013 kostenpflichtig.

Altensteig, 27.07.2023

gez.

Andreas Bayer

Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses
der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen

gez.

Nadine Hentschel

Leiterin der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen