

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung von Bodenrichtwerte

Hinweise zur Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss (GGAA) Weil am Rhein nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV 2021 ermittelt und modellhaft abgeleitet. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden einstimmig beschlossen und veröffentlicht.

Im Vorfeld wurde nicht durchgehend überprüft, inwieweit Nutzungsarten, auf die sich die Bodenrichtwerte dieser Veröffentlichung beziehen, in den jeweiligen Kommunen bestehend sind. Grundlegend erfolgte die Bodenrichtwertermittlung auf der Basis einer zu diesem Zeitpunkt geltenden Bauleitplanung der jeweiligen Einzelkommune.

Entwicklungsgebiete (Bauerwartungsland, Rohbauland) begründen sich auf ihre Ausweisung im jeweils geltenden Flächennutzungsplan und erfüllen die planungsrechtlichen Mindestkriterien als Grundlage der entsprechend lautenden Bodenrichtwertableitung.

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

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Weil am Rhein wurden bisher keine Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Roh- und Reinertragsfaktoren, Gebädefaktoren, Preisindexreihen, GFZ-Umrechnungsfaktoren sowie Vergleichspreise in der Geltung für ETW, TG-Plätze u.ä. abgeleitet und beschlossen. Auch die Erstellung eines Geschäftsberichtes erfolgte bislang noch nicht.

Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Definition Bodenrichtwert gem. § 196 Abs. 1 BauGB: der BRW ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021, insbesondere nach Art und Maß der Nutzung 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. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV 2021 und der Bodenrichtwertlinie 2022 der Finanzverwaltung kann der Bodenwert eines Grundstückes innerhalb einer Bodenrichtwertzone um bis zu +/- 30% des ermittelten Bodenrichtwertes abweichen. Die Richtwerte werden grundlegend altlastenfrei ausgewiesen.

Ein Bodenrichtwert stellt keinen Verkehrswert dar! Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (in Bezug auf Erschließungszustand, den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung oder auch Immissions-Einflüsse wie Lärm, Staub, Gerüche u.a.) sind in einer Verkehrswertermittlung des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes keine Ansprüche gegenüber der Träger der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschafts-Behörde. Insbesondere für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen wurde.

Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen eines Bodenrichtwertgrundstückes nicht abgeleitet werden, diese sind in der Regel nach §§ 30 bis 35 des BauGB gesondert zu ermitteln.

Planungsrechtliche Entwicklungsstufen (Bodenwertgüte)

Bauerwartungsland: Flächen, die nach rechtlicher Gegebenheit, tatsächlichen Eigenschaften, ihrer Lage oder sonstiger 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. Parameter: Erschließung ist gesichert. Die Form, Lage, Größe von Einzelflächen muss noch nicht für eine bauliche Nutzung abschließend definiert sein.

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

Die Wertangaben erfolgt jeweils bezogen auf eine „Flurstücks – bzw. Zonengenaue Abgrenzung als eigenständige Bodenrichtwertzone.

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. Im System BORIS (Bodenrichtwerte Grundsteuer B) erfolgt nach Eingabe der Gemarkung und der Flurstücknummer eine Auflistung der Richtwerte – die Wertangabe erfolgt jeweils in Verbindung zur Nutzungsart. Eine „zonenanteilige“ Zuordnung erfolgt grundsätzlich entsprechend der jeweils maßgeblichen Verkehrsauffassung der betroffenen Fläche.

Geltung, Anrechnung und Umfang der Flächen-Mehrfachbelegung – in der Geltung für den Innenbereich:

1, für Flächen mit dem Status als Verkehrsfläche:

Es handelt sich um s.g. Privatstraßen zur allg. Verkehrsanbindung sowie Garagen – und Stellplatzgrundstücke, also eigenständige Flurstücke ohne Wohn- oder sonstig nutzbarer Bebauung. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen innerhalb eines Flurstückes zählen nicht hierzu; diese dienen dem allg. Nutzungsumfang.

Wertanteil: 33% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

2, Private Gärten/Hausgärten

Private Gärten begründen sich neben ihrer bauplanungsrechtlichen Ausweisung auch auf eine „Nutzungsart-bezogene“ Ausweisung im Liegenschaftskataster sowie auch aus ihrer „Hinterlandanordnung“ bzw. einer Einordnung als „Übertiefes“ Grundstück. Es besteht für diese Teilflächen und/oder Flurstücke keine relevante Bebauung, kein Baurecht, sowie fehlende Eigenschließung.

Wertanteil im Innenbereich: Wertanteil mit 10 % des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

3, Übertiefe Grundstücke

Für übertiefe Grundstücke im Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert i.d. Regel nur bis zur angegebenen Grundstückstiefe oder -Fläche innerhalb der Bodenrichtwertzone anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Hinterland/Garten/Grünland, private Nutzung) ist der Bodenrichtwert **mit 10 %** des jeweils geltenden Bodenrichtwertes anzusetzen. Als „Tiefenbegrenzung“ wird i.d. 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, so ist auch hier der unverminderte Bodenrichtwert in der jeweils geltenden Wertausweisung heranzuziehen.

Wertanteil im Innenbereich: Wertanteil mit 10 % des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Weitere Flächendefinitionen in der Geltung für den Innen – und Außenbereich

Übergangszonen

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

Kleingärten

Zum ausgewiesenen Bodenrichtwert der Nutzungsart „Kleingärten“ gilt, dass hier mit geltendem Bebauungsplan baurechtlich die Ausweisung als Sondergebiet gesichert ist.

Wertanteil im Innenbereich: Wertanteil mit 10 % des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Wertanteil im Außenbereich: Wertanteil gem. Tabelle „Gemeinbedarfsflächen“ – Pkt. 3 bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Allg. Verkehrsflächen, sonstige Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Innenbereich)

Grundstücke für Verkehrsflächen wie Plätze, Straßen und ähnliche Nutzungsvarianten begründen den öffentlichen Verkehrszugang bzw. eine zweckgebundene Nutzung (Stellplätze, Garagen). Diese unterliegen ebenso wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen – neben einer öffentlichen auch einer privaten Nutzung sowie dem allgemeinen Gemeinbedarf.

Wertanteil: 33% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (gemischte/gewerbliche Nutzung)

Grundlegend ist davon auszugehen, dass es sich hier auch um nicht voll erschlossene Grundstücke handeln kann. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte begründen sich auf vergleichsgerechte Bodenrichtwerte innerhalb der Gemarkung (nutzungsartbezogen) und berücksichtigen neben einem durchschnittlichen Bodenwertniveau auch eine ggf. vorliegende abweichende Erschließungsqualität.

Aussiedlerhöfe, gemischte Nutzung ohne Siedlungsstrukturen

Wenn für ein Grundstück mehrere Nutzungsarten zutreffen, so sind die Bodenrichtwerte in Bezug auf die jeweilige Teilflächennutzung abzuleiten. Hierbei ermittelt sich der Anteil der „wohnwirtschaftlich zugeordneten“ Grundstücksfläche mit dem 5-fachen der Umgriffsfläche des aufstehenden Wohngebäudes.

Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Gartenland, Weingärten/Rebenflächen, Wald)

Dargestellt werden Bodenrichtwerte für die gängigen Nutzungsarten 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 – und andere Nutzungen gemäß der Tabelle „Gemeinbedarfsflächen“)

Bodenrichtwerte geltend für Lagen im Innen- und Außenbereich und einer gemäß geltender Bauleitplanung festgesetzten Nutzungsart. Bei den Werten handelt es sich um Anhaltspunkte für „Lagewerte mit einer normalen Beschaffenheit und nutzungsbezogener Erschließung“.

Gemeinbedarfsflächen

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

<u>LfNr.</u>	<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 Pkt 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 landwirtschaftlich 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