

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb veröffentlicht neue Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Der gemeinsame Gutachterausschuss für die Stadt Horb a.N. und die Gemeinden Empfingen und Eutingen i.G. hat mit Wirkung zum 01.01.2023 die neuen Bodenrichtwerte beschlossen. Diese werden spätestens zum 01.07.2023 unter gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht und für die Bürgerinnen und Bürger einsehbar sein. Weiterhin sind die Bodenrichtwerte über die Homepage der Stadt Horb und die der Gemeinden Empfingen und Eutingen i.G. einsehbar.

Neue Werte bereits nach einem Jahr

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte in diesem Jahr folgt dem zweijährigen Turnus der Bodenrichtwertermittlung, der nach § 196 BauGB vorgeschrieben ist. Die Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2022 war rein der Grundsteuerreform geschuldet. So kommt es, dass in zwei auf einander folgenden Jahren neue Bodenrichtwerte ermittelt werden mussten.

Was ist ein Bodenrichtwert und wie wird er ermittelt?

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens pro m² für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art, Entwicklungszustand und Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 erfolgte auf der Basis vorhandener Kauffälle unbebauter Grundstücke sowie bebauter und nach dem Sachwertverfahren ausgewerteter Grundstücke vorrangig im Vergleichsverfahren unter Zuhilfenahme der Zielbaumethode des Lagewertverfahrens bei Bodenrichtwertzonen mit geringem Grundstücksverkehr. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 erfolgte auf die gleiche Weise allerdings ohne neuerliche Berücksichtigung der Lagewerte. In Zonen ohne Kauffällen wurde vorab eine lageabhängige Preissteigerung vorgenommen, die aus den Zonen mit Kauffällen generell ermittelt worden war. Auf Grundlage dieser Daten wurden die neuen Bodenrichtwerte

zum 01.01.2023 vom Gutachterausschuss im Vergleichsverfahren sachverständig festgelegt. Dabei enthält der Bodenrichtwert grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Merkmalen der Bodenrichtwertzone, z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, der Nutzbarkeit, etc., sind bei einer Verkehrswertermittlung des entsprechenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Nicht bebaubare Grundstücksteile werden dabei grundsätzlich mit 20% des geltenden Bodenrichtwerts angesetzt, hausnahes Gartenland, das einem Haus zugeordnet ist und genutzt wird, wird ebenfalls mit 20% des Bodenrichtwerts angesetzt. Grünflächen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind aber keinen Zugang zu einem Haus haben, werden mit 10% des Bodenrichtwerts bewertet. Grundstücksteile, die größer als das Richtwertgrundstück sind, werden als Hinterland mit 30% des Bodenrichtwertes berechnet.

Einzelne Korrekturen zum 01.01.2022

Für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, die die Grundlage für die neue Grundsteuer bildeten, hat der gemeinsame Gutachterausschuss einige wenige Änderungen beschlossen, die über das Grundsteuerportal in BORIS-BW ebenfalls eingesehen werden können.

Bei allen Fragen rund um das Thema Bodenrichtwerte sowie Gebäude- und Grundstückswertermittlung stehen Ihnen Frau Claudia Möller und Herr Ulrich Beuter von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr unter 07451/6229405 oder gutachterausschuss@horb.de gerne zur Verfügung.