

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a.N.

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 10.05.2023 beschlossen. Sie wurden zum 01.07.2023 auf www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in €/m² für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten gelegentlich auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Kirchen, Verkehrsflächen) dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf (z.B. Straßen, Wege). Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei erfolgte die Ermittlung auf der Basis vorhandener Kauffälle unbebauter Grundstücke sowie bebauter und nach dem Sachwertverfahren ausgewerteter Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren. In Zonen ohne Kauffälle wurde zunächst eine lageabhängige generelle Preissteigerung angerechnet. Hausnahes Gartenland, das einem Haus zugeordnet ist und genutzt wird, wird mit 20% des Bodenrichtwerts angesetzt, ebenso nicht bebaubare Grundstücksteile. 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.

Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf einen altlastenfreien Zustand. Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand für die Mehrzahl der in der Richtwertzone enthaltenen Grundstücke ist bei den dargestellten Grundstücksmerkmalen angegeben. Vereinzelt weichen Grundstücke davon ab, hier muss entsprechend ein Zu-/Abschlag auf den Bodenrichtwert angerechnet werden. Auskünfte über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand erteilen die Stadt Horb und die Gemeinden Empfingen und Eutingen für ihr jeweiliges Zuständigkeitsgebiet, Auskunft über Altlasten erteilt das Landratsamt.

Es wurden keine weiteren wertbeeinflussenden Merkmale (GFZ, SW-Faktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.) für das Bodenrichtwertgrundstück ermittelt und beschlossen. Für eine sachverständige Würdigung müssen der jeweilige Bebauungsplan und sonstige baurechtliche Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand. Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten.

Bodenrichtwerte von Verkehrsflächen in bebauten Bereichen liegen bei 25% des umliegenden Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen beziehen sich grundsätzlich auf eine gute Bodengüte. Weichen Grundstücke in der Qualität hiervon ab, muss entsprechend ein Zu-/Abschlag auf den Bodenrichtwert angerechnet werden. Liegen innerhalb einer Bodenrichtwertzone Grundstücke mit unterschiedlicher Ausprägung bezüglich ihrer Art der Nutzung (Acker, Grünland (Wiese), Freizeitgarten, Weingarten), die sich aufgrund ihrer ungleichmäßigen Verteilung nicht in eigene Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen, wurden sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen angelegt. Der Bodenrichtwert von in Randbereichen der Bodenrichtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Bodenrichtwertzone beeinflusst werden. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde ebenfalls die Kaufpreissammlung zugrunde gelegt, fehlende Daten wurden im Vergleichsverfahren vervollständigt.

Bei den **Bodenrichtwerten für bebauten Außenbereich** (z.B. Aussiedlerhöfe) wurde als Ausgangswert der Bodenrichtwert der Innenbereichszone der jeweiligen Ortschaft angesetzt und ein Abschlag für die eingeschränkte Nutzung (25%) sowie ein Abschlag für den Erschließungszustand (Zuwegung(5% - 25%), Entfernung zur nächsten Ortschaft (5%-15%), Ab-/Wasser (10€-40€), evtl. Immissionen (5%-10%)) in Abzug gebracht. Der so erhaltene Bodenrichtwert ist für die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Gemeinde zu verwenden. Für die restliche Fläche des Hofes gilt der umliegende Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung-, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes abgeleitet werden.

Preisindex

Es sind keine Preisindizes ermittelt worden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Es sind keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden.