

Erläuterungen zur Bodenrichtwert - Auskunft

Gültig für Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017.

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ermittelt.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Bodenrichtwerte sind, soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben, mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§196 Absatz 1 BauGB). In Baden-Württemberg ist keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 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), siehe Seite 3.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung können als Lagemerkmale den Bodenwert beeinflussen.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Planungsrechtlichen Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind in der Regel nach den §§ 30 - 35 des BauGB gesondert zu ermitteln.

Insbesondere für die Entwicklungszustände E (Bauerwartungsland) und R (Rohbauland) wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Der Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet.

Hinweise

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land werden grundsätzlich kostenerstattungsbetragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz ermittelt. Das Erschließungsbeitragsrecht ist seit dem 01. Oktober 2005 Landesrecht (Kommunalabgabengesetz) in Baden-Württemberg.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Bei Angabe der **Grundstückstiefe (t)** ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 25 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstückstiefen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Bei Angabe der **Grundstücksfläche (f)** ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstücksfläche anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfläche/ Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Größe der Mehrfläche/ Hinterlandfläche, von 25 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstücksflächen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Mehrfläche/ Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann auch hier der volle Bodenrichtwert in Ansatz kommen.

Bei Angabe der **wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)** werden für die Umrechnung der Wertverhältnisse bei unterschiedlicher baulicher Nutzung ($WGFZ : WGFZ$) die Karlsruher Umrechnungskoeffizienten verwendet (siehe Seite 4 der Erläuterungen).

In **Mehrfamilienhausgebieten** können die ermittelten Bodenrichtwerte nicht für den bebauten Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrunde liegenden Kaufpreise überwiegend für eine Nutzung mit Wohnungs- und Teileigentum bezahlt wurden. Für bebaute **Mietwohngrundstücke** kann üblicherweise von einem Abschlag auf den Bodenrichtwert von bis zu 30 Prozent ausgegangen werden. In begründeten Einzelfällen können auch höhere Abschläge erforderlich sein. Für pauschalierte Wertüberlegungen kann von 30 Prozent ausgegangen werden. Bis auf Weiteres sollte beachtet werden, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 nicht unterschritten wird.

Der Bodenwert von in Randbereichen der Richtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks beziehen sich auf die vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

Beispiele:	<u>420 B (1760232)</u> W EFH rh t40	<u>670 B SU (1760006)</u> W MFH WGFZ 2,0	<u>10,5 SF (1767510)</u> FGA
-------------------	--	---	---------------------------------

420: **Bodenrichtwert in EURO/m²** (kostenerstattungsbetragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz)

B: Entwicklungszustand

B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
SF	sonstige Fläche

SU: Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
----	---

(1760232): Nummer der Bodenrichtwertzone

W: Art der Nutzung

W	Wohnbaufläche
M	gemischte Baufläche
G	gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche
LW	landwirtschaftliche Fläche
EGA	Erwerbsgartenfläche
WG	Weingarten EGA
PG	private Grünfläche
KGA	Kleingartenfläche
FGA	Freizeitgartenfläche

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Mietertragsanteil von bis zu ca. 20%)
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
WO	Wochenendhäuser
EKZ	Einkaufszentrum
HAF	Hafen

rh: **Bauweise oder Anbauart**, als weiteres wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal

rh	Reihenhäuser
----	--------------

WGFZ 2,0: Maß der baulichen Nutzung

WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Seite 4 der Erläuterungen)
------	---

t40: Angaben zum Grundstück

t	Grundstückstiefe in Metern
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Auszug aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Karlsruhe: Umrechnungskoeffizienten - Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vergleiche Nummer 6 Absatz 6 BRV-RL). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (zum Beispiel ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGfZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann.

Der Begriff Vollgeschosse ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg im Wesentlichen wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

Bei der Grundstücksbewertung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht als Vollgeschosse gelten) – einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gegebenenfalls abweichend von

den Festsetzungen der Bebauungspläne und den hierzu jeweils geltenden Bestimmungen der BauNVO mitgerechnet.

Für Karlsruhe wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind durch aktuelle Analysen und laufende Wertermittlungen bestätigt.

Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierten Nutzung herangezogen werden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

Für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung (gebietstypisch) können die Umrechnungskoeffizienten im WGfZ-Bereich von +/- 0,5 bezogen auf die WGfZ der zum Vergleich herangezogenen Boden(richt)werte Anwendung finden. Im Einzelfall können abweichende Wertverhältnisse maßgebend sein.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung.

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

WGfZ	Umrechnungskoeffizienten Karlsruhe	WGfZ	Umrechnungskoeffizienten Karlsruhe
0,4	0,71	1,8	1,39
0,5	0,76	1,9	1,43
0,6	0,81	2,0	1,48
0,7	0,86	2,1	1,53
0,8	0,90	2,2	1,58
0,9	0,95	2,3	1,63
1,0	1,00	2,4	1,68
1,1	1,05	2,5	1,72
1,2	1,10	2,6	1,77
1,3	1,14	2,7	1,82
1,4	1,19	2,8	1,87
1,5	1,24	2,9	1,92
1,6	1,29	3,0	1,96
1,7	1,34		

Zwischenwerte lassen sich durch interpolieren berechnen.

Anwendungsbeispiel	
Vorhanden	Vergleichspreis (Bodenrichtwert) bei einer zulässigen WGfZ von 0,8 beträgt 300 Euro/m ² ebf
Gesucht	Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer zulässigen WGfZ von 1,6
Berechnung	<ol style="list-style-type: none"> Aus Tabelle „WGfZ Umrechnungskoeffizienten“ entnehmen: <ul style="list-style-type: none"> Umrechnungskoeffizient für WGfZ von 1,6 (Karlsruhe) → 1,29 Umrechnungskoeffizient für WGfZ von 0,8 (Karlsruhe) → 0,90 Umrechnung: 300 Euro/m² x 1,29 / 0,90 = rund 430 Euro/m² ebf