

Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte als Grundlage für die Grundsteuer B

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Die Bodenrichtwerte als Grundlage für die Grundsteuer B wurden zum Wertermittlungstichtag 01.01.2022 (= aktueller Hauptfeststellungszeitpunkt für die Grundsteuer) ermittelt. Zum Qualitätsstichtag 01.01.2025 wurden diese Bodenrichtwerte fortgeführt, am 05.–06.08.2025 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu beschlossen und rückwirkend auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2022 angewandt. Diese so genannte Zeitscheibe 2025 beinhaltet sowohl Korrekturen als auch Fortschreibungen aufgrund von Änderungen des Entwicklungszustands oder der Qualität von bebauten und unbebauten Flächen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 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).

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ableitung des Bodenrichtwerts für solche Flächen kann eine Bodenrichtwertzone mit entsprechenden Grundstücksmerkmalen zum Vergleich herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulisten, Altlasten).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertrelevanten Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts oder gegenüber Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.

Grundstücke, die in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers liegen (HQ100), können Bodenwerte unter dem Niveau der Bodenrichtwerte der jeweiligen Bodenrichtwertzone haben.

Bauland / Baureifes Land (B)

Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich grundsätzlich auf einen altlastenfreien und abgabenfreien Zustand.

Bauerwartungsland (E)

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland beziehen sich auf einen erschließungsbeitrags- und abgabenpflichtigen Zustand.

Sanierungsgebiete

Bodenrichtwerte von Grundstücken, die in Sanierungsgebieten liegen, beziehen sich auf den sanierungsbeeinflussten Zustand. Nur die Bodenrichtwerte von gewerblichen Bodenrichtwertzonen, die innerhalb von Sanierungsgebieten liegen, beziehen sich auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand.

Gemeinbedarfsflächen

Bodenrichtwertzonen enthalten gelegentlich auch Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Sportanlagen, Kirchen, Friedhöfe) dienen. Für Gemeinbedarfsgrundstücke wurde sowohl für den Innen- als auch für den Außenbereich ein pauschaler Ansatz von 60 €/m² festgelegt.

Außenbereich

Bodenrichtwerte für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke sind als deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen dargestellt (z.B. W Wohnen, G Gewerbe).

Die Herleitung des beschlossenen Bodenrichtwerts bei Wohnnutzung im Außenbereich beruht auf der Annahme einer 5-fache Grundfläche des Wohnhauses. Bei gewerblicher Nutzung wurde eine Flächengröße herangezogen, die dem Flächenbedarf des Standorts innerhalb eines Gewerbegebietes entspricht.

Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland, Wald, Weinberg und Gartennutzung sind im Außenbereich deckungsgleich ausgewiesen und je nach Nutzung der jeweiligen Fläche anzuwenden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen liegen nicht vor.

Sachwertfaktoren

Weitere zur Wertermittlung relevante Informationen (z. B. Sachwertfaktoren) sind auf der Homepage des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu veröffentlicht.

Kontakt Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu

Telefon 07156-164-361

Mail gutachterausschuss@ditzingen.de

Homepage <https://www.ditzingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss-strohgaeu>