Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte werden vom Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf lastenfreie und abgabenfreie Grundstücke. In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand. Für Grundstücke in Sanierungsgebieten sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Es sind die entsprechenden sanierungsrechtlichen Bewertungsgrundsätze zu beachten.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (z.B. Art- und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lage, Größe, Form) können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken. Diese sind bei der Ermittlung eines Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwertzonen werden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität (z.B. Gemeinbedarfsflächen oder baulich nicht nutzbare Flächen) können Bestandteil einer Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Flächen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte den periodischen Fortschreibungen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Grundstücksmerkmale der Bodenrichtwertgrundstücke sowie die Festsetzung der Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche z.B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, sowie Landwirtschafts- oder Forstbehörden.

Hinweise

Der Gemeinsame Gutachterausschuss im Enzkreis wendet bei der Umrechnung nach Grundstücksgröße die vom Gutachterausschuss der Stadt Heilbronn angegebenen Umrechnungskoeffizienten für Ein- bis Dreifamilienhaus-Grundstücke analog an (Immobilienmarktbericht Heilbronn).

Für übergroße Grundstücke des Entwicklungszustandes „Baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert grundsätzlich nur bis zur angegebenen Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Mehrfläche) ist in der Regel ein Bodenwert in Höhe von 20 % bis 50 % des Bodenrichtwertes marktgerecht. Ist die Mehrfläche bebaubar ist vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Hinweise zu steuerlichen Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gemäß § 196 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 BauGB als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025:

Bebaute Flächen im Außenbereich:
Für Wohnnutzungen im Außenbereich, für land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen und für weitere bebaute Flächen im Außenbereich, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, hat der Gemeinsame Gutachterausschuss im Enzkreis Bodenrichtwerte beschlossen.

Hinweis zur Flächenermittlung im Außenbereich:
Für die anteilige Zuordnung des Grund und Bodens zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (§25 Abs. 1 LGrStG). Hilfsweise kann für die Zuordnung der Fläche zum Grundvermögen das Fünffache der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes in Ansatz kommen.