

Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs.5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg, des Baugesetzbuches, der ImmoWertV 2010 sowie der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2016 am 17.05.2017 beschlossen.

Begriffsdefinition

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).

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 (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen Verkehrsflächen und öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen, ebenso nicht für Gemeinbedarfsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromumspannstationen). Für private Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss keine Grundstückskaufpreise vor.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend den Richtlinien und Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL; Anlagen 1 und 2, BAnz.Nr.24 S.597 ff; GuG 2011, 165); veröffentlicht am 11. Februar 2011 dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern sowie Abkürzungen für deren Belegenheit in den Stadtteilen, der Kernstadt sowie der Gemeinde Rohrdorf zugeordnet.

Bodenrichtwertdefinitionen

Die in den Kartenwerken angegebenen Bodenrichtwertdefinitionen beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit dem im beschreibenden Datensatz angegebenen Entwicklungszustand, der Art der jeweiligen Nutzung, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes, ergänzender Angaben zur Art der Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung (wertrelevanten Geschossflächenzahl - WGFZ) sowie weiterer Angaben zum Grundstück. Bei der Angabe der Nutzungsart für den zonalen Bodenrichtwert orientiert sich der Gutachterausschuss sowohl an den baurechtlichen Verhältnissen als auch an der für die jeweilige Zone prägenden Bebauung.

In Einzelfällen kann aufgrund dessen die Nutzungsart des Bodenrichtwertes von der Nutzungsangabe eines Bebauungsplanes oder den Nutzungsdefinitionen der Baunutzungsverordnung abweichen. Sofern erforderlich ist dieses marktkonform zu würdigen.

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, überwiegend rechteckig geschnittenes Grundstück mit einer für die jeweilige Bebauungsart üblichen Frontbreite. In der Regel ist das Bodenrichtwertgrundstück topografisch eben, außer in Bodenrichtwertzonen, in denen die weitaus überwiegende Zahl der Grundstücke eine Hanglage aufweist. Weicht ein Grundstück in Bezug auf die nachfolgend beschriebenen wertbestimmenden Eigenschaften vom Richtwertgrundstück ab, so sind die einzelnen Merkmale im Einzelfall marktkonform zu würdigen. Mit * gekennzeichnete Bodenrichtwerte betreffen Bodenrichtwertzonen, welche insgesamt oder nur teilweise förmlich festgelegte Sanierungs- oder Entwicklungsbereiche umfassen bzw. tangieren.

Nach § 196 Abs.1 Satz 7 wurden diese Bodenrichtwerte (besondere Bodenrichtwerte) nicht bezogen auf abweichende Zeitpunkte ermittelt. Für nähere Informationen zur Marktwertermittlung solcher Grundstücke kontaktieren Sie bitte die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für die zonalen Bodenrichtwerte angegebene WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksfläche ermittelt. Die Geschossfläche ist gemäß Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen d.h.

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses.

Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie von der planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) abweicht.

Aus den im Auswertungszeitraum der Jahre 2015 bis 2016 vorliegenden Grundstückskaufpreisen konnten plausible Abhängigkeiten zwischen dem Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) und den sich aus der Kaufpreissammlung tatsächlich ergebenden Kaufpreisen und somit auch Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Weicht die WGFZ eines zu bewertenden Grundstückes von der des Richtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenwert entsprechend den nachstehenden Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ zu ermitteln und sachverständig zu würdigen.

Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																						
Innerhalb von Bodenrichtwertzonen mit der Art der Nutzung W und M																						
	WGFZ des Wertermittlungsobjekts																					
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40
0,30	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,56	1,67	1,78	1,89	2,00	2,11	2,22	2,33	2,37	2,41	2,44	2,47	2,50	2,55	2,60	2,65	2,70
0,40	0,90	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,07	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
0,50	0,82	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
0,60	0,75	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
0,70	0,69	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
0,80	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
0,90	0,60	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
1,00	0,57	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
1,10	0,53	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
1,20	0,50	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
1,30	0,48	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
1,40	0,45	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
1,50	0,43	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
1,60	0,42	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
1,70	0,42	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
1,80	0,41	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
1,90	0,41	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,00	0,40	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
2,10	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
2,20	0,39	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
2,30	0,39	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,40	0,38	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00
2,50	Extrapolition, siehe unten																					
3,00	Extrapolition, siehe unten																					
Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																						
	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	
2,50	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23	
Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																						
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	
3,00	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	

Extrapolation außerhalb der Tabelle ist nicht zulässig.

Die WGFZ ist, sofern diese im Bodenrichtwert als wertrelevante Größe aufgeführt ist, unter Beachtung folgender Kriterien ermittelt worden:

- maximal realisierbare GRZ welche aus der planungsrechtlichen GRZ, der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (ÜGF) mit Berücksichtigung der Baufensterform (ÜGF)
- Anzahl der zulässigen Geschosse zuzüglich für ausgebauter oder ausbaufähiger Dach- oder Staffelgeschosse 0,75

$$\text{GRZ}_{\text{max}} \times \text{Anzahl der Geschosse} = \text{WGFZ}$$

auch wenn diese **WGFZ** größer sein sollte als die planungsrechtlich zulässige GFZ. Dies ist bei den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt worden.

Umrechnungskoeffizienten Gewerbe/Industrie

Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industriegrundstücke konnten aus den Kaufpreisen der Jahre 2015-2016 mangels einer ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen nicht abgeleitet werden.

Bei Bodenrichtwerten für die gewerbliche Nutzung ist das wertrelevante Merkmal die Grundstückstiefe (mit ca. 30 m bzw. in der Regel 50 m). Bei der Nutzungsart „Industrie“ ist das wertrelevante Merkmal die Grundstücksfläche (mit 5.000 m² bis 75.000 m²). Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen zu den angegebenen Merkmalen ergeben, können durch Zu- oder Abschlägen sachverständig und marktgerecht berücksichtigt werden.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken mit einer Flächengröße von mehr als 5.000 m² konnte eine Kaufpreisreduktion von ca. 10 % bezogen auf die angegebenen Bodenrichtwerte beobachtet werden. Nach der vorhandenen Gemengelage bestehen im Auswertungszeitraum keine wertrelevanten Abhängigkeiten zwischen der baurechtlich zulässigen BMZ und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen.

Grundstückstiefe

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe (gerechnet von der der Straße zugewandten Grundstücksseite). In der Regel konnte im Auswertungszeitraum bezogen auf wohnbaulichen Nutzungen und bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m kein Einfluss der Grundstückstiefe auf die Bodenpreise festgestellt werden. Für Grundstücksteile, die die genannten Tiefen überschreiten und die nur als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenrichtwert im Einzelfall und je nach Lagequalität sachverständig um 70 - 90 % zu reduzieren.

Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwerts

In einigen Bodenrichtwertzonen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z.B. einzelne Mehrfamilienhäuser, Garagenanlagen und ggf. auch kleine Gewerbeobjekte. Für die in einer Ein-/Zweifamilienhauszone gelegenen Mehrfamilienhäuser gilt der Bodenrichtwert ebenfalls, sofern sie bezüglich der richtwerttypischen WGFZ nur gering abweichen.

Bei größeren Abweichungen bezüglich der WGFZ sind die für benachbarte Mehrfamilienhauszonen oder vergleichbare Gebiete ermittelten Bodenrichtwerte im Einzelfall heranzuziehen und sachverständig zu würdigen.

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke kann je nach Lagequalität ein Bodenwert von 70 bis 90 % des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone veranschlagt werden.

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sonstige individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Immissionen, Ecklage an einer Straßenkreuzung, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung, Wege-/Leitungsrechte, Altlasten) können nur bezogen auf den Einzelfall und im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig beurteilt werden.

Hinweise zu den Erschließungsbeiträgen

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind, wenn in den beschreibenden Merkmalen nichts anderes angegeben ist, als abgabenfreie Werte ermittelt, d.h. sie enthalten die Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Da es im Stadtgebiet Nagold und der Gemeinde Rohrdorf noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/verkaufs eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen.

Flächen der Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten nach Nr. 7 Absatz 4 der Bodenrichtwertrichtlinie keine Wertanteile für den Aufwuchs. Verkehrswerte sind nach den Regelungen der WaldR 2000 zu ermitteln.

Flächen der Landwirtschaft

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind statistische Durchschnittswerte. Da die Bodenqualitäten innerhalb des Stadtgebietes, der Stadtteile und der Gemeinde Rohrdorf unterschiedlich sind war es dem Gutachterausschuss nicht möglich, aus den vorliegenden Kaufpreisdaten Wertabhängigkeiten von der Grünland- bzw. Ackerzahl der Bodenschätzung zu ermitteln. Hinzu kommen offensichtlich differente Eigentümer/Bewirtschaftungsverhältnisse als auch wechselnde Anbaukulturen sowie sich ändernde Flächennachfragen. Eine statistische Abhängigkeit bezahlter Kaufpreise zu den teilweise tabellierten Bodenlandqualitäten war ebenfalls nicht erkennbar.

Abweichungen hinsichtlich in der Bodenrichtwertzone befindliche, durchschnittliche Grundstücksmerkmale (z.B. EMZ, Acker-/Grünlandzahl, Waldschatten, Hofentfernung, Flächennachfrage) sind, sofern im Einzelfall erforderlich, sachverständig nach den Regelungen der LandR in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1978 zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997 zu würdigen.

Bei in der Nähe von Gemarkungsgrenzen liegenden Grundstücken sind die benachbarten Zonenwerte ggf. zu berücksichtigen.

Kleinere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, die Verkehrsanbindung, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen (sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht), werden meist etwas höher gehandelt. Konkrete Umrechnungsfaktoren waren aus den (wenigen) vorliegenden Kaufpreisen nicht ableitbar.

Der Bodenrichtwert ist nicht anzuwenden auf Flächen, die durch baurechtliche oder sonstige Vorgaben und/oder Landschaftsschutzbestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind.

Sonstiges

Weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Eigenschaften der Richtwerte können Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- Landwirtschafts- oder Forstbehörden) abgeleitet werden.

Bitte beachten Sie:

Die vom Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold bereitgestellten und mündlich kostenfrei erhältlichen Bodenrichtwerte haben rein informellen Charakter. Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt und der Gemeinde Rohrdorf vom 18.11.2015 kostenpflichtig.

Nagold, 17.05.2017

gez. Dieter E. Brösamle
1. Vorsitzender des Gutachterausschusses

gez. Herbert Wüster
Stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herausgeber:

Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf
Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, Burgstraße 10, 72202 Nagold, 07452/681-116