Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2020) für den Kernstadtbereich der Großen Kreisstadt Nagold

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 (geändert 2019) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **31.12.2020** ermittelt und am **07.06.2021** beschlossen.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone, parzellenscharf abgegrenzt), 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). Der Bodenwert bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz ist unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden sowie nach den jeweiligen sachlichen und räumlichen Marktgegebenheiten auf dem jeweiligen Grundstücks- (teil-) markt ermittelt worden. Etwaige wertbeeinflussende Merkmale wie z.B. Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrundes und Außenanlagen sind bei der Bodenrichtwertermittlung außer Betracht geblieben.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in einer Richtwertzone gelegenen Verkehrsflächen, öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen sowie etwaige Grundstücksflächen die baurechtlich nicht nutzbar sind. Ebenso nicht für Gemeinbedarfsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. Stromumspannstationen) und evtl. Nutzungsarten die ganz oder teilweise der Kategorie „sonstige Flächen“ (z.B. Unland, Geringstland, Lagerflächen, Abbauland, etwaige Überschwemmungs- oder Hochwasserflächen, etc.) zuzuordnen sind.

Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln.

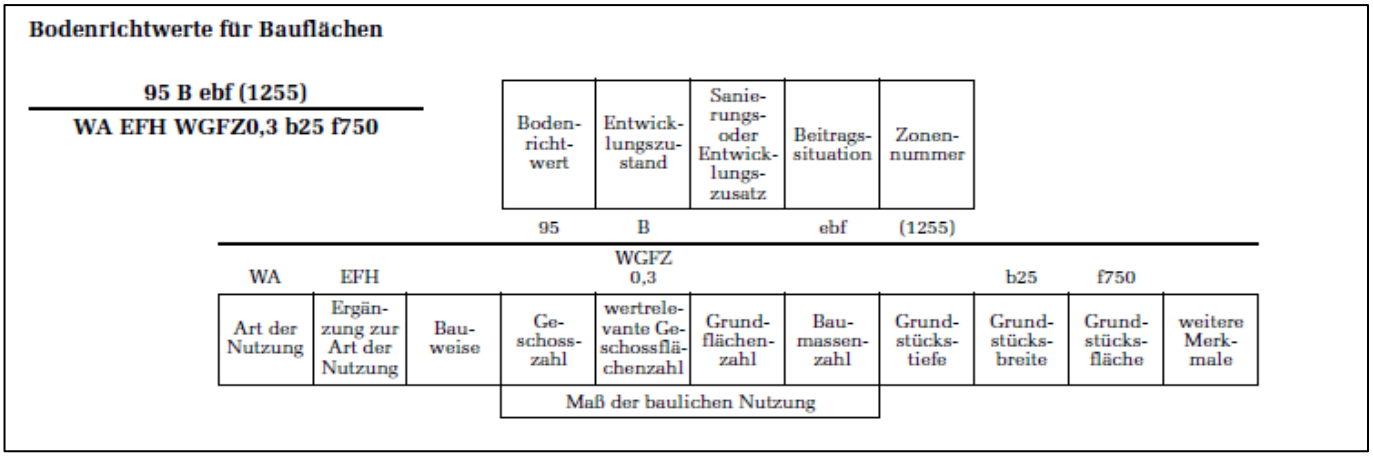
Für private Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss keine belastbaren Grundstückskaufpreise vor.

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 im Kernstadtbereich der Großen Kreisstadt Nagold zugeordnet.

© 2021 Copyright Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Abdrucke sind nicht erlaubt)



Quelle: Beispieldarstellung mit Legendenerläuterung Bodenrichtwertrichtlinie 2011

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 (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ) sowie weiterer Angaben zum Grundstück. Sie enthalten keine Lagedefinitionen. 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. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land und einen erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand (ausgenommen abweichend gekennzeichnete Bodenrichtwertzonen). Als baureifes Land werden mit § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht. Bebaute Grundstücke werden nicht als eigenständiger Entwicklungszustand definiert.

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

Das Richtwertgrundstück ist definiert als ein baureifes, überwiegend (sofern möglich) rechtwinklig 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. Im Falle eines ungünstigen Grundstückszuschnitts müssen Abschläge vorgenommen werden. Hierzu werden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Somit ist eine Einschätzung nach sachverständigem Ermessen notwendig, die jedoch nachvollziehbar zu begründen ist.

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 d.h. für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten. Für nähere Informationen zur Marktwertermittlung solcher Grundstücke kontaktieren Sie bitte die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal.

© 2021 Copyright Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Abdrucke sind nicht erlaubt)

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 Treppenräume 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 2019 und 2020 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, ist der Bodenwert entsprechend den nachstehenden Umrechnungskoeffizienten WGFZ: WGFZ zu ermitteln und sachverständig zu würdigen. Den angegebenen Umrechnungskoeffizienten liegen erschließungsbeitragsfreie Grundstückspreise zugrunde; erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke müssen bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ggf. vorab umgerechnet werden.´

WGFZ Umrechnungskoeffizienten stehen im Internet nicht zur Verfügung. Sie können gegen Gebühr über die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal bezogen werden.

© 2021 Copyright Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Abdrucke sind nicht erlaubt)

Grundstückstiefe und Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks (ausgehend von der Straße, rückwärtige Länge eines Grundstücks). In der Regel konnte im Auswertungszeitraum bezogen auf wohnbaulichen Nutzungen und bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 35 - 40 m kein Einfluss der Grundstückstiefe auf die Bodenpreise festgestellt werden. Für Grundstücksteile, die die ausgewiesenen (Bodenrichtwert) - tiefen überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche (Hausgärten) genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenrichtwert im Einzelfall und je nach Lagequalität erfahrungsgemäß um ca. 60 - 80 % zu reduzieren, wobei überwiegend ein Wertansatz in Höhe von ca. 20 - 40 % des baureifen Landes festgestellt wurde. In Spitzenlagen sind Kaufpreise von bis zu 70% des baureifen Landes erzielt worden.

Bei übergroßen Grundstücken ist ausgehend von der bauplanungsrechtlich erforderlichen Grundstücksfläche die überschießende Fläche nach selbständig nutzbaren Teilflächen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) und nicht selbständig nutzbaren Teilflächen zu unterscheiden. Es ist zu prüfen ob eine Zerlegung des Grundstücks in Flächen unterschiedlicher Qualitäten (Entwicklungszustandsstufen) z.B. als Vorder- und Hinterland in Betracht kommt. Auch bei evtl. Anwendung einer Zerlegungs- bzw. Mosaikmethode muss die beim Bodenrichtwertgrundstück bzw. dem Vergleichsgrundstück zugrundeliegende Grundstücksgröße Beachtung finden. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstückstiefe ausgeprägter als bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei vorgenommener WGFZ: WGFZ Anpassung eine zusätzliche Flächenanpassung des Bewertungsgrundstücks an die Regelgrundstücksgröße des maßgeblichen Bodenrichtwertgrundstücks nicht marktgerecht und somit nicht Zielführend ist.

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 80 bis 100 % 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. Sie sind sofern sie Rechte und Belastungen an Grundstücken oder etwaige offene Erschließungsbeiträge betreffen gemäß ImmoWertV 2010 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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 Kernstadtbereich der Großen Kreisstadt Nagold noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird in solchen Fällen bzw. im Falle einer Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/verkaufs eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen. Auf eine modellkonforme Marktwertermittlung ist auch hierbei zu achten.

© 2021 Copyright Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Abdrucke sind nicht erlaubt)

Umrechnungskoeffizienten Gewerbe/Industrie

Umrechnungskoeffizienten für Gewerbe- und Industriegrundstücke konnten aus den Kaufpreisen der Jahre 2019-2020 mangels ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen nicht abgeleitet werden.

Bei Bodenrichtwerten für die gewerbliche Nutzung ist das wertrelevante Merkmal die Grundstückstiefe (in der Regel bis ca. 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 Abschläge sachverständig und marktgerecht berücksichtigt werden.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken mit einer Flächengröße von mehr als 5.000 m^2 konnte eine Kaufpreisreduktion von ca. 5 - 10 % bezogen auf die angegebenen Bodenrichtwerte beobachtet werden. Nach der vorhandenen Gemengelage bestehen im Auswertungszeitraum keine wertrelevanten Abhängigkeiten zwischen der baurechtlich zulässigen BMZ │WGFZ und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen.

Flächen der Forstwirtschaft

Die veröffentlichten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten nach Nr. 7 Absatz 4 der Bodenrichtwertrichtlinie keine Wertanteile für den Aufwuchs. Verkehrswerte von Waldflächen sind nach den Regelungen der WaldR vom 12. Juli 2000 (geändert durch ÄndBek. vom 20.3.2019 (BAnz AT 28.03.2019 B2) zu ermitteln.

Flächen der Landwirtschaft

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind statistische Durchschnittswerte. Da die Bodenqualitäten innerhalb des Kernstadtbereiches der Großen Kreisstadt Nagold 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 befindlicher, durchschnittlicher Grundstücksmerkmale (z.B. EMZ, Acker-/Grünlandzahl, Waldschatten, Hofentfernung, Flächennachfrage) sind, sofern im Einzelfall erforderlich, sachverständig nach den Regelungen der LandR 19 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2019 zu würdigen.

Bei in der Nähe von Gemarkungsgrenzen liegenden Grundstücken sind die benachbarten Zonenwerte ggf. zu berücksichtigen, sofern vergleichbar und marktgerecht. 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.

Bebaute Außenbereichsgrundstücke

Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wobei im Folgenden die Eigentümlichkeiten des jeweiligen speziellen Teilmarktes zu berücksichtigen sind. Ggfls. sind Teilgrundstücksflächen zu bilden (Umgriffsflächen bzw. „faktisches oder „Quasi - Bauland")

Insofern können solche Grundstücksflächen in ihrer Wertigkeit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein ist festzustellen, dass sich die Bodenwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach den folgenden Kriterien:

© 2021 Copyright Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Abdrucke sind nicht erlaubt)

- der Größe des Grundstücks,
- der Lage im Innen- oder Außenbereich, wobei wiederum zwischen Ortsrandlage und freier Feldflur zu unterscheiden ist,
- der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt,
- der verkehrsmäßigen Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur,
- der Beschaffenheit, u.a. dem Erschließungszustand (Wasser-, Elektro- und Kommunikationsanschlüsse),
- den (außerlandwirtschaftlichen) Nutzungsmöglichkeiten (Flächennutzungs- und Bebauungsplan, § 35 BauGB) und
- der Höhe des Bodenrichtwerts

und nach einem Vomhundertsatz des nächstliegenden Bodenrichtwerts (ebf, jedoch ohne Berücksichtigung von Kanalbaubeiträgen) vergleichbarer Lage bestimmen.

Als Richtgröße kann gelten 30 % - 40 % des Bodenrichtwerts des nächstgelegenen Stadtgebiets bei Lagen im Außenbereich. Üblicherweise ist der Bodenwertabschlag umso höher je weiter das Grundstück von der Ortsbebauung entfernt liegt.

Sonstiges

Weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Eigenschaften der Richtwerte können gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden Ansprüche abgeleitet werden.

Bitte beachten Sie:

Die vom Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal mündlich kostenfrei erhältlichen Bodenrichtwerte haben rein informellen Charakter.

Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte die in Verbindung mit vorstehenden Fachinformationen zu betrachten bzw. bei einer Bodenwertermittlung anzuwenden sind. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagold vom 13.10.2020 kostenpflichtig.

Nagold, 07.06.2021

gez.
Dieter E. Brösamle
1. Vorsitzender des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal
Dipl.- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; für Mieten und Pachten (DIA);
Dipl.- Immobilienwirt (DIA); International Appraiser (DIA)
zertifiziert DIN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen

gez.
Sabrina da Silva Faria
Stv. Vorsitzende des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal
Dekra zertifizierte Sachverständige Immobilienbewertung D2

Herausgeber:
Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, Calwer Straße 6, 72202 Nagold, 07452/681-116
Gutachterausschuss@nagold.de

© 2021 Copyright Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Abdrucke sind nicht erlaubt)