GUTACHTER AUSSCHUSS
OBERES NAGOLDTAL

Fachinformationen zur Ableitung, Erläuterung und Verwendung von Bodenrichtwerten für den räumlichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zum Stichtag 01.01.2022

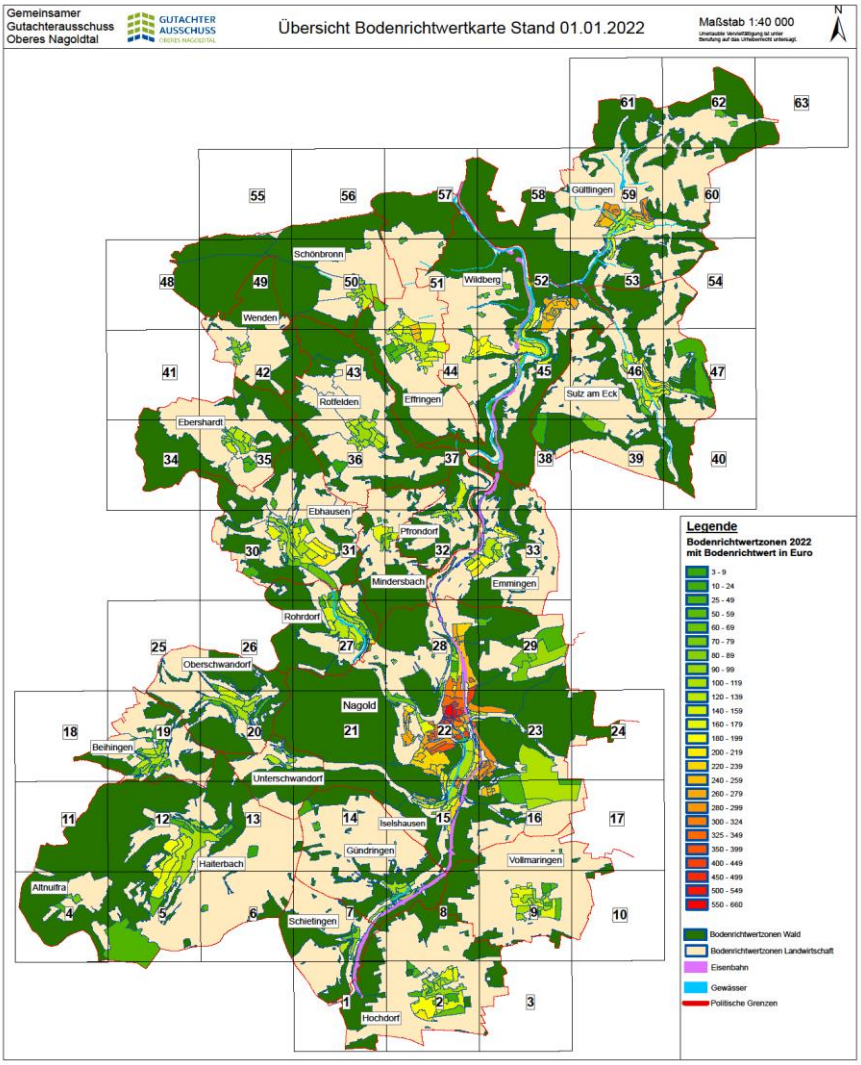
Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs.5 BauGB (zuletzt geändert durch Art.1 BaulandmobilisierungsG v. 14.6.2021 (BGBl. 1 S.1802) von den Gutachterauschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 196 Abs. 1-3), der ImmoWertV 2021 (Stand:14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg (LGrStG Vom 4. November 2020, geändert 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 2)) sowie der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (Stand: 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)) zu ermitteln.

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **01.01.2022** ermittelt und am **22.06.2022** vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal ordnungsgemäß beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Die zum **01.01.2022** beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf die Gebietsflächen der Großen Kreisstadt Nagold samt deren Stadtteile, der Gemeinde Ebhausen samt deren Ortsteile, der Stadt Haiterbach samt deren Stadtteile, der Gemeinde Rohrdorf und der Stadt Wildberg samt deren Stadtteile. Durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal am 08.12.2021 genehmigt.



Einleitende und Allgemeine Erläuterungen

A. Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 BauGB) ist ein flächendeckend durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone, Flurstückscharf 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 einen Quadratmeter Grundstücksfläche (€ /m²) des Bodenrichtwertgrundstücks (vgl. § 13 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Das Bodenrichtwertgrundstück selbst ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen, wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der vorbeschriebenen Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (Referenzgrundstücks) sind darzustellen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB). Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen umfassen die Wertigkeit des reinen Waldbodens ohne Wertanteile für den Aufwuchs.

Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

B. Bildung der Bodenrichtwertzonen

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, etc. können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein; hierbei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutig zuordnen lassen. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

Bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

C. Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 (ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021entsprechend.

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden. Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

D. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ),
- die Grundstücksgröße,
- die Grundstückstiefe und
- die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand.

Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 der ImmoWertV 2021 zu spezifizieren.

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind grundsätzlich für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

E. Maßgeblicher Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung

Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt (aktuell 01.01.2022) oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln.

Auf Antrag der für den Vollzug zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

F. Bodenrichtwertveröffentlichung

Gemäß § 196 Abs. 3 BauGB sind Bodenrichtwerte zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Zu beachten ist, dass schriftliche Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über Bodenrichtwerte kostenpflichtig sind.

G. Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form und auf Bodenrichtwertkartenwerken auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt Sie sind kostenfrei abrufbar unter:
www.gutachterausschuesse-bw.de

BORIS-BW
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

H. Verbindlichkeit der Bodenrichtwerte

Bei einem Bodenrichtwert handelt es sich nicht um einen Verkehrswert. Der Bodenrichtwert hat keine bindende Wirkung. Hinsichtlich der Bodenrichtwerte zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 hat der Bundesfinanzhof dementgegen entschieden, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten und dem Finanzamt mitgeteilten Bodenrichtwerte für alle Beteiligten verbindlich sind.

Örtliche fachspezifische Erläuterungen zur Ermittlung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal bezogen auf den räumlichen Zuständigkeitsbereich

A. Zielsetzung und Regelungsübersicht

Gemäß § 3 der ImmoWertV 2021 sind bundeseinheitliche Begriffsbestimmungen für die unterschiedlichen Entwicklungszustandsstufen des Grund und Bodens, angefangen von Flächen der Land- und Forstwirtschaft über das „werdende Bauland“ (Bauerwartungsland und Rohbauland) bis hin zum baureifen Land verwendet worden. Sie dienen insbesondere hinsichtlich der Bodenrichtwertermittlung nach § 196 BauGB der Qualifizierung des Bodenrichtwertgrundstücks. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Klassifizierung von Flächen keine wertmäßige, sondern eine qualitative Einordnung darstellt und daraus kein Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens abgeleitet werden kann.

B. Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden unter Verwendung (blauer) Begrenzungslinien (Bodenrichtwertzonen) sowie ihren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend dem Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks gemäß Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) der ImmoWertV 2021 dargestellt. Politische Gebietsflächenabgrenzungen finden ihre Kennzeichnung durch Verwendung roter Begrenzungslinien. Es handelt sich um interne Planzeichenangaben.

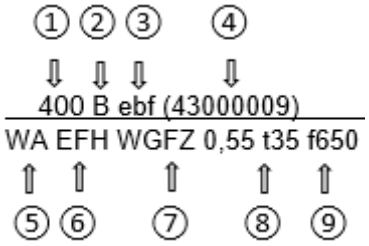
In den Fällen in denen die Bodenrichtwertdatensätze die Angaben WGFZ, t und f ohne jeweilige Merkmalswerte ausweisen sind diese weder vorhanden noch bewertungsrelevant. Die Verwendung standardisierter Beschriftungsschablonen des Gutachterausschusses gibt diese Bezeichnungen auch ohne vorhandene Merkmalsausprägungen zwingend vor.

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche die ImmoWertV 2021 nicht definitiv ausweist, können nur dann berücksichtigt werden, wenn die aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks nicht ausreichend sind.

In den Fällen in denen sich das Bodenrichtwertgrundstück aufgrund seiner rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der maßgeblichen Entwicklungszustände zuordnen lässt, ist das Bodenrichtwertgrundstück der Kategorie „Sonstige Flächen“ zugeordnet. Diese Vorgehensweise entspricht den Vorgaben der ImmoWertV 2021.

Den Bodenrichtwertzonen sind (abstrakte) Zonennummern nach den Vorgaben des Bodenrichtwert-informationssystems „BORIS-BW“ zugeordnet. Diesen sind zur größeren Anwenderfreundlichkeit Abkürzungen zugeordnet, welche deren räumliche Belegenheit einfacher erkennen lassen (z.B. NAG = Nagold, ROH = Rohrdorf, EBH = Ebhausen; WIL = Wildberg; HAI = Haiterbach).
Auch für Stadt- bzw. Gemeindeteile finden solche Abkürzung Verwendung sowie ihre entsprechende Darstellung.

Zeichenerklärung



1. **Bodenrichtwert, hier 400 Euro/m²**

2. **Entwicklungszustand**

Baureifes Land	B
Bauerwartungsland	E
Rohbauland	R
Land- oder Forstwirtschaftliche Fläche	LF
Sonstige Fläche	SF
Zonen die ein Sanierungsgebiet enthalten	SU

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

Sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.	SU
Sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	SB
Entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	EU
Entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	EB

3. **Beitragsrechtlicher Zustand**

Beitragsfrei	frei
Erschließungsbeitrags-/ Kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	ebf
Erschließungsbeitrags-/ Kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	ebp

4. **8-stellige Nummer der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Die ersten 4 Ziffern werden durch den Gemarkungsschlüssel gebildet**.

5. Art der Nutzung

Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung
Wohnbaufläche	W
Kleinsiedlungsgebiet	WS
Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Besonderes Wohngebiet	WB
Gemischte Baufläche	
(auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	M
Dorfgebiet	MD
Dörfliches Wohngebiet	MDW
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Urbanes Gebiet	MU
Gewerbliche Baufläche	G
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sonderbaufläche	S
Sondergebiet für Erholung	SE
Sonstige Sondergebiete	SO
Baufläche für Gemeinbedarf	GB

Quelle: ImmoWertV 2021 (Anlage 5)

6. Ergänzende Nutzungsart

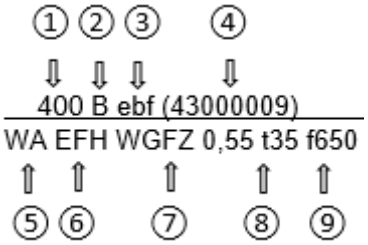
Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
Ein- und Zweifamilienhäuser	EFH
Mehrfamilienhäuser	MFH
Sozialer Wohnungsbau	SOW
Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	GH
Wohn- und Geschäftshäuser	WGH
Büro- und Geschäftshäuser	BGH
Bürohäuser	BH
Produktion und Logistik	PL
Wochenendhäuser	WO
Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	GD
Ferienhäuser	FEH
Freizeit und Touristik	FZT
Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel	LAD
Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	EKZ
Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art	MES
Bildungseinrichtungen	BI
Gesundheitseinrichtungen	MED
Hafen	HAF
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	GAR
Militär	MIL
Landwirtschaftliche Produktion	LP
Bebaute Flächen im Außenbereich	ASB
Bauflächen für Energieerzeugung	EE

Quelle: ImmoWertV 2021 (Anlage 5)

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

7.	**Wertrelevante Geschossflächenzahl**	**WGFZ**
8.	**Grundstückstiefe in Metern**	**t**
	Grundstücksbreite in Metern	**b**
9.	**Grundstücksfläche in Quadratmetern**	**f**

Erläuterung zum Beispiel:



Der durchschnittliche Bodenrichtwert mit 400 Euro/ m² (**400**) bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreies (**ebf**), baureifes Land (**B**). Die Bodenrichtwertzone hat die Nummer **43000009**. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Einfamilienhaus (**EFH**) innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (**WA)**. Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,55 (**WGFZ 0,55**) sowie eine Grundstückstiefe von 35 m (**t35**) und eine Grundstücksfläche von 650 m² (**f650**). Zur besseren Auffindbarkeit und örtlichen Definition wurde vorstehender Bodenrichtwert mit der internen Nummer NAG009 versehen. Der durchschnittliche Bodenrichtwert z.B. eines Mehrfamilienwohnhauses innerhalb der gleichen Bodenrichtwertzone kann im Allgemeinen einen höheren Bodenrichtwert haben.

C. Räumliche Regelungen und Bodenrichtwertdefinition

Die in den Kartenwerken bzw. Geobasisdaten 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 Bodenrichtwertgrundstück wie Tiefen- und Flächenangaben, sofern möglich und relevant. Sie enthalten keine Lagedefinitionen.

Das Bodenrichtwertgrundstück 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, ausgenommen sind Bodenrichtwertzonen in denen die überwiegende Zahl der Grundstücke eine oder mehrere Hanglagen aufweisen.

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.

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen (§ 44 Abs.1 ImmoWertV 2021) d.h. für Grundstücksflächen, die einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind wurden nicht gebildet. Ihnen sind sowohl Sondergebiete zuzurechnen für die eine öffentliche Zweckbestimmung festgesetzt worden ist als auch öffentliche Grundstücke, wenn sie als gewidmet und faktisch in Dienst gestellt sind. Erläuternd sei darauf hingewiesen, dass Gemeinbedarfsflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich entzogen sind. d.h. es gibt deshalb begriffsbezogen keinen Marktwert für solche Flächen.

Verkehrswerte solcher bzw. vorstehender Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln und nachvollziehbar zu begründen. Für private Erschließungs- und Wirtschaftswege oder ähnliche Flächen die keine anderweitige Nutzung zulassen, liegen dem Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung keine ausreichend belastbaren Grundstückskaufpreise vor.

Als baureifes Land werden mit 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bebaute Grundstücke werden nicht als eigenständiger Entwicklungszustand definiert.

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich auf einen erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfreien oder beitragspflichtigen Grundstückszustand nach Kommunalabgabenrecht (ebf).
Aufgrund örtlicher Gegebenheiten sind unter gesonderter Kennzeichnung (ebp) vorübergehende Bodenrichtwerte für vereinzelte Grundstücke ermittelt worden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

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

Etwaige wertbeeinflussende Merkmale wie z.B. Ecklagen, Grundstückszuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrundes und vorhandene bauliche und nichtbauliche Außenanlagen sowie der Werteinfluss etwaig bestehender Rechte und Belastungen sind bei der Bodenrichtwertermittlung außer Betracht geblieben. Vorstehende Sachverhalte müssen bei einer Bodenwertermittlung gesondert berücksichtigt werden. Es ist eine Einschätzung nach sachverständigem Ermessen notwendig, die jedoch nachvollziehbar zu begründen ist.

Der Bodenwert (noch) bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz ist unter Berücksichtigung der Freilegungskosten (sofern erforderlich), die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstehen sowie nach den jeweiligen sachlichen und räumlichen Marktgegebenheiten auf dem jeweiligen Grundstücks- (teil-) markt ermittelt worden.

Abweichungen städtebaulich zulässiger Maße von tatsächlich realisierten Nutzungsmaßen sind innerhalb der festgelegten Bodenrichtwertzonen insofern berücksichtigt worden, als dass gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichende und allgemein wertbeeinflussende Nutzungsmaße in den Merkmalsbeschreibungen der jeweiligen Bodenrichtwertzonen Eingang gefunden haben.

Die Nutzungsart des Bodenrichtwertes kann von der Nutzungsangabe eines Bebauungsplanes oder den Nutzungsdefinitionen der Baunutzungsverordnung abweichen. § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.

Im Falle einer Marktwertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert heranzuziehen. Weicht das zu bewertende Grundstück in Bezug auf seine wertbestimmenden Eigenschaften von den Merkmalsausprägungen des Richtwertgrundstück ab, ist dies im Einzelfall konkret und marktkonform zu würdigen und nachvollziehbar zu begründen.

Mit „SU“ (= sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) gekennzeichnete Bodenrichtwerte betreffen Bodenrichtwertzonen, welche zum Stichtag 01.01.2022 insgesamt oder teilweise förmlich festgelegte Sanierungsbereiche umfassen.

Diese Bodenrichtwerte wurden insofern nicht bezogen auf abweichende Zeitpunkte ermittelt (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB, (besondere Bodenrichtwerte)) d.h. für Grundstücke die innerhalb dieser Bodenrichtwertzonen liegen, sind die Auswirkungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte nicht berücksichtigt. Für eine Bodenwertermittlung sind die hierfür maßgeblichen Bewertungsgrundsätze zu beachten.

D. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt. Demnach ist ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend.

Abweichend von der Regelung des § 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 wird die für die zonalen Bodenrichtwerte verwendete WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksfläche (qualifizierte Baulandfläche) auf Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt und insofern von der Übergangsregelung des § 53 ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht. Sie ist bezogen auf die bauliche nutzbare Grundstücksfläche.

Die Geschossfläche ist demnach 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.

Umrechnungskoeffizienten WGFZ: WGFZ

Aus den im Auswertungszeitraum 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.
Die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten steht unter der Voraussetzung, dass Sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und räumlichen Teilmarkt ermittelt worden sind. Sie müssen modell- und Referenzkonform zur Anwendung kommen.

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. Die Abgabepflicht ist in solchen Fällen nachträglich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Etwaige Flächenabweichungen zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück sind innerhalb einer Verkehrswertermittlung modellkonform zu berücksichtigen wobei zwischen allgemeinen Grundstücksmerkmalen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV 2021) zu unterscheiden ist; gegebenenfalls sind Bewertungsteilbereiche zu bilden.

Die Verwendung bundeseinheitlicher Umrechnungskoeffizienten wird innerhalb des räumlichen Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal grundsätzlich nicht empfohlen.

WGFZ Umrechnungskoeffizienten stehen im BORIS-BW (Bodenrichtwert-informationssystem Baden-Württemberg) **nicht zur Verfügung. Sie können gegen Gebühr über die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal bezogen werden.**

E. Grundstückstiefe, Grundstücksgröße und Grundstücksbreite

Umrechnungskoeffizienten bezogen auf Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Grundstücksbreite konnten mangels ausreichend vorliegender Datengrundlage nicht abgeleitet werden

Als Baugrundstück gilt nach § 7 Nr. 17 BO der hinter der Straßengrenze liegende Teil des Grundstücks. Soweit Vorgärten durch Straßenbegrenzungslinien oder Straßenfluchtlinien sowie durch zwingende Baulinien, Baugrenzen oder Baufluchtlinien festgelegt sind, werden sie bis zu einer Tiefe von 5 m – von der Straßenbegrenzungs- oder Straßenfluchtlinie an gemessen – abgezogen.

Der Bodenrichtwert gilt insofern 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 (Vorderland) kein Einfluss der Grundstückstiefe auf die Bodenpreise festgestellt werden. Analysen des Gutachterausschusses haben eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe ergeben.

Für eine sachgerechte Bodenwertermittlung ist in solchen Fällen eine Flächenaufteilung sinnvoll, da für übertiefe Grundstücksflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preisabschläge im Verhältnis zum Wert des Vorderlandes gemacht werden. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstückstiefe ausgeprägter als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Es ergeben sich gestaffelt nach „Tiefenzonen“ nachfolgende Daten zur Bodenwertermittlung:

Datenlage Kernstadtbereich Nagold

Für Grundstücksteile, die die ausgewiesenen (Bodenrichtwert) - tiefen (rd.35 - 40 m Tiefe) überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche (Hausgärten bzw. hausnahes Gartenland bis 80 m Tiefe) genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenrichtwert im Einzelfall und je nach Lagequalität erfahrungsgemäß um ca. 65 - 75 % zu reduzieren, wobei überwiegend ein Wertansatz in Höhe von ca. 25 - 35 % des baureifen Landes festgestellt wurde. In Spitzenlagen sind Kaufpreise von bis zu 70% des baureifen Landes erzielt worden. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann vom vollen Bodenrichtwert ausgegangen werden.

Bei Grundstückstiefen über 80 m – soweit baulich nutzbar – sind vorstehende Wertansätze um weitere 20% zu mindern. Hinterlandflächen, die über 80 m Tiefe aufweisen und baulich nicht nutzbar sind werden mit einem Wertansatz von Land- oder forstwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt.

Datenlage Nagold Stadtteile, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf, Wildberg

Für Grundstücksteile, die die ausgewiesenen (Bodenrichtwert) - tiefen (rd. 35 - 40 m Tiefe) überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche (Hausgärten bzw. hausnahes Gartenland bis 80 m Tiefe) genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenrichtwert im Einzelfall und je nach Lagequalität erfahrungsgemäß um ca. 75 - 85 % zu reduzieren, wobei überwiegend ein Wertansatz in Höhe von ca. 15 - 25 % des baureifen Landes festgestellt wurde. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann vom vollen Bodenrichtwert ausgegangen werden.

Bei Grundstückstiefen über 80 m – soweit baulich nutzbar – sind vorstehende Wertansätze um weitere 20% zu mindern. Hinterlandflächen, die über 80 m Tiefe aufweisen und baulich nicht nutzbar sind werden mit einem Wertansatz von Land- oder forstwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt.

Grundstücksgröße und Grundstückstiefe stehen in aller Regel in Beziehung zueinander. Die gleichzeitige etwaige Anwendung von Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe und Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche stellt eine Doppelberücksichtigung dar und ist zu vermeiden. Dies verbietet sich ebenso wie eine zusätzliche wertmäßige Abstufung nach Vorder- und Hinterland.

Bei übergroßen Grundstücken ist ausgehend von der bauplanungsrechtlich möglichen Grundstücksfläche die überschießende Fläche nach selbständig nutzbaren Teilflächen 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.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB und ImmoWertV 2021 sind vorstehende erwähnte Sachverhalte modellkonform und nach den Regelungen des § 8 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

F. Abweichungen von der typischen Bebauung / Nutzungsart des zonalen Bodenrichtwerts

Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen können herangezogen werden, wenn der Bodenrichtwert der Zone, in der das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht geeignet ist. Solches kann in Betracht kommen, wenn die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen; insbesondere wenn das zu bewertende Grundstück singuläre von den durchschnittlichen Lage- und Nutzungsverhältnissen einer Bodenrichtwertzone erheblich abweichenden Eigenschaften aufweist oder im Randbereich einer Bodenrichtwertzone gelegen ist. Bei größeren Abweichungen bezüglich der WGFZ sind die für benachbarte Mehrfamilienhauszonen oder vergleichbare Gebiete ermittelten Bodenrichtwerte im Einzelfall heranzuziehen und sachverständig zu würdigen.

In einigen Bodenrichtwertzonen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung befinden sich auch Grundstücke mit abweichender Nutzungsart, z.B. einzelne Mehrfamilienhäuser, Garagen- und Stellplatzanlagen 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. Gleiches gilt für gewerbliche Objekte sofern deren Nutzung nachhaltig gesichert ist.

Bodenrichtwerte für Garagen- und Stellplatzgrundstücke im Kernstadtbereich Nagold

Für zusammenhängende Garagen- und Stellplatzflächen wurden gesonderte Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Für in Bodenrichtwertzonen gelegene, davon nicht umfasste Garagen- und Stellplatzgrundstücke kann ein Bodenwert in Höhe von 80% des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone veranschlagt werden.

Bodenrichtwerte für Garagen- und Stellplatzgrundstücke Nagold Stadtteile, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg

Für zusammenhängende Garagen- und Stellplatzflächen wurden gesonderte Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Für in Bodenrichtwertzonen gelegene, davon nicht umfasste Garagen- und Stellplatzgrundstücke kann ein Bodenwert in Höhe von 60% des Bodenrichtwertes der maßgeblichen Bodenrichtwertzone veranschlagt werden.

Hinweise zu sonstigen Korrekturen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichende bzw. außergewöhnliche Grundstücksmerkmale haben bei der Ableitung der Bodenrichtwerte keine Berücksichtigung gefunden. Individuelle Besonderheiten eines Grundstücks (z.B. Wohnlage- und Verkehrslage, Gewerbelärm, Immissionen, Ecklage an einer Straßenkreuzung, ungünstiger schiefwinkliger Grundstückszuschnitt, Grundstücksverschattung durch Nachbarbebauung, Wege-/Leitungsrechte, Altlasten, Überhänge, Hochwassergebiete, Gewässerrandstreifen, Uferstreifengrundstücke, etc.) können nur bezogen auf den Einzelfall und im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sachverständig beurteilt werden. Sie sind einschließlich etwaiger Rechte und Belastungen an Grundstücken oder etwaiger offener Erschließungsbeiträge gemäß ImmoWertV 2021 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

G. Hinweise zu den grundstücksbezogenen Abgaben

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land 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 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal 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 in diesen Fällen zu achten.

H. Umrechnungskoeffizienten Gewerbe/Industriegrundstücke

Bei der Nutzungsart „Gewerbe- und Industriegrundstücke“ ist das wertrelevante Merkmal vorrangig die Grundstücksgröße. Aus den ausgewerteten Kaufpreisen konnten keine Abhängigkeiten hinsichtlich der Grundstücksgröße und somit keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

Im Weiteren bestehen im Auswertungszeitraum keine wertrelevanten Abhängigkeiten zwischen der baurechtlich zulässigen BMZ │WGFZ und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Eine etwaige Umrechnung der Baumassenzahl nach der Geschossflächenzahl ist nicht Zielführend.

I. Bodenrichtwerte - Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Definition: Nach § 1 Abs. 2 des Grundverkehrsgesetzes (GrdstVG) ist „Landwirtschaft die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau sowie die Fischerei in Binnengewässern“. Der Wert solcher Grundstücke wird in der Rechtsprechung als „landwirtschaftlicher Verkehrswert“ genannt. Als amtliche Hinweise können die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 03.05.2019 (LandR19) herangezogen werden.

Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gehören: Ackerland, Dauergrünland, Wechselland, Gartenland, Obstanlagen, Rebland, Hopfengärten, Baumschulen und Korbweideanlagen. Hinzu kommen forstwirtschaftliche Nutzflächen, bewirtschaftete und nicht bewirtschaftete Gewässerflächen, Öd- und Unlandflächen sowie sonstige Flächen wie Wege, Gräben, Heckenflächen, etc. einschließlich Abbauland. Bei bewirtschafteten Flächen handelt es sich um „Kulturflächen“.

Der Gutachterausschuss stellt im Allgemeinen und einleitend fest, dass die Preisbildung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aktuell nicht ausschließlich mit der Ertragsfähigkeit korreliert, sondern zumindest in Teilen davon abgekoppelt ist.

Die aus der Kaufpreissammlung ermittelten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind statistische Durchschnittswerte. Die mit „LF (L)“ bezeichneten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Ackerland. Grünlandflächen sind aufgrund der sich daraus ergebenden Kleinteiligkeit als auch aus vereinzelt sich ergebenden datenschutzrechtlichen Gründen nicht gesondert ausgewiesen. Nach Auswertung der Kaufpreissammlung kann deren Bodenwert durch einen Faktor in Höhe von rd. 0,90 der nächstliegenden Ackerlandzone ermittelt werden.

Abhängigkeiten der Kaufpreise von der Flächengröße oder aufgrund der Grundstücksgestalt bei Ackerland- und Grünland als auch forstwirtschaftlich genutzter Flächen konnten aufgrund zu geringer Fallzahlen statistisch nicht hinreichend quantifiziert werden.

Im Weiteren war es nicht möglich aus den vorliegenden Kaufpreisdaten statistisch ausreichend verwertbare Reinertragszahlen (Bodenzahl, Ackerzahl, Grünlandgrundzahl, Grünlandzahl) sowie Bodenprofile (Ackerschätzungs-rahmen) zu generieren und insofern konkrete und belastbare Wertabhängigkeiten der Bodenrichtwerte zu ermitteln.
Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte von der Acker- und Grünlandzahl oder einer Restpachtdauer liegen nicht vor. Hinzu kommen offensichtlich differente Eigentümer/ Bewirtschaftungsverhältnisse als auch wechselnde Anbaukulturen sowie sich ändernder Flächennachfrage.

Abweichungen hinsichtlich in der Bodenrichtwertzone befindlicher, durchschnittlicher Grundstücksmerkmale (z.B. EMZ, Acker-/Grünlandzahl, Waldschatten, Hofentfernung, Flächennachfrage) sind insofern, 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.

Flächen der Forstwirtschaft

Definition: Forstwirtschaft kann allgemein als planmäßige Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag verstanden werden, d.h. die Gütererzeugung aus dem Boden (vgl. ehemalige WertV 72). Unter den Begriff fällt auch die im Rahmen des § 1 BWaldG fallende Schutz- und Erholungsfunktion sowie die Wiederaufforstung kahlgeschlagener oder verpflichteter Flächen. Nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sollen die Flächen von Land- und Forstwirtschaft land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sein. Wenn Flächen z.B., als Naturschutzgebiet, Trocken- oder Feuchtbiotop, Schutz- oder Sperrstreifen unter Schutz gestellt sind ist dies allein unter rechtlichen Gesichtspunkten jedoch nicht der Fall.

Der Wert des „Waldbodens“ bestimmt sich nach Nr. 5 (WaldR2000) in Anlehnung an § 104 BauGB. 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.

Die veröffentlichten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten nach Nr. 7 Absatz 4 der Bodenrichtwertrichtlinie keine Wertanteile für den Aufwuchs.

J. Bodenrichtwerte - Hofstellen und Wohngebäude im ortfernen und ortsnahen Außenbereich

Eine Hofstelle ist eine Grundstückseinheit, die mindestens mit einem Wohnhaus und einem bzw. mehreren landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Als Hofstelle gelten nur solche Gebäude die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, wenn mindestens eines der Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist. Es handelt sich insofern um privilegiert bebaute Flächen im Außenbereich (baureifes Land, § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV 2021; BVerwG., 14.03.2006).

Der Charakter einer landwirtschaftlichen Hofstelle entspricht den Regelungen eines Dorfgebiets (§ 5 BauNVO) oder eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO). Daher ist es korrekt als Basis den Bodenrichtwert des nächstgelegenen Dorf- oder Mischgebietes heranzuziehen. Diese Vorgehensweise entspricht im Übrigen der herrschenden Wertermittlungslehre.

Gesonderte Bodenrichtwertzonen für Hofstellen sind gebildet worden.

Sie leiten sich wie folgt ab:

Stadtbereich Große Kreisstadt Nagold

- 30 % der Wertigkeit der nächstgelegenen „MD“ Bodenrichtwertzone (tlw. als Mittelwert mehrerer BRW Zonen)

Nagold Stadtteile, Ebhausen, Rohrdorf, Wildberg und Haiterbach

- 40 % der Wertigkeit der nächstgelegenen „MD“ Bodenrichtwertzone (tlw. als Mittelwert mehrerer BRW Zonen)

Vorstehende Richtgrößen berücksichtigen eine Steigerung des Vomhundertsatzes mit geringer werdenden Bodenrichtwerten. Sich ergebende Werte werden – wie bei allen veröffentlichten Bodenrichtwerten - auf volle 5 Euroschritte auf- oder abgerundet.

Der Bodenrichtwert für Hofstellen ist bezogen auf die Siedlungsfläche oder Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gemäß Liegenschaftsnachweis ALB (Flurstücksnachweis); Siehe Eintragung unter „tatsächliche Nutzung“. Veröffentlicht und erhältlich beim Vermessungsamt Calw.

Bodenrichtwerte von Wohngebäuden im ortsfernen sowie ortsnahen Außenbereich sind mit einem Vomhundertsatz in Höhe zwischen 40% und 60% (Entfernungs- und Lageabhängig) auf der Basis des Bodenrichtwertes der nächsten wohnbaulichen Bodenrichtwertzone ermittelt und festgesetzt worden

K. Wertermittlung bebauter 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:

- 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 (MD, ebf, jedoch ohne Berücksichtigung von Kanalbaubeiträgen) vergleichbarer Lage bestimmen.

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

L. Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg vom 04.11.2020 (geändert 21.12.2021)

Der Gutachterausschuss nimmt Bezug auf die Ausführungen des § 38 LGrSt:

„(3) Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne des ersten Teils des dritten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

(4) Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht.

Qualifiziert ist ein Gutachten, ***wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs*** *oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist“.*

In Fällen in denen individuell berechtigte Fragen oder Unklarheiten zu den als steuerliche Grundlage dienenden, veröffentlichten Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 bestehen sollten ist der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal gerne bereit den oder die jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich erforderlicher Problemlösungen fachspezifisch und nach gesonderter Auftragserteilung zu unterstützen sobald seitens der Finanzverwaltung dafür erforderlichen Regelungen konkret kommuniziert worden sind.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal weist darauf hin, dass für die Erhebung der Grundsteuer die Finanzbehörden zuständig sind.

M. 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.

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, 22.06.2022

Verfasser
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 EN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen (DIA Zert, INTERZERT Steinbeis; EuraSCert (A), Minősített – ingatlanszakértő (HU), Fachautor, Dozent für Sachverständigenausbildungen

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

Copyright (2022) Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal, alle Rechte vorbehalten.