

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Wichtigstes Element zur Herstellung allgemeiner Markttransparenz ist die regelmäßige Ermittlung und Bekanntmachung von Bodenrichtwerten als Grundlage für Wertermittlungen aller Art, für steuerliche Zwecke und für den Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß § 196 BauGB.

Der Bodenrichtwert (vgl. §196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines fiktiven, unbebauten Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs.1 Satz 2 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert in der Regel berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, zum Beispiel des Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche oder der Baulandtiefe, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert. Diese Abweichungen können im Einzelfall aus Umrechnungsvorschriften des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet oder durch Erstattung eines Verkehrswertgutachtens bestimmt werden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte geschieht im gesamten Bundesgebiet flächendeckend unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungsstufen. Die Werte werden jährlich oder zweijährlich, in der Regel zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Vorjahres oder 01.01. des jeweils aktuellen Jahres neu durch den zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land werden in der Regel für beitragsfreie Grundstücke ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge nach §127 BauGB oder des entsprechenden Landesrechts, naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach 135a BauGB sowie Beiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabenrecht. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend auch erschließungsbeitrags-

/kostenerstattungsbetragspflichtige und nach dem Kommunalabgabenrecht beitragspflichtige Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad gegeben ist und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Werden Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht, sind diese mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für größere Areale, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände), können im Allgemeinen keine Bodenrichtwertzonen ausgewiesen werden. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Bodenrichtwertzonen für größere Gemeinbedarfsflächen werden nur gebildet, soweit deren Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt und hierfür ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr besteht.

Kleinere untergeordnete Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen) können Bestandteil einer Bodenrichtwertzone mit abweichender Nutzungsart oder Qualität sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.