

Allgemeine Informationen zu Bodenrichtwerten

Inhalt

Einführung.....	3
Was sind Bodenrichtwerte und wie werden Bodenrichtwertzonen gebildet?.....	3
Welche Angaben enthält ein Bodenrichtwert?	4
Worin besteht der Unterschied zu einem Bodenwert?.....	4
Wie ergeben sich die Verläufe von Bodenrichtwertzonengrenzen?	5
Wie genau sind Bodenrichtwerte bezogen auf den Einzelfall?	5
Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?	7
Was ist zu tun, wenn keine Bodenrichtwerte vorliegen?	7
Wie setzt sich der Gutachterausschuss zusammen?	8
Kann man rechtlich gegen Bodenrichtwerte vorgehen?	8

Einführung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat aufgrund öffentlich-rechtlicher Vereinbarung für die Städte und Gemeinden Lahr, Ettenheim, Friesenheim, Kappel-Grafenhausen, Kippenheim, Mahlberg, Meißenheim, Neuried, Ringsheim, Rust, Schuttertal, Schwanau und Seelbach die Bodenrichtwerte ermittelt. Dieses Dokument soll Bürgern und sonstigen Anwendern ein besseres Verständnis darüber verleihen, was Bodenrichtwerte sind, wie Bodenrichtwertzonen entstehen und welche Bedeutung sie für ein einzelnes Grundstück haben.

Was sind Bodenrichtwerte und wie werden Bodenrichtwertzonen gebildet?

Bodenrichtwerte werden nach §196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage der Kaufpreissammlung, also aus einer Auswertung von **tatsächlichen Verkaufsfällen**, als **durchschnittliche Lagewerte** für den Boden ermittelt. Sie dienen der allgemeinen Information und Transparenz, sind aber für Grundstückstransaktionen nicht bindend. In bebauten Gebieten geben Bodenrichtwerte einen Wert an, der sich durchschnittlich ergeben würde, wenn der Boden **unbebaut** wäre. Sie sind insofern **keine** konkreten **Bodenwerte** eines speziellen unbebauten Grundstücks oder Bodenwertanteile eines bestimmten bebauten Grundstücks.

Bodenrichtwerte basieren auf langjährigen Beobachtungen und Auswertungen von Verkaufsereignissen sowie einer Normierung jedes einzelnen Verkaufsfalls, um fortlaufend Aussagen für alle Bodenrichtwertzonen treffen zu können. Dieses ist notwendig, da nicht in jeder Zone jedes Jahr eine ausreichende Anzahl an Verkäufen von unbebauten Grundstücken erfolgt. Ausgeschlossen wird hierdurch auch, dass eine Häufung von Verkäufen in besonders einfachen oder besonders guten Wohnlagen und insofern stark schwankende Mittel- oder Medianwerte einen falschen Eindruck zur Bodenwertentwicklung vermitteln. Es erfolgt eine **Bereinigung von statistischen Ausreißern** und von Verträgen, die auf **besondere, ungewöhnliche Verkaufsumstände** hindeuten, wie beispielsweise Verwandtschaftsverhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer.

Bodenrichtwertzonen werden so gebildet, dass sie jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Dieses kann Sonderfälle, für die der Wert der Zone nicht gilt, nicht ausschließen. Es handelt sich dann nicht um einen Fehler des Zonenverlaufs, denn dieses sieht auch das BauGB so vor. Für die Verkehrswertermittlung von Sonderfällen sind regelmäßig Bodenwerte -keine Bodenrichtwerte- notwendig. Für Einzelfallbetrachtungen sind üblicherweise kostenpflichtige Gutachten zu beauftragen, da Bodenrichtwerte allenfalls ein Ausgangspunkt weiterer Überlegungen sein können. Hilfestellungen bieten neben dem Gutachterausschuss unter anderem z.B. auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) an, die über ein umfangreiches Netzwerk von **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** verfügt. Ob sich im Einzelfall für einen Auftraggeber ein Gutachtenauftrag rechnen kann, kann der Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle nicht

vor Beauftragung mit einem Gutachten prüfen. Hier kann möglicherweise ein selbstständiger Sachverständiger flexibler handeln.

Welche Angaben enthält ein Bodenrichtwert?

Die wertbeeinflussenden Merkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks sind nach BauGB darzustellen. Insofern enthalten die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr ergänzende Angaben z.B. zur Art der Nutzung, zum Entwicklungszustand und ggf. zu weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Angaben und die ggf. hierzu abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten haben ein ähnliches Gewicht, wie die Angabe in Euro pro Quadratmeter-Grundstücksfläche. Zur Anwendung der Bodenrichtwerte informiert der Gutachterausschuss in den jeweiligen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten. Diese können kostenfrei im Internet abgerufen werden (<https://www.lahr.de/stadtplan.35848.htm>). Darüber hinaus wird von den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle in einem ihnen möglichen Rahmen eine unverbindliche, telefonische, allgemeine fachliche Auskunft zu Bodenrichtwerten erteilt. Eine verbindliche Beratung zur konkreten Anwendung oder zu steuerlichen Aspekten ist rechtlich leider nicht möglich.

Konkrete Bodenwerte können im Gegensatz zu den rein informativen Bodenrichtwerten nur nach eingehender Recherche, Datenauswertung und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss beurteilt werden. Dieser ist gegen Gebühr ehrenamtlich tätig und insofern von seiner Kapazität begrenzt. Zu Bodenrichtwertfragen tagt er in der Regel in zweijährigen Abständen im 2. Quartal des jeweiligen Jahres.

Worin besteht der Unterschied zu einem Bodenwert?

Zu beachten ist, dass Bodenrichtwerte immer für fiktiv unbebaute Grundstücke gelten, sich also bis auf wenige Ausnahmen (z.B. größere Denkmalschutzbereiche) an einer rechtlich zulässigen, maximalen Neubebauung orientieren. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei immer auf eine durchschnittliche Neubebauung in der Zone. Das Potential eines einzelnen Grundstücks kann erheblich abweichen. Gründe können sein: bestehende Altlasten, Kampfmittel, ungünstiger Zuschnitt, Denkmalschutz, Überschwemmungszonen, ungünstige Topografie, keine ausreichende Tragfähigkeit des Untergrundes, eingeschränkte Verwertbarkeit wegen bestehender Miet- oder Pachtverträge, Rechte und Belastungen, besondere Immissionen aus dem Umfeld (z.B. Hochspannungsleitungen), keine Bauerwartung usw. Es handelt sich hierbei in der Regel um Einzelaspekte, die nicht für eine gesamte Bodenrichtwertzone als wertrelevant nachgewiesen sind. Diese Einzelaspekte können darüber hinaus über Jahrzehnte gesehen starken Wertschwankungen unterliegen, z.B. verstärkten Berichten in der Presse über Gesundheitsrisiken durch Elektromog. Sie sind nur mit erheblichen Einschätzungsspielraum zu beurteilen.

Bodenrichtwerte sind sogenannte „Jedermann-Werte“, die einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln. Folgen in einem bestimmten Bereich des Stadtgebiets unterschiedliche Teilmärkte unterschiedlichen Gesetzmäßigkeiten, da potentielle Erwerbergruppen erkennbar unterschiedlich handeln, so hat der Gutachterausschuss von ihren Grenzen her deckungsgleiche Zonen über einander gelegt.

Das neue Landesgrundsteuergesetz (LGrStG BW) sieht keine Anwendung der weiteren wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks vor. Hierzu ist gegebenenfalls die zuständige Finanzverwaltung anzusprechen. Für alle sonstigen Bewertungsfälle sind die Erläuterungen dringend zu beachten.

Wie ergeben sich die Verläufe von Bodenrichtwertzonengrenzen?

Die Zonenverläufe folgen überwiegend Grenzen, die aus vorhandenen Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen übernommen sind. Es sind aber auch andere Grenzverläufe möglich, wenn das Verhalten von Marktteilnehmern einen abweichenden Verlauf nahelegt. So umfasst z.B. ein Einfamilienhausgrundstück zum vollen Bodenrichtwert neben dem bebaubaren Bereich auch eine angemessene Gartenfläche. Für die Würdigung von Bodenrichtwerten ist Sachkunde notwendig. Bodenrichtwertzonengrenzen können auf keinen Fall genauer sein als z.B. eine zugrunde liegende vorbereitende Bauleitplanung. Ihr Verlauf ist daher nicht zwingend genau. Wo es möglich war, wurde auf Anregung der Finanzverwaltung ein flurstückscharfer Verlauf umgesetzt. Für die Immobilienbewertung ist aber immer zu prüfen, ob tatsächlich das gesamte Flurstück eine einheitliche Qualität aufweist. Die Grenzverläufe sind vermutlich über die nächsten Jahre nach Zuarbeiten durch das Stadtplanungsamt zu verfeinern. Sie unterliegen bei wechselnden Planungsabsichten der Stadt Veränderungen.

Da für den Gutachterausschuss der Datenschutz eine vorrangige Vorgabe ist, müssen die Bodenrichtwertzonen aus einer Vielzahl von Grundstücken bestehen. Ansonsten wären im Einzelfall Rückschlüsse auf einen tatsächlichen Verkaufsfall möglich. In Extremfällen müssen daher sehr unterschiedliche Nutzungsarten in einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Wie genau sind Bodenrichtwerte bezogen auf den Einzelfall?

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses richtet sich nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV regelt in §15 die Anforderungen an die Genauigkeit von Bodenrichtwerten bezüglich ihrer Lagemerkmale: „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.“ Das bedeutet, dass der Bodenrichtwert als Mittelwert einer Zone die Lagewerte der einzelnen Grundstücke in einer Spanne von 70 bis 130 % (d.h. +/- 30 %) wiedergeben sollte, bevor eine Teilung einer Zone ansteht. Diese sehr weite Spanne bezieht sich nur auf das Merkmal „Lagequalität“. Alle anderen Aspekte, wie z.B. Zuschnitt, Bebaubarkeit, Rechte und Belastungen usw. sind für die Ermittlung eines Bodenwerts separat zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen werden in Lahr und den Mitgliedsgemeinden so groß wie möglich gehalten, um überhaupt statistisch belastbare Auswertungen vornehmen zu können, denn die Verkäufe von unbebauten Grundstücken machen nur einen sehr geringen Anteil des jährlichen Marktgeschehens aus.

Die ImmoWertV regelt in §15 ebenfalls, dass einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein können und der dort angegebene Bodenrichtwert nicht für diese Grundstücke gilt. Hier kann eine **Einzelbetrachtung** angeraten sein, die über den **allgemeinen Informationscharakter von Bodenrichtwerten** hinaus geht.

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. Dies sind insbesondere Bodenrichtwerte für unterschiedliche Teilmärkte, die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmalen folgen.

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.

Eine Zuordnung sollte den fachkundigen Anwendern insbesondere aufgrund der **ergänzenden Angaben zu den Bodenrichtwerten** möglich sein.

Für eine Beurteilung der Lagequalität innerhalb einer Zone kann ein Abgleich mit angrenzenden Bodenrichtwertzonen hilfreich sein.

Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren abzuleiten. Für Gebiete ohne und mit geringem Grundstücksverkehr werden deduktive (= aus anderen Faktoren abgeleitete) oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet. Statistische Auswertungen von tatsächlichen Verkäufen unbebauter Grundstücke oder deduktive, mathematische Verfahren, die lokale Mieten, ortsübliche Baukosten und in Lahr und den Mitgliedsgemeinden übliche Verzinsungen von Immobilieninvestitionen berücksichtigen, stellen also immer eine Grundlage dar. Erst auf dieser Grundlage erfolgt eine sachverständige Würdigung durch das aus mehr als 40 ehrenamtlich tätigen Experten bestehende Gremium des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr zu einem genau definierten Stichtag, aktuell dem 01.01. eines Jahres.

Bodenrichtwerte stellen keine Prognose in die Zukunft dar, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer in der Vergangenheit, hochgerechnet auf den Stichtag. Der Gutachterausschuss versteht sich als Beobachter und nicht als Gestalter von Bodenpreisen. Auch für ihn sind nicht alle Entscheidungen der Marktteilnehmer nachvollziehbar.

Die ImmoWertV regelt zur Auskunftspflicht des Gutachterausschusses in §14 Abs. 5: „Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.“

Insofern erfolgt weder vom Gutachterausschuss, noch von der Geschäftsstelle eine Begründung eines einzelnen Bodenrichtwerts. Anregungen von Dritten oder der Finanzverwaltung werden aber gesammelt und können dem Ausschuss, falls nachvollziehbar begründet, zu seinen zweijährlichen Beratungen vorgelegt werden.

Was ist zu tun, wenn keine Bodenrichtwerte vorliegen?

Für die Verkehrswertermittlung ist eine Bodenwertermittlung aus vergleichbaren Verkaufsfällen, soweit vorliegend und in anonymisierter Form hilfreich, aus allgemeinen Wertansätzen in der Fachliteratur oder eine deduktive Ableitung möglich. Auch weitere Verfahren, die für den jeweiligen Einzelfall geeignet sind, stehen einem Sachverständigen offen.

Für Grundsteuerfragen hat das Ministerium der Finanzen Baden-Württemberg einen Anwendungserlass vorgestellt. Hierin heißt es unter dem Punkt Ansatz des Bodenrichtwerts nach § 38 Absatz 3 LGrStG (10): „Hat der Gutachterausschuss, gleich aus welchen Gründen, keinen Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ermittelt, ist der Bodenwert pro Quadratmeter aus den Bodenrichtwerten vergleichbarer Flächen abzuleiten.“ Das Grundsteuergesetz BW löst sich in wesentlichen Punkten von den Bewertungs-vorgaben nach BauGB und ImmoWertV.

Umrechnungskoeffizienten werden systematisch nicht angewendet. Da weder der Gutachterausschuss noch die Geschäftsstelle fachfremd und steuerberatend tätig werden dürfen, kann weder vom Gutachterausschuss noch seiner Geschäftsstelle Hilfestellung im Einzelfall erfolgen.

Wie setzt sich der Gutachterausschuss zusammen?

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und weisungsungebundenen Gremium. Am 29. Februar 2020 wurden die Gutachterinnen und Gutachter für einen Zeitraum von vier Jahren durch den Gemeinderat der Stadt Lahr bestellt.

Das Kollegialgremium (Periode 2020 - 2024) setzt sich im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr zusammen aus dem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden sowie 41 weiteren fach- und ortskundigen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern u.a. aus den Bereichen Architektur, Bankenwesen, Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen, Landwirtschaft sowie Mitarbeitenden der Finanzverwaltung. Die Namen der ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter können der Homepage der Stadt Lahr (www.lahr.de > Bauen+ Umwelt > Gutachterausschuss > Gutachterausschuss+ Geschäftsstelle) entnommen werden. Der ehrenamtliche Gutachterausschuss bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die beim Dezernat III angesiedelt ist. Diese folgt den fachlichen Weisungen des Vorsitzenden.

Kann man rechtlich gegen Bodenrichtwerte vorgehen?

Grundsätzlich sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden, die der Information über das am Stichtag bestehende Bodenwertniveau dienen. Sie sind ein wesentliches Instrument für die vom Gesetzgeber gewollte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt unbebauter Grundstücke. Sie tragen als behördliche Äußerung lediglich zur Markttransparenz bei und sollen ein Hilfsmittel für die Wertermittlung sein. Sie haben keine bindende Wirkung. Es handelt sich daher nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - LVwVfG).

Eigentümer, die den Bodenrichtwert anzweifeln, haben keine formale Einspruchsmöglichkeit gegen den Gutachterausschuss. Soweit die Bodenrichtwerte Grundlage für die Grundsteuerbemessung sind, richtet sich die Frage der Verbindlichkeit der Bodenrichtwerte nach dem Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) und der zur steuerlichen Bemessungsgrundlage ergangenen steuerlichen Rechtsprechung. Eine steuerliche Bewertung im Einzelfall abzugeben ist nicht Aufgabe des Gutachterausschusses.