



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Gesetzliche Grundlagen

Nach den §§ 192 ff des Baugesetzbuchs (BAUGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GuAVO) zu ermitteln.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat in seiner Sitzung am 03. Juni 2025 die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 unter Berücksichtigung des § 196 BauGB und § 12 GuAVO auf Grundlage der Kaufpreissammlung der Jahre 2023 und 2024 für die Mitgliedsgemeinden und -städte Lahr, Seelbach, Schuttertal, Friesenheim, Kippenheim, Mahlberg, Ettenheim, Ringsheim, Kappel-Grafenhausen, Rust, Schwanau, Meißenheim und Neuried beschlossen.

Allgemeines zu Bodenrichtwerten

- Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Flächen.
- Vollerschlossene Grundstücke gelten als erschließungsbeitragsfreies Bauland.
- Für im Wesentlichen gleichartige Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnisse werden Bodenrichtwertzonen gebildet und mit Stand 01. Januar 2025 dargestellt.
- 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).
- Altlasten, Denkmalschutzeigenschaften, Lärmeinwirkungen, spezielle Boden- und Grundwasserverhältnisse oder Hochwassergefahrensituationen von Einzelgrundstücken soweit vorhanden sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.
- Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.
- Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen und nach wertbeeinflussenden Merkmalen angelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter

Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten demnach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne §§ 127 und 135 a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung und Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Ausgleichsflächen auf Wohnbaugrundstücken

Für Ausgleichsflächen, die sich auf Wohnbaugrundstücken befinden und die in direkter Verbindung zum Wohnbaugrundstück stehen ist in der Regel von 10 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen.

Bodenrichtwerte bei übergroßen Wohnbaugrundstücken mit Hinterlandflächen

Für übergroße Grundstücke ist für die Grundstücksflächen, die über die Grundstücksgrößen der Umgebung hinaus gehen und nicht bebaubar sind (Hinterland) in der Regel von 10 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen. Ist die Bebauung einer Mehrfläche/Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann auch hier der volle Bodenrichtwert in Ansatz kommen.

Bodenrichtwert für Bauerwartungsland und Rohbauland

Für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden Bodenrichtwerte ermittelt, wenn aus der Kaufpreissammlung Kauffälle vorlagen bzw. ausgewertet werden konnten. Die Entwicklungszustände Bauerwartungsland (E) sowie Rohbauland (R) weisen nicht immer ein einheitliches Wertniveau auf. Ihre Wertigkeit bemisst sich entsprechend der vorliegenden rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der damit verbundenen Realisierungsrisiken. Sie können sehr starken Schwankungen unterliegen. Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland sind als eigenständige Zonen veröffentlicht.

Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

- 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.

- Für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind je nach Lage, Topographie und Bodenbeschaffenheit Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden exklusive des Aufwuchses.

Gebrauch der Bodenrichtwerte

- Die Bodenrichtwertangabe in Baugebieten ist bezogen auf ein baureifes Grundstück (ausgenommen Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland (E) und Rohnbau land (R)), dessen Eigenschaften für die abgegrenzte Bodenrichtwertzone typisch sind. Die Angabe des Bodenrichtwertes erfolgt in €/m² Grundstücksfläche.
- Grundlage für die Bildung der Bodenrichtwertzonen sind insbesondere die bis zum Stand 01.01.2025 in Kraft getretenen Bebauungspläne, die aktuellen Flächennutzungspläne als auch die Flurstücke aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem.
- Bei der Heranziehung der Bodenrichtwerte sind besonders im Randbereich einer Bodenrichtwertzone die Bodenrichtwerte der benachbarten Zonen mit zu berücksichtigen, sofern im Einzelfall nicht von einem Wertesprung aufgrund von tatsächlichen Situationsgegebenheiten auszugehen ist. Der Bodenwert von Grundstücken in Randbereichen der Richtwertzonen kann daher in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.
- Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie spezielle Lage, Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maße der baulichen Nutzung, u.a. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts nach § 194 BauGB vom Bodenrichtwert.

Liegenschaftzinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten

Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie Liegenschaftzinssätze für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum werden im Grundstücksmarktbericht 2025 (Betrachtungszeitraum 2023/2024) des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr dokumentiert. Der Grundstücksmarktbericht kann in digitaler Form auf der Homepage der Stadt Lahr heruntergeladen werden. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr ermittelt derzeit keine Umrechnungskoeffizienten bei abweichenden Grundstücksmerkmalen.

Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr gibt, soweit wertrelevant, in Bodenrichtwertzonen mit Wohn- oder Mischnutzungen als wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke die Grundstücksgröße (f=Fläche) des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks an.

Bei Abweichungen von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks ist eine sachverständige Anpassung des Bodenwerts anzunehmen. Nach Erfahrungswerten des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr hat sich in diesem Fall eine Umrechnung der Grundstücksgrößen in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 bewährt:

Die Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertspanne von 30 bis 300 €/m² verwendet werden. Für Grundstücksflächen zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

| | Grundstücksfläche in m ² | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|------|-----|------|------|-------|-------|-------|
| | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1 000 | 1 100 | 1 200 |
| Umrechnungskoeffizienten | 1,03 | 1,02 | 1 | 0,99 | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 0,96 |

Berücksichtigung der baulichen Ausnutzbarkeit (Maß der baulichen Nutzung)

Ist ein Grundstück über- oder unterdurchschnittlich baulich ausgenutzt, sind sachverständlich marktorientiert Wertanpassungen vorzunehmen. Der Gemeinsame Gutachterausschuss stellt hierzu jedoch keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Lahr / Schwarzwald, 27. August 2025

Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr
Geschäftsstelle, Rathausplatz 4, 77933 Lahr
Miriam Köchel
Telefon 07821/910-0800
miriam.koechel@lahr.de

