

## Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

#### **Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Ottenhöfen im Schwarzwald zum 01.01.2023**

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 196 Baugesetzbuch i.V.m. § 12 der Gutachterausschussverordnung und §§ 13 ff. der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 auf Grundlage der Kaufpreissammlung für das gesamte Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden, unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, flächendeckend zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte sind zum Stichtag 01.01.2023 zu ermitteln. Somit liegen den Auswertungen die Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2022 zu Grunde.

Bodenrichtwerte resultieren aus den tatsächlich getätigten Kaufverträgen und sollen ein der Wirklichkeit entsprechendes Abbild der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wiedergeben.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte unter Beachtung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Danach sollen die Bodenrichtwerte grundsätzlich durch Preisvergleich ermittelt werden und mit den Merkmalen Entwicklungszustand, Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung sowie Ausmaß des Richtwertgrundstücks dargestellt werden.

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Bodenrichtwertgrundstück unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).

Bodenrichtwerte sind zonal zu bilden und sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte sind als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu ermitteln. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Bei den Bodenrichtwerten für baureifes Land ist anzugeben, ob es sich um erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland oder um Zwischenstufen davon handelt.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden auf der Internetseite der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald veröffentlicht.

## **Erläuterungen der Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die 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 oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden Bodenrichtwerte ermittelt, wenn aus der Kaufpreissammlung Kauffälle vorlagen bzw. ausgewertet werden konnten.

## **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. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Bodens ohne Aufwuchs.

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. geringer wertige wertrelevante 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 oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

Bei Flächen die als Wiese genutzt werden sind aufgrund gesetzlicher Entwicklungen (sog. Grünlandumbruchverbot) Werte zu erwarten, die sich unabhängig von der zonalen Lage im unteren Bereich der ausgewiesenen Richtwertzone bewegen. Diese Werte liegen bei rund 1,00 €. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken die an einem Gewässerlauf liegen dieses Lagemerkmale nicht in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.

## **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. In den ausgewerteten Kaufverträgen wird ggf. vorhandener Aufwuchs meist nicht ausgewiesen.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

## Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Diese Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden gemäß § 15, Abs. ImmoWertV21 im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Falls es sich bei den Grundstücken um Flächen handelt die sich in einem Sanierungsgebiet befinden ist der Wert der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben werden.

## Besondere Hinweise

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen, insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen/Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten.

Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert, speziell für eine individuell vorliegende Flurstücksfläche, in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

Für weitere Auskünfte und Informationen ist der Gutachterausschuss der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald zu kontaktieren.

## Beschreibung der Spalte Bemerkung:

BRW-Zone	=	Bodenrichtwertzone
FNP	=	Flächennutzungsplan
W	=	Wohnbaufläche
M	=	gemischte Bauflächen
G	=	Gewerbliche Flächen
SO	=	Sonderbauflächen
ASB	=	bebaute Außenbereichsflächen
E	=	Bauerwartungsland
R	=	Rohbauland
RWG	=	Richtwertgrundstück
z.B. 700	=	Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstücks in m <sup>2</sup>

Bodenrichtwertzone	Bezeichnung (überwiegenden Nutzung)	FNP	durch. RWG m <sup>2</sup>	01.01.2023 €/m <sup>2</sup>
<b>Ortsteil Ottenhöfen</b>				
46101000	gemischte Bauflächen	M	700	130,00
46101010	gemischte Bauflächen	M	600	130,00
46101020	Wohnbauflächen	W	500	130,00
46101030	Wohnbauflächen	W	700	130,00
46101040	Wohnbauflächen	W	700	130,00
46102000	gemischte Bauflächen	M	700	140,00
46102010	gemischte Bauflächen	M	600	140,00
46102020	Wohnbauflächen	W	700	140,00
46102030	gemischte Bauflächen	M	600	140,00
46102040	gemischte Bauflächen	M	700	140,00
46102050	Wohnbauflächen	W	700	140,00
46102060	Wohnbauflächen	W	300	140,00
46102070	gemischte Bauflächen	M	700	140,00
46102080	Sonderbauflächen	SO	3000	140,00
46103000	Wohnbauflächen	W	600	120,00
46103010	gemischte Bauflächen	M	600	110,00
46103020	Wohnbauflächen	W	600	110,00
46104000	gemischte Bauflächen	M	700	95,00
46104010	Wohnbauflächen	W	600	95,00
46104020	gemischte Bauflächen	M	700	95,00
46104030	Wohnbauflächen	W	700	95,00
46105000	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	80,00
46106000	gewerbliche Bauflächen	G	1500	60,00
46106010	gewerbliche Bauflächen	G	400	60,00
46106020	gewerbliche Bauflächen	G	1500	60,00
46106030	gemischte Bauflächen	M	700	60,00
46106040	gemischte Bauflächen	M	700	60,00
46106050	gewerbliche Bauflächen	G	1000	60,00
46107000	gewerbliche Bauflächen	G	3000	60,00
46107010	Sonderbauflächen	SO	1500	40,00
46107020	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	70,00
46107030	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	50,00
46107040	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	50,00
46108000	Rohbauland	R		40,00
46109000	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	50,00
<b>Ortsteil Furschenbach</b>				
46111000	gemischte Bauflächen	M	700	95,00
46111050	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	95,00
46112000	gewerbliche Bauflächen	G	1000	60,00
46112010	gewerbliche Bauflächen	G	700	60,00
46113000	gemischte Bauflächen	M	600	110,00
46113050	Wohnbauflächen	W	600	110,00
46114000	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	70,00
46114050	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	70,00
46115000	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	80,00
46115010	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	80,00
46119000	bebaute Außenbereichsflächen	ASB	700	50,00

<b>Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum 01.01.2023</b>				
<b>Bodenrichtwertzone</b>	<b>Bezeichnung (überwiegenden Nutzung)</b>			<b>01.01.2023 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Ortsteil Ottenhöfen</b>				
46109020	Ackerland			1,00
46109030	Grünland			1,00
46109040	Wald			0,80
<b>Ortsteil Furschenbach</b>				
46119010	Reben			4,00
46119020	Ackerland			1,00
46119030	Grünland			1,00
46119040	Wald			0,80
46119050	Grünland			1,00

Ottenhöfen im Schwarzwald, 21.12.2023

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses Ottenhöfen im Schwarzwald

gez. Alois Huber