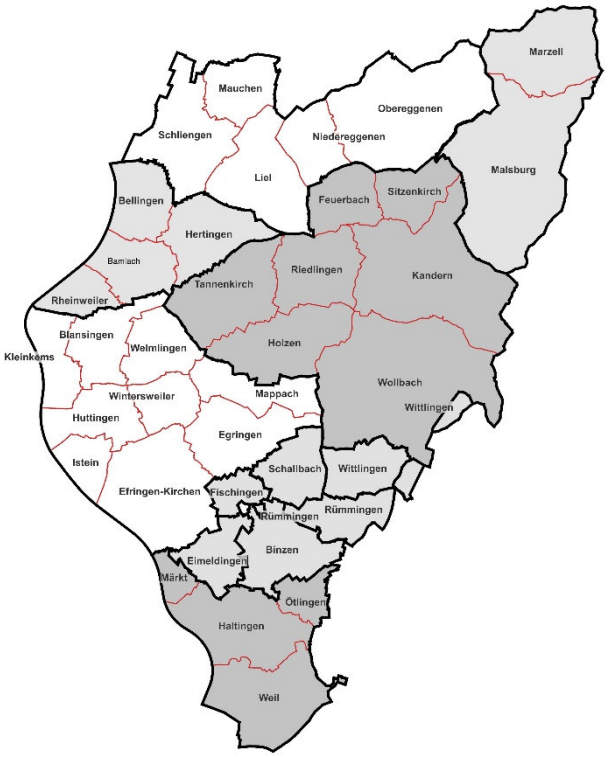
Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein

Veröffentlichung von speziellen Bodenrichtwerten für die Grundsteuer zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022

für

Gemeinde: **Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal**

Gemarkung: **Wittlingen**



Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein wurde zum 01.01.2022 von der Stadt Kandern, den Gemeinden Bad Bellingen, Efringen-Kirchen, Malsburg-Marzell und Schliengen sowie dem Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal und der Stadt Weil am Rhein gebildet.

Eine der Aufgaben ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten nach § 196 Baugesetzbuch.

Inhalt

Hinweise zu den Bodenrichtwerten:..... 3
Besondere Hinweise:..... 3
Verkehrsflächen:..... 3
Aussiedlerhöfe:..... 3
Steuerliche Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich:..... 3
Landwirtschaftsflächen: Grundstücke im Außenbereich:..... 4
Ermittlung von Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen..... 5
Allgemeines zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen..... 5
Bleibende Gemeinbedarfsflächen..... 6
Abgehende Gemeinbedarfsflächen..... 7
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen..... 8

Gemeinsamer Gutachterausschuss (GGA)
bei der Stadt Weil am Rhein
Geschäftsstelle

mit Sitz bei der

Stadtverwaltung Weil am Rhein
Rathausplatz 1
79576 Weil am Rhein
Tel.: +49 7621 704-0
Fax.: +49 7621 704-123
eMail gutachterausschuss@weil-am-rhein.de

Hinweise zu den Bodenrichtwerten:

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstückstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Die Gebiete sollen nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Lagewerte sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend, unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.
Die Richtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Besondere Hinweise:

Einige Bodenrichtwertzonen überlagern sich, bzw. sind deckungsgleich. Im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ (BORIS-BW) werden nach Eingabe der Gemarkung und Flurstücknummer die Werte und Nutzungen der deckungsgleichen Zonen untereinander aufgelistet. Für die anteilige Zuordnung von Grund und Boden ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich.

Verkehrsflächen:

Grundstücke für Verkehrsflächen, wie Flächen für Straßen, Wege, Garagen und Stellplätze sind mit einem Drittel des Bodenrichtwertes der zugehörigen Bodenrichtwertzone anzusetzen.

Aussiedlerhöfe:

Wohnwirtschaftliche Nutzung ohne Siedlungsstrukturen („Aussiedlerhof“): Wenn für ein Grundstück mehrere Nutzungsarten zutreffen, so ist auf unterschiedliche Teilbereiche des Grundstücks ein anderer Bodenrichtwert anzuwenden. Bei der Feststellung des Bodenrichtwerts ist zunächst die Umgriffsfläche des wohnwirtschaftlichen Flächenanteils zu bestimmen und ggf. ein alternativer Bodenrichtwert nur auf die Restfläche des Grundstücks anzuwenden.

Steuerliche Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich:

Für wohnwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich (bzw. Teilflächen) gelten folgende Bodenrichtwerte:

Wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Gebieten	ASB/W	80,00
Gemischtwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Gebieten	ASB/M	50,00

Hilfsweise kann für die Zuordnung der Grundstücksfläche zum Grundvermögen (bebautes Grundstück) das Fünffache der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (insbesondere Wohngebäude) angesetzt werden.

Landwirtschaftsflächen: Grundstücke im Außenbereich:

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich und in durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten sind lediglich Anhaltspunkte für Lagewerte unbelasteter Grundstücke. Der Verkehrswert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit (Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand, Nutzbarkeit, Aufwuchs etc.) von diesen Werten zum Teil erheblich abweichen.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Werte für eine normale Beschaffenheit. Bei Waldgrundstücken ist der Aufwuchs (Forst/F) bzw. bei Reben die Bestockung (Weingärten/WG) nicht berücksichtigt.

Landwirtschaftsflächen/Ackerland	L/A	2,60	
Grünland	GR	2,60	
Weingarten	WG	4,20	Ohne Bestockung
Forst	F	0,40	Ohne Aufwuchs
Unland	UN		

Ermittlung von Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen

Allgemeines zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist und die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen, insbesondere aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Zu den für den **Gemeinbedarf bebauten und unbebauten Grundstücken** zählen insbesondere öffentliche Einrichtungen, die für die soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner erforderlich sind, etwa auf den Gebieten

Erziehung, Bildung oder Kultur (Schulen, Volkshochschulen, Tageseinrichtungen für Kinder und sonstige Einrichtungen der Jugendhilfe, Bibliotheken, Museen, Ausstellungen, Theater, Kinos, Bühnen, Orchester, Stadthallen, Begegnungsstätten), etc.

Sport oder Erholung (Sportanlagen, zoologische und botanische Gärten, Wald-, Park- und Gartenanlagen, Herbergen, Erholungsheime, Bäder, Einrichtungen zur Veranstaltung von Volksfesten),

Gesundheits- oder Sozialwesen (Krankenhäuser, Bestattungseinrichtungen, Sanatorien, Kurparks, Senioren- und Behindertenheime, Frauenhäuser, soziale und medizinische Beratungsstellen).

Weiterhin gehören hierzu **Bauten für den Brand- und Katastrophenschutz sowie den Rettungsdienst.**

Anlagen für die Verwaltung schließen insbesondere **Verwaltungsgebäude** ein (u.a. Rathaus).

Straßenflächen und Flächen von öffentlichen Plätzen u. Ä. dienen als Verkehrsflächen ebenso dem Gemeinbedarf, wie sonstige Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Für Gemeinbedarfsflächen gelten besondere Bewertungsvorschriften, zumal sie in der Regel dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen sind. Sie haben deshalb keinen Verkehrswert.

Im Zusammenhang mit der Ableitung und Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die – insbesondere aufgrund der erfolgten Grundsteuerreform bzw. des in Baden-Württemberg verabschiedeten Grundsteuergesetzes – separate Betrachtung dieser Sonderflächen inzwischen in vielen Fällen unabdingbar.

Ausnahmsweise kann die Bodenrichtwertermittlung für größere zusammenhängende Flächen unterbleiben, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen. Für diese Flächen muss keine Bodenrichtwertzone gebildet werden.

§ 44 der ImmoWertV:

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen **(bleibende Gemeinbedarfsflächen)**,

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren **(abgehende Gemeinbedarfsflächen)** oder

3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind **(künftige Gemeinbedarfsflächen)**.

Bleibende Gemeinbedarfsflächen

Da i.d.R. keine zur Auswertung bzw. Ableitung geeignete Kaufverträge vorliegen, sind die Bodenrichtwerte durch einen Abgleich mit umliegenden Grundstücken zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen orientiert sich dabei überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt.

Soweit konkrete Bodenrichtwerte (Erfahrungswerte aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung) vorliegen, sind diese vorrangig gegenüber einem indirekten Vergleich mit umliegenden Bodenrichtwerten heranzuziehen.

Lfd. Nr.	Grundstücksart	Bewertungsansatz
1	Grünflächen: Sonstige Grünflächen, die nicht unter die Nrn. 2 bis 10 fallen	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke. Radius etwa 500m. Planungsrechtlicher Außenbereich: 3-facher Ansatz des landwirtschaftlichen unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes für Acker- oder Grünland.
2	Grünflächen: Parkanlagen	Siehe lfd. Nr. 1
3	Grünflächen: Kleingartenanlagen, Gartenland	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der nächst liegenden Bodenrichtwertzone für Wohnbebauung. Planungsrechtlicher Außenbereich: 4-facher Ansatz des landwirtschaftlich unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes.
4	Grünflächen: Sportflächen, Freibäder	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der nächst liegenden Bodenrichtwertzone für Wohnbebauung. Planungsrechtlicher Außenbereich: 3-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes.
5	Grünflächen: Wasserflächen, Teiche	Planungsrechtlicher Innenbereich: 5 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der nächst liegenden Bodenrichtwertzone für Wohnbebauung. Planungsrechtlicher Außenbereich: 50 % des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes.
6	Grünflächen: Naturschutzwürdige Flächen	25 % des unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes landwirtschaftlicher Flächen. Bei Naturschutzgebieten Bewertung analog zu nächstliegenden Waldflächen.
7	Grünflächen: Ausgleichsflächen	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der nächstliegenden Bodenrichtwertzone für Wohnbebauung. Planungsrechtlicher Außenbereich: 4-facher Ansatz des landwirtschaftlich unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes.

8	**Bebaute Grundstücke**	Separate Nutzungsarten auf den Grundstücken sind zu beachten (z.B. Schule, Sportanlagen, Grünanlagen)
8.1	Bereich Erziehung, Bildung oder Kultur (s.o.)	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz des Bodenrichtwertes der nächstliegenden bzw. umgebenden Bodenrichtwertzone für Bebauung.
8.2	Bereich Sport oder Erholung (s.o.)	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz des Bodenrichtwertes der nächstliegenden bzw. umgebenden Bodenrichtwertzone für Bebauung Planungsrechtlicher Außenbereich: 5-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes.
8.3	Bereich Gesundheits- oder Sozialwesen (s.o.)	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz des Bodenrichtwertes der nächstliegenden bzw. umgebenden Bodenrichtwertzone für Bebauung.
8.4	Bauten für den Brand- und Katastrophenschutz sowie den Rettungsdienst.	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz des Bodenrichtwertes der nächstliegenden bzw. umgebenden Bodenrichtwertzone für Bebauung
8.5	Verwaltungsgebäude	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz des Bodenrichtwertes der nächstliegenden bzw. umgebenden Bodenrichtwertzone für Bebauung
8.6	Kirchliche Gebäude	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz des Bodenrichtwertes der nächstliegenden bzw. umgebenden Bodenrichtwertzone für Bebauung

Abgehende Gemeinbedarfsflächen

Hierzu: ImmoWertV 2021, § 11

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

(1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

(2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Ermittlung/Ableitung von Bodenrichtwerten

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Bodenrichtwert derartiger Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend. Dabei kann der Bodenrichtwert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.

Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen.

Zukünftige Gemeinbedarfsflächen

Hierbei handelt es sich um bislang privatwirtschaftliche Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen.

Ermittlung/Ableitung von Bodenrichtwerten

Der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich gemäß Nr. 5.1.3 WertR 2006 nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung).

Auf diese Regelung wird verwiesen; die neue ImmoWertV2021 sowie der Gesetzesentwurf zur ImmoWertA sehen keine expliziten Regelungen mehr vor.