

Örtliche Fachinformationen

Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Der gemeinsame Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Laupheim hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 unter Berücksichtigung der folgenden gesetzlichen Bestimmungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung festgelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. In diesem Fall ist je nach Grundstücksart der entsprechende Bodenrichtwert auszuwählen.

Für ein konkretes Grundstück kann der gültige Bodenpreis aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit sowie der Nutzungsmöglichkeit unter Umständen vom Bodenrichtwert abweichen. In diesem Zusammenhang ist bei übergroßen Grundstücken im unbeplanten Innenbereich sachverständig zu prüfen, ob das zu bewertende Grundstück gegebenenfalls in die Teilflächen Vorder- und Hinterland zu untergliedern ist.

Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke des gewöhnlichen Grundstücksmarkts. Für Flächen, die regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Sonderflächen (u.a. Klinik-, Messe- und Militärgelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebaue, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen etc.) sind in der Regel in benachbarte Bodenrichtwertzonen mit andersartiger Nutzungsart einbezogen. Zudem können in einer Bodenrichtwertzone gemäß §15 Abs. 2 ImmoWertV einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwert abweichenden Nutzungsart (u.a. Grün-, Wald-, Wasser- und Verkehrsflächen) enthalten sein. Die tatsächlichen Bodenwerte dieser Grundstücksflächen(-anteile) sind in Einzelfallbetrachtung sachverständig nach den gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Zudem beziehen sie sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, Entwässerungskosten im Richtwert enthalten (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke).

Der Bodenrichtwert für Forstflächen ist ohne Wertanteil für den Aufwuchs (Waldbestand) angegeben.

In einzelnen Baugebieten sind bei einer ungleichmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (wie z.B. Ein- und Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhäuser bis zwei Vollgeschosse bzw. ab drei Vollgeschossen) deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen definiert.

Auch im Außenbereich bestehen deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten. Für ein bestimmtes Grundstück ist dann der Bodenrichtwert entsprechend der beschreibenden Bodenrichtwertmerkmale auszuwählen. Im Zweifel ist Ihnen die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses (siehe Kontakt) gerne behilflich.

Bei Bauflächen im Außenbereich nach §35 BauGB (u.a. Wohnteile landwirtschaftlicher Hofstellen) gilt der angegebene Bodenrichtwert nur für den wertrelevanten Grundstücksflächenanteil der dem Wohnbereich zugeordnet wird.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Im Bedarfsfall kann ein qualifiziertes Wertgutachten beim zuständigen Gutachterausschuss sowie bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

Kontakt

Für weitere Auskünfte und Informationen wenden Sie sich bitte an die

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Östlicher Landkreis Biberach

Marktplatz 1/1

88471 Laupheim

E-Mail: gutachterausschuss@laupheim.de

Internet: <https://www.laupheim.de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planen/gutachterausschuss>