

Herausgeber: Gemeinsamer Gutachterausschuss Unteres Remstal
Geschäftsstelle: Marktplatz 1, 70734 Fellbach
Telefon: 0711/5851-250 oder -5803 oder -5820

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden am 30.05., 02.06. und 14.06.2022 beschlossen.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

1. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
2. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.
3. Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf einen altlastenfreien Zustand. Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand für die Mehrzahl der in der Richtwertzone enthaltenen Grundstücke ist bei den dargestellten Grundstücksmerkmalen angegeben. Vereinzelt weichen Grundstücke davon ab, hier muss entsprechend ein Zu-/Abschlag auf den Bodenrichtwert angerechnet werden. Auskunft über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand erteilt das Baurechtsamt der jeweiligen Gemeinde, Auskunft über Altlasten erteilt das Landratsamt.
5. Es wurden keine weiteren wertbeeinflussenden Merkmale (GFZ, SW-Faktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.) für das Bodenrichtwertgrundstück ermittelt und beschlossen. Für eine sachverständige Würdigung muss der jeweilige Bebauungsplan und sonstige baurechtliche Gegebenheiten Berücksichtigung finden.
6. In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand. Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten.
7. Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen beziehen sich grundsätzlich auf eine gute Bodengüte. Weichen Grundstücke in der Qualität hiervon ab, muss entsprechend ein Zu-/Abschlag auf den Bodenrichtwert angerechnet werden.
8. Liegen innerhalb einer Bodenrichtwertzone Grundstücke mit unterschiedlicher Ausprägung bezüglich ihrer Art der Nutzung (Acker, Grünland (Wiese), Freizeitgarten, Weingarten), die sich aufgrund ihrer ungleichmäßigen Verteilung nicht in eigene Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen, wurden sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen angelegt.
9. Der Bodenrichtwert von in Randbereichen der Bodenrichtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Bodenrichtwertzone beeinflusst werden.

10. Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten gelegentlich auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Kirchen, Spielplätze, Verkehrsflächen, Grünanlagen) dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf (z.B. Straßen, Wege).

Für Flurstücke, die als Straßen, Wege oder Plätze gewidmet und in privatem Besitz sind gilt 25 % des umliegenden Bodenrichtwertes. Für solche in öffentlicher Hand wird kein Bodenrichtwert festgesetzt.

Für ausgewiesenes Grünland innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) gilt 25 % des umliegenden Bodenrichtwertes. Ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, ist diese mit einem Abschlag von 75 % auf den Bodenrichtwert anzurechnen.

Innerstädtische Parkanlagen sind mit einem Bodenrichtwert von 30 €/m² anzusetzen.

Für reine Stellplatz-/Garagenflurstücke gilt 50 % des umliegenden Bodenrichtwertes.

11. Bei den Bodenrichtwerten für bebauten Außenbereich (z.B. Aussiedlerhöfe, Gärtnereien, o.ä.) ist der ausgewiesene Bodenrichtwert für die Flurstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans anzuwenden. Liegen die Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, ist der Bodenrichtwert nur für die notwendige GRZ (durchschnittl. GRZ 0,4) bis max. 1.000 m² anzuwenden. Für die restliche Fläche des Hofes gilt der umliegende Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche.
12. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.
13. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung-, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes abgeleitet werden.

Darstellung

Es werden die Flächen, für die der jeweilige Bodenrichtwert gilt, mit einer Begrenzungslinie umschlossen (Bodenrichtwertzone). Die Daten der Bodenrichtwertzone werden mit einer Schablone nach Bodenrichtwertrichtlinie wie folgt dargestellt:

930 B ebf (14511675) Bodenrichtwert Entwicklungszustand Beitragssituation (Zonennummer)
W Art der Nutzung

Zeichenerklärung:

Bodenrichtwerte für Bauflächen:

Bodenrichtwert:	...	in Euro/m ²	
Beitragssituation:	frei	beitragsfrei	
	ebf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	
	ebp	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtig	
Entwicklungszustand:	B	Baureifes Land	
	E	Bauerwartungsland	
	R	Rohbauland	
	LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	SF	Sonstige Flächen	
Art der Nutzung:	W	Wohnbaufläche	
	M	gemischte Baufläche	
	G	Gewerbliche Baufläche	
	S	Sonderbaufläche	z.B. Aussiedlerhöfe, bebauter Außenbereich
	SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	Grundstücke, die im Geltungsbereich eines durch einen Bebauungsplan förmlich festgesetzten Gartenhausgebietes liegen
	SO	Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	z.B. großflächiger Einzelhandel
	SN	Sondernutzungsfläche	z.B. Waldheim, Erholungsheim
	GB	Baufläche für Gemeinbedarf	z.B. Rathaus, Gemeindehalle
	KGA	Kleingartenfläche	ausgewiesen im FNP
	FGA	Freizeitgartenfläche	Grundstücke, die NICHT im Geltungsbereich eines durch einen Bebauungsplan förmlich festgesetzten Gartenhausgebietes liegen, aber als Garten genutzt werden
	SPO	Sportfläche (z.B. Golfplatz, Tennis, sonstige Sportflächen)	
	FH	Friedhof	
	GF	Gemeinbedarfsfläche, kein Bauland	z.B. Parkanlagen, Spielplätze
WF	Wasserfläche		

Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft:

Bodenrichtwert:	...	in Euro/m ²	
Entwicklungszustand:	LF	Flächen für Land- und Forstwirtschaft	
Art der Nutzung:	LW	Landwirtschaftliche Fläche	Nicht näher spezifiziert, ob Acker, Grünland, Wiese oder Freizeitgarten
	A	Acker	
	GR	Grünland	z.B. nicht eingezäunte Wiesenflächen
	WG	Weingarten	
	F	Forstwirtschaftliche Fläche	Waldflächen lt. FNP
	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	