Häufig gestellte Fragen – FAQs

Was Bodenrichtwerte sind, wie Bodenrichtwertzonen entstehen und welche Bedeutung sie für ein einzelnes Grundstück haben

1 Was sind Bodenrichtwerte und wie werden Bodenrichtwertzonen gebildet?

Bodenrichtwerte werden nach §196(1) Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage der Kaufpreissammlung, also aus einer Auswertung von tatsächlichen Verkaufsfällen, als durchschnittliche Lagewerte für den Boden ermittelt. Sie dienen der allgemeinen Information und Transparenz, sind aber für Grundstückstransaktionen nicht bindend. In bebauten Gebieten geben Bodenrichtwerte einen Wert an, der sich durchschnittlich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Sie sind insofern keine konkreten Bodenwerte eines speziellen unbebauten Grundstücks oder Bodenwertanteile eines bestimmten bebauten Grundstücks.

Bodenrichtwerte basieren auf langjährigen Beobachtungen und Auswertungen von Verkaufsereignissen sowie einer Normierung jedes einzelnen Verkaufsfalls, um fortlaufend Aussagen für alle Bodenrichtwertzonen treffen zu können. Dieses ist notwendig, da nicht in jeder Zone jedes Jahr eine ausreichende Anzahl an Verkäufen von unbebauten Grundstücken erfolgt. Ausgeschlossen wird hierdurch auch, dass eine Häufung von Verkäufen in besonders einfachen oder besonders guten Wohnlagen und insofern stark schwankende Mittel- oder Medianwerte einen falschen Eindruck zur Bodenwertentwicklung vermitteln. Es erfolgt eine Bereinigung von statistischen Ausreißern und von Verträgen, die auf besondere, ungewöhnliche Verkaufsumstände hindeuten.

Bodenrichtwertzonen werden so gebildet, dass sie jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Dieses kann Sonderfälle, für die der Wert der Zone nicht gilt, nicht ausschließen. Es handelt sich dann nicht um einen Fehler des Zonenverlaufs, denn dieses sieht auch das BauGB so vor. Für die Verkehrswertermittlung von Sonderfällen sind regelmäßig Bodenwerte - keine Bodenrichtwerte - notwendig. Für Einzelfallbetrachtungen sind üblicherweise kostenpflichtige Gutachten zu beauftragen, da Bodenrichtwerte allenfalls ein Ausgangspunkt weiterer Überlegungen sein können. Hilfestellungen bieten neben dem Gutachterausschuss unter anderem z.B. auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) an, die über ein umfangreiches Netzwerk von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verfügt. Ob sich im Einzelfall für einen Auftraggeber ein Gutachtenauftrag rechnen kann, kann der Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle nicht vor Beauftragung mit einem Gutachten prüfen. Hier kann möglicherweise ein selbstständiger Sachverständiger flexibler handeln.

2 Welche Angaben enthält ein Bodenrichtwert?

Die wertbeeinflussenden Merkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks sind nach BauGB darzustellen. Insofern enthalten die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in den Städten und Gemeinden im Alb-Donau-Kreis ergänzende Angaben z.B. zur Art der Nutzung, zum Entwicklungszustand und zu weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Konkrete Bodenwerte können im Gegensatz zu den rein informativen Bodenrichtwerten nur nach eingehender Recherche, Datenauswertung und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss beurteilt werden. Dieser ist gegen Gebühr ehrenamtlich tätig und insofern von seiner Kapazität begrenzt. Zu Bodenrichtwertfragen tagt er in der Regel in jährlichen Abständen im 2. Quartal eines jeden Jahres.

3 Worin besteht der Unterschied zu einem Bodenwert?

Zu beachten ist, dass Bodenrichtwerte immer für fiktiv unbebaute Grundstücke gelten, sich also bis auf wenige Ausnahmen (z.B. größere Denkmalschutzbereiche) an einer rechtlich zulässigen, maximalen Neubebauung orientieren. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei immer auf eine durchschnittliche Neubebauung in der Zone. Das Potential eines einzelnen Grundstücks kann erheblich abweichen. Gründe können sein: bestehende Altlasten, Kampfmittel, ungünstiger Zuschnitt, Denkmalschutz, Überschwemmungszonen, ungünstige Topografie, keine ausreichende Tragfähigkeit des Untergrundes, eingeschränkte Verwertbarkeit wegen bestehender Miet- oder Pachtverträge, Rechte und Belastungen, besondere Immissionen aus dem Umfeld (z.B. Hochspannungsleitungen), keine Bauerwartung usw. Es handelt sich hierbei in der Regel um Einzelaspekte, die nicht für eine gesamte Bodenrichtwertzone als wertrelevant nachgewiesen sind. Diese Einzelaspekte können darüber hinaus über Jahrzehnte gesehen starken Wertschwankungen unterliegen, z.B. verstärkten Berichten in der Presse über Gesundheitsrisiken durch Elektrosmog. Sie sind nur mit erheblichen Einschätzungsspielraum zu beurteilen.

Bodenrichtwerte sind sogenannte "Jedermann-Werte", die einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln. Folgen in einem bestimmten Bereich der Stadt, Gemeinde, Ortsteil, Weiler, Siedlung unterschiedliche Teilmärkte unterschiedlichen Gesetzmäßigkeiten, da potentielle Erwerbergruppen erkennbar unterschiedlich handeln, so hat der Gutachterausschuss von ihren Grenzen her deckungsgleiche Zonen über einander gelegt. Ein Beispiel sind Einfamilienhausgebiete in den zum einen Einfamilienhäuser gehandelt werden und zum anderen Bauträger Grundstücke aufkaufen, um Eigentumswohnungsmaßnahmen umzusetzen.

4 Aktuelle Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte können gebührenfrei unter https://www.ehingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss oder https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/ abgerufen werden.

5 Wie ergeben sich die Verläufe von Bodenrichtwertzonengrenzen?

Die Zonenverläufe folgen überwiegend Grenzen, die aus vorhandenen Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen übernommen sind. Es sind aber auch andere Grenzverläufe möglich, wenn das Verhalten von Marktteilnehmern einen abweichenden Verlauf nahelegt. So umfasst z.B. ein Einfamilienhausgrundstück zum vollen Bodenrichtwert neben dem bebaubaren Bereich auch einen angemessen großen Garten. Für die Würdigung von Bodenrichtwerten ist Sachkunde notwendig. Bodenrichtwertzonengrenzen können auf keinen Fall genauer sein als z.B. eine zugrunde liegende vorbereitende Bauleitplanung.

Ihr Verlauf ist daher nicht zwingend genau. Wo es möglich war, wurde auf Anregung der Finanzverwaltung ein flurstückscharfer Verlauf umgesetzt. Für die Immobilienbewertung ist aber immer zu prüfen, ob tatsächlich das gesamte Flurstück eine einheitliche Qualität aufweist. Die Grenzverläufe sind vermutlich über die nächsten Jahre nach Zuarbeiten durch die Städte und Gemeinden im Alb-Donau-Kreis und die Gutachterinnen und Gutachter zu verfeinern. Sie unterliegen bei wechselnden Planungsabsichten der Kommunen Veränderungen.

Da für den Gutachterausschuss der Datenschutz eine vorrangige Vorgabe ist, müssen die Bodenrichtwertzonen aus einer Vielzahl von Grundstücken bestehen. Ansonsten wären im Einzelfall Rückschlüsse auf einen tatsächlichen Verkaufsfall möglich. In Extremfällen müssen daher sehr unterschiedliche Nutzungsarten in einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

6 Wie genau sind Bodenrichtwerte bezogen auf den Einzelfall?

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses richtet sich nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV regelt in §15 (1) die Anforderungen an die Genauigkeit von Bodenrichtwerten bezüglich ihrer Lagemerkmale: *"Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen."*

Das bedeutet, dass der Bodenrichtwert als Mittelwert einer Zone die Lagewerte der einzelnen Grundstücke in einer Spanne von 70 bis 130% wiedergeben sollte, bevor eine Teilung einer Zone ansteht. Diese sehr weite Spanne bezieht sich nur auf das Merkmal "Lagequalität". Alle anderen Aspekte, wie z.B. Zuschnitt, Bebaubarkeit, Rechte und Belastungen usw. sind für die Ermittlung eines Bodenwerts separat zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen werden in allen Kommunen im Alb-Donau-Kreis so groß wie möglich gehalten, um überhaupt statistisch belastbare Auswertungen vornehmen zu können, denn die Verkäufe von unbebauten Grundstücken machen nur einen sehr geringen Anteil des jährlichen Marktgeschehens aus.

Die ImmoWertV regelt in §15 (2) ebenfalls, dass *einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein können und der dort angegebene Bodenrichtwert nicht für diese Grundstücke gilt*. Hier kann eine Einzelbetrachtung angeraten sein, die über den allgemeinen Informationscharakter von Bodenrichtwerten hinaus geht.

Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern. Dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Dies sind in den größeren Städten und Gemeinden im Alb-Donau-Kreis insbesondere Bodenrichtwerte für unterschiedliche Teilmärkte, die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmalen folgen (z.B. Ein-/Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke).

Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein. Hierbei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutig zuordnen lassen.

Eine Zuordnung sollte den fachkundigen Anwendern insbesondere aufgrund der ergänzenden Angaben zu den Bodenrichtwerten möglich sein.

Für eine Beurteilung der Lagequalität innerhalb einer Zone kann ein Abgleich mit angrenzenden Bodenrichtwertzonen hilfreich sein.

7 Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren abzuleiten. Für Gebiete ohne und mit geringem Grundstücksverkehr werden deduktive (= aus anderen Faktoren abgeleitete) oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet. Statistische Auswertungen von tatsächlichen Verkäufen unbebauter Grundstücke oder deduktive, mathematische Verfahren, die lokale Mieten, ortsübliche Baukosten und in unserer Raumschaft übliche Verzinsungen von Immobilieninvestitionen berücksichtigen, stellen also immer eine Grundlage dar. Erst auf dieser Grundlage erfolgt eine sachverständige Würdigung durch das aus 52 ehrenamtlich tätigen Experten bestehende Gremium des Gutachtrauschusses zu einem genau definierten Stichtag, aktuell dem 01.01.2022.

Bodenrichtwerte stellen keine Prognose in die Zukunft dar, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer in der Vergangenheit, hochgerechnet auf den Stichtag. Der Gutachterausschuss versteht sich als Beobachter und nicht als Gestalter von Bodenpreisen. Auch für ihn sind nicht alle Entscheidungen der Marktteilnehmer nachvollziehbar.

Die ImmoWertV regelt zur Auskunftspflicht des Gutachterausschusses in §14 (5): "Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen."

Insofern erfolgt weder vom Gutachterausschuss, noch von der Geschäftsstelle eine Begründung eines einzelnen Bodenrichtwerts. Anregungen von Dritten oder der Finanzverwaltung werden aber gesammelt und können dem Ausschuss, falls nachvollziehbar begründet, zu seinen jährlichen Beratungen vorgelegt werden.

8 Was ist zu tun, wenn keine Bodenrichtwerte vorliegen?

Für die Verkehrswertermittlung ist eine Bodenwertermittlung aus vergleichbaren Verkaufsfällen, soweit vorliegend und in anonymisierter Form hilfreich, aus allgemeinen Wertansätzen in der Fachliteratur oder eine deduktive Ableitung möglich. Auch weitere Verfahren, die für den jeweiligen Einzelfall geeignet sind, stehen einem Sachverständigen offen.

Für Grundsteuerfragen hat das Ministerium der Finanzen Baden-Württemberg einen Anwendungserlass vorgestellt. Hierin heißt es unter dem Punkt Ansatz des Bodenrichtwerts nach § 38 Absatz 3 LGrStG (10): "Hat der Gutachterausschuss, gleich aus welchen Gründen, keinen Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ermittelt, ist der Bodenwert pro Quadratmeter aus den Bodenrichtwerten vergleichbarer Flächen abzuleiten." Das Grundsteuergesetz BW löst sich in wesentlichen Punkten von den Bewertungsvorgaben nach BauGB und ImmoWertV. Umrechnungskoeffizienten werden systematisch nicht angewendet. Da weder der Gutachterausschuss noch die Geschäftsstelle fachfremd und steuerberatend tätig werden dürfen, kann weder vom Gutachterausschuss noch seiner Geschäftsstelle Hilfestellung im Einzelfall erfolgen.

9 Wie setzt sich der Gutachterausschuss zusammen?

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und weisungsungebundenes Gremium. Am 01. Februar 2021 wurden die Gutachterinnen und Gutachter für einen Zeitraum von vier Jahren vom Oberbürgermeister der Stadt Ehingen (Donau) bestellt.

Das Kollegialgremium (Periode 2021 - 2025) setzt sich im Alb-Donau-Kreis zusammen aus dem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden sowie 49 weiteren fach- und ortskundigen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern aus den Bereichen Architektur, Bankenwesen, Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Landwirtschaft, Rechtswissenschaft, Vermessungswesen sowie Mitarbeitenden der Finanzverwaltung. Die Namen können unter https://www.ehingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss abgerufen werden.

Der ehrenamtliche Gutachterausschuss bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der Stadt Ehingen angesiedelt ist. Diese folgt den fachlichen Weisungen des Vorsitzenden.

10 Kann man rechtlich gegen Bodenrichtwerte vorgehen?

Grundsätzlich sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden, die der Information über das am Stichtag bestehende Bodenwertniveau dienen. Sie sind ein wesentliches Instrument für die vom Gesetzgeber gewollte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt unbebauter Grundstücke. Sie tragen als behördliche Äußerung lediglich zur Markttransparenz bei und sollen ein Hilfsmittel für die Wertermittlung sein. Sie haben keine bindende Wirkung. Es handelt sich daher nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - LVwVfG).

Das Baugesetzbuch sieht kein rechtliches Beschwerdeverfahren für Eigentümer vor, die mit dem Bodenrichtwert ihres Grundstücks nicht einverstanden sind. Soweit die Bodenrichtwerte Grundlage für die Grundsteuerbemessung sind, richtet sich die Frage der Verbindlichkeit der Bodenrichtwerte nach dem Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) und der zur steuerlichen Bemessungsgrundlage ergangenen steuerlichen Rechtsprechung. Eine steuerliche Bewertung im Einzelfall abzugeben ist nicht Aufgabe des Gutachterausschusses.

11 Sie sind Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer in Baden-Württemberg und haben vom Finanzamt einen Ihrer Meinung nach nichtzutreffenden Grundsteuerwertbescheid erhalten?

Anzusetzen ist grundsätzlich der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden nicht berücksichtigt.

Das Landesgrundsteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 jedoch eine sogenannte „Öffnungsklausel“: ***„Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. […]“***

Diese Öffnungsklausel ermöglicht den Eigentümern ein qualifiziertes Gutachten einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit abweichend vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) nachzuweisen.

Es ist zu beachten, dass die Abweichung gegenüber dem Grundsteuerwert mehr als 30 Prozent betragen muss. Folglich müssen deutliche Abweichungen zwischen der bewerteten wirtschaftlichen Einheit und dem Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, um den Nachweis eines niedrigeren Werts führen zu können.

Bewertungsgegenstand des Gutachtens für den Nachweis eines anderen Werts nach § 38 Abs. 4 LGrStG muss zwingend die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens nach den §§ 25 und 37 LGrStG in Verbindung mit § 2 Bewertungsgesetz sein. Eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens im Sinne des LGrStG kann aus einem oder mehreren Flurstücken und/oder aus Flurstücksteilen bestehen. Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens im Sinne des LGrStG muss nicht identisch zum Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne sein. Angaben zur wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens sind in der Regel in den Mitteilungen des Finanzamts zur Grundsteuer an den Eigentümer enthalten.

Das qualifizierte Gutachten kann entweder beim Gutachterausschuss, bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder bei einem nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken beauftragt werden. Siehe IHK-Verzeichnis https://svv.ihk.de/svw-suche/.

Nähere Informationen zur Grundsteuer B und zum qualifiziertem Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz stehen auf der Hilfe-Seite zur Grundsteuer B des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg zum Abruf bereit.

https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer

Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau)

Lindenstraße 22-24, 89584 Ehingen (Donau)

Tel. 07391 503-130
E-Mail gutachterausschuss@ehingen.de