

Allgemeine Informationen zu den Bodenrichtwerten

Gutachterausschuss für
die Ermittlung von
Grundstückswerten
in Freiburg im Breisgau

Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

Einführung	2
Was sind Bodenrichtwerte und wie werden Bodenrichtwertzonen gebildet?	2
Welche Angaben enthält ein Bodenrichtwert?	3
Worin besteht der Unterschied zu einem Bodenwert?	3
Wie ergeben sich die Verläufe von Bodenrichtwertzongrenzen?	4
Wie genau sind Bodenrichtwerte bezogen auf den Einzelfall?	5
Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?	6
Was ist zu tun, wenn keine Bodenrichtwerte vorliegen?	7
Wie setzt sich der Gutachterausschuss zusammen?	7
Kann man rechtlich gegen Bodenrichtwerte vorgehen?	8

Einführung

Dieses Dokument soll Bürgern und sonstigen Anwendern ein besseres Verständnis darüber verleihen, was Bodenrichtwerte sind, wie Bodenrichtwertzonen entstehen und welche Bedeutung sie für ein einzelnes Grundstück haben.

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 Verkaufsfalles, 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 Gutachterauftrag rechnen kann, kann der Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle nicht vor Beauftragung mit einem Gutachten prüfen. Hier kann möglicherweise ein selbstständiger Sachverständiger flexibler handeln.

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 Freiburg im Breisgau ergänzende Angaben z.B. zur Art der Nutzung, zum Entwicklungszustand und zu weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Angaben und die hierzu abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten haben ein ähnliches Gewicht, wie die Angabe in Euro pro Quadratmeter-Grundstücksfläche.

Zur Anwendung der Bodenrichtwerte informiert der Gutachterausschuss in den jeweiligen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten. Diese können kostenfrei im Internet abgerufen werden (<https://geoportal.freiburg.de/freigis/#>). Darüber hinaus wird von den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle in einem ihnen möglichen Rahmen eine unverbindliche, telefonische, allgemeine fachliche Auskunft zu Bodenrichtwerten und den Umrechnungskoeffizienten erteilt. Eine verbindliche Beratung zur konkreten Anwendung oder zu steuerlichen Aspekten ist rechtlich leider nicht möglich.

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.

Bezüglich der Umrechnungskoeffizienten sind in Freiburg im Breisgau besonders zwei Umrechnungskoeffizienten zu beachten. Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke erfolgt eine Angabe zur typische Grundstücksgröße in der Zone, denn je größer ein Grundstück ist, umso niedriger wird in den meisten Fällen der Wert je Quadratmeter sein. Für den Wert von Mehrfamilienhausgrundstücken ist entscheidend, wie intensiv sie bebaut werden können. Das Maß zur Beurteilung ist die Geschossflächenzahl (GFZ). Für beide Größen geben wir in den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten Umrechnungskoeffizienten an, damit sie auf die tatsächlichen Verhältnisse umgerechnet werden können. Für einen direkten Vergleich zweier Zonen wären die Werte auf eine einheitliche Basis umzurechnen.

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. Zur Berücksichtigung von Über- und Unterschreitungen im Einzelfall gibt es die Umrechnungskoeffizienten. 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 des Stadtgebiets 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 ältere Einfamilienhausgebiete in den zum einen Einfamilienhäuser gehandelt werden und zum anderen Bauträger Grundstücke aufkaufen, um Eigentumswohnungsmaßnahmen umzusetzen.

Das neue Landesgrundsteuergesetz (LGrStG BW) sieht keine Anwendung dieser Umrechnungskoeffizienten vor. Hierzu ist gegebenenfalls die zuständige Finanzverwaltung anzusprechen. Für alle sonstigen Bewertungsfälle sind die Erläuterungen dringend zu beachten.

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 das Stadtplanungsamt zu verfeinern. Sie unterliegen bei wechselnden Planungsabsichten der Stadt 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.

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 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 für Freiburg 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 Freiburg i. Br. 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 ebenfalls, dass einzelne Grundstücke oder Grundstücks-teile 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 Freiburg i. Br. 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.

Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Freiburg übliche Verzinsungen von Immobilieninvestitionen berücksichtigen, stellen also immer eine Grundlage dar. Erst auf dieser Grundlage erfolgt eine sachverständige Würdigung durch das aus knapp 30 ehrenamtlich tätigen Experten bestehende Gremium des Gutachterausschusses zu einem genau definierten Stichtag, aktuell dem 01.01. eines Jahres. Die angewendeten Verfahren werden dokumentiert.

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.

Es gibt in Freiburg i. Br. aktuell Zonen ohne Wert (in der Regel größere Sonderbau-, Sport- oder Gemeinbedarfsflächen) und nicht mit Bodenrichtwertzonen überdeckte Bereiche (in der Regel Straßen und angrenzende Flächen), die in den nächsten Jahren einer Nacharbeit bedürfen. Hierfür hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau noch keine Bodenrichtwerte beschlossen. Bei derartigen Flächen handelt es sich regelmäßig um Sonder-/Einzelfälle, für die bisher keine Bodenrichtwerte benötigt wurden. Im Falle einer Immobilienbewertung war immer ein spezieller Bodenwert für den Einzelfall abzuleiten. Das wird für die Verkehrswertermittlung auch zukünftig so sein. Wegen des fehlenden Vorlaufs und der bisher fehlenden Notwendigkeit lagen bisher keine ausreichend aufbereiteten Daten vor, die eine deduktive Ableitung gemäß ImmoWertV zuließen. Eine hierfür Mitte 2022 eingerichtete Arbeitsgruppe soll die Arbeiten bis zum 01.01.2029 abschließen. Belastbare Zwischenergebnisse werden aber früher veröffentlicht. Es handelt sich um eine Vielzahl neuer Marktsegmente, für die kaum Verkäufe unbebauter Grundstücke vorliegen. Baukosten, Mieten und angemessene Verzinsungen zu ermitteln, stellen eine besondere Herausforderung dar.

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.

Wie setzt sich der Gutachterausschuss zusammen?

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und weisungsungebundenes Gremium. Am 29. Juni 2022 wurden die Gutachterinnen und Gutachter für einen Zeitraum von vier Jahren in Vertretung für den Oberbürgermeister der Stadt Freiburg im Breisgau durch die kommissarische Leiterin des Vermessungsamtes bestellt.

Das Kollegialgremium (Periode 2022 - 2026) setzt sich in Freiburg zusammen aus dem Vorsitzenden, den sechs stellvertretenden Vorsitzenden sowie 20 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 den jährlich veröffentlichten Immobilienmarktberichten entnommen werden.

Der ehrenamtliche Gutachterausschuss bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die beim Vermessungsamt angesiedelt ist. Diese folgt den fachlichen Weisungen des Vorsitzenden.

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).

Eigentümer, die den Bodenrichtwert anzweifeln, haben keine formale Einspruchsmöglichkeit gegen den Gutachterausschuss. 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.