

Hinweise in BORIS BW:

Stand: 01.07.2022

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Allgemeine Hinweise zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter lagetypischer Durchschnittswert. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Den überwiegenden Bodenrichtwerten ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Art und Maß der Nutzung, Entwicklungszustand, Geschossflächenzahl, Grundstücksfläche etc. der Bodenrichtwertzone, enthält.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z.B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden. Insbesondere für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Da eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten künftigen Bauflächen mit großer Wahrscheinlichkeit nicht innerhalb einer Frist von 7 Jahren zu erwarten ist, sind die deduktiv ermittelten Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland nicht für die Grundsteuer zu verwenden. Ausnahme bildet die Bodenrichtwertzone „Bauerwartungsland Niederfeld“ (Zone 5120); hier konnte der Richtwert aus tatsächlichen Verkäufen ermittelt werden.

Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland, Acker und Reben), forstwirtschaftliche Grundstücke, Gartenland- und Freizeitgrundstücke wurden die in den Zonen aufgeführten Bodenrichtwerte erzielt. Der Bodenrichtwert €/m² Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden exklusive Aufwuchs für landwirtschaftliche Grundstücke und inklusive Aufwuchs für forstwirtschaftliche Grundstücke.

Bitte beachten Sie auch die Hinweise der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

Besondere Hinweise

Einige Bodenrichtwertzonen überlagern sich deckungsgleich. In Boris-BW/ Abteilung Bodenrichtwerte Grundsteuer B werden nach Eingabe der Adresse und Flurstücknummer die Werte und Nutzungen der deckungsgleichen Zonen untereinander aufgelistet.

The screenshot displays the BORIS BW software interface. At the top, it shows 'Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte Grundsteuer B' and a search bar with 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. Below this, a table lists land parcels with columns for 'Gemarkung', 'Flur', 'Flurstück-Zähler', 'Flurstück-Nenner', and 'Fläche (m²)'. The selected parcel is 'Brombach', Flur 1847, Flurstück 1, with an area of 3532 m². A red box highlights the 'Bodenrichtwert je m²' section, which lists values for different land uses: Acker (2,90 €), Grünland (2,80 €), and sonstige private Fläche (190,00 €). A red arrow points to the 'Grünland' entry. The background shows a map of the area with various land parcels and their boundaries.

Flur	Flurstück-Zähler	Flurstück-Nenner	Fläche (m²)
1847	1	3532	3532

Fläche des Grundstücks (m²)	Bodenrichtwert je m²
3532	Bitte unten ablesen

Bodenrichtwert je m²	
2,90 €	Acker
2,80 €	Grünland
190,00 €	sonstige private Fläche

Verkehrsflächen:

Verkehrsflächen (Straßen, Wege) sind mit einem Drittel des Bodenrichtwertes der zugehörigen BRW-Zone anzusetzen.

WGFZ/GFZ:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollte das Maß der baulichen Nutzung als sog. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) dargestellt werden. In der Praxis hat sich dieses theoretische Konstrukt, welches es ausschließlich in der Wertermittlung gibt, jedoch nicht durchgesetzt.

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen hält deshalb an den bisherigen, vom örtlichen Grundstücksmarkt akzeptierten und in der Praxis ständig angewandten Umrechnungskoeffizienten von GFZ zu GFZ fest.

Die Umrechnungskoeffizienten können meist auch anstelle einer Aufteilung in Bauland und Mehrflächen mit unterschiedlichen Bodenwerten angewandt werden.

Die entsprechende Tabelle wird im Jahresbericht der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen veröffentlicht.

Grundstücke im Außenbereich (deckungsgleiche Zonen):

- deckungsgleiche Zonen mit Acker, Grünland oder Wald.

Für die anteilige Zuordnung des Grund und Bodens durch die Eigentümer*innen beziehungsweise die Finanzverwaltung zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (§25 Absatz 1 LGrStG). Hilfsweise können die Eigentümer*innen beziehungsweise die Finanzverwaltung für die Zuordnung der Fläche zum Grundvermögen das Fünffache der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (insbesondere Wohngebäude) ansetzen. Sollte das Grundstück kleiner sein als die aus der Berechnung resultierende Fläche, ist die tatsächliche Grundstücksfläche anzusetzen.

Sofern von der Steuerverwaltung Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich angefordert werden, können diese hilfsweise mit denen vom Gutachterausschuss ermittelten Wertansätzen für das zu bewertende Grundstück bestimmt werden. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

(A) steuerlicher Bodenrichtwert Wohnnutzung im Außenbereich

- Wertfestsetzung für Lörrach: 190 € / m² (Wohnbebauung)
- Wertfestsetzung für Inzlingen: 140 € / m² (Wohnbebauung)

(5-fache Fläche des mit Wohnnutzung bebauten Teils) x [Ausgangswert W]

(B) steuerlicher Bodenrichtwert gewerbliche Nutzung im Außenbereich

- Wertfestsetzung für Lörrach: 50 € / m² (Gewerbe)
- Wertfestsetzung für Inzlingen: 40 € / m² (Gewerbe)

(5-fache Fläche des mit Gewerbenutzung bebauten Teils) x [Ausgangswert G]

Bodenrichtwertzonen ohne Wertangaben:

Diese Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gehandelt. Somit kann keine Wertfestsetzung erfolgen.

Herausgeber:

Gutachterausschuss der VG Lörrach-Inzlingen

Geschäftsstelle:

Luisenstr. 16,
79539 Lörrach

Tel. 07621-415-454

E-Mail: gutachterausschuss@loerrach.de