

ÖRTLICHE FACHINFORMATIONEN

Ermittlung des Bodenwerts eines unbebauten Grundstücks in Verbindung
mit den Bodenrichtwerten des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg zum 01.01.2022

Berücksichtigung der Grundstücksgröße

Die Feststellung des Bodenrichtwerts bezieht sich auf eine bestimmte Grundstücksgröße. Bei 1-2-Familienhäusern gilt deshalb folgendes :

- Der volle Ansatz des Bodenrichtwerts nur bis zu einer Grundstücksgröße von 600 qm.

Diese Fläche wird als Vorderland bezeichnet. Darüber hinaus gehende Flächengrößen können nur mit einem verminderten Wertansatz bewertet werden, es sei denn, eine zusätzliche, rückwärtige Bebauung ist baurechtlich möglich.

- Das über die genannte Fläche von 600 qm hinausgehende Hinterland bis 1.000 qm wird mit 30% des Bodenrichtwerts angesetzt.
- Über 1.000 qm hinaus gehende Flächen werden mit 10% des Bodenrichtwerts bewertet.

Ebenso muss ein verminderter Ansatz erfolgen, wenn Grundstücke einen ungünstigen Zuschnitt haben. Insbesondere die Grundstücksbreite ist hier maßgebend.

- Der Ansatz des vollen Bodenrichtwerts gilt nur bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Metern, auch wenn der anrechenbare Baulandanteil von 600 qm dann unterschritten wird

(Beispiel: bei einer Grundstücksbreite von 10 Metern sind 400 qm als Baulandfläche mit dem vollen Bodenrichtwert anzusetzen – bezüglich der Fläche über 400 qm wird verfahren wie oben beschrieben¹).

Da bei deutlich unter dem Normgrundstück liegenden Grundstückgrößen der durchschnittliche qm-Preis steigt, muss bei einer Unterschreitung einer Referenzfläche von 351 qm ein Zuschlag zum Bodenrichtwert erfolgen. Es werden folgende Zuschläge angewendet:

- bis 150 qm – 25% Zuschlag
- bis 200 qm – 20% Zuschlag
- bis 250 qm – 15 % Zuschlag
- bis 300 qm – 10% Zuschlag
- bis 350 qm – 5% Zuschlag

Wohnnutzung außerhalb festgesetzter Richtwertzonen mit der Nutzungsart „Wohnen“

Es ist möglich, dass Wohnnutzungen zulässigerweise in RW-Zonen vorkommen, in denen sich der Bodenrichtwert nicht auf die Wohnnutzung bezieht bzw. eine solche Nutzung grundsätzlich nicht möglich ist. Dabei wird für die steuerliche Bewertung eine pauschale Vorgehensweise zur Ermittlung des passenden Richtwertes empfohlen. Wohnnutzung in den Richtwertzonen „Gewerbe“ bleibt ohne Berücksichtigung, da die Bereitstellung von Wohnraum in untergeordnetem Maß in GE-Gebieten üblich und somit in den Richtwerten bereits berücksichtigt ist.

¹ 401-1.000 qm = 30% des Bodenrichtwertes – ab 1.001 qm = 10% des Bodenrichtwertes

Der gemeinsame GAA bei der Stadt Philippsburg berechnet den pauschalen, zugrunde zu legenden Bodenwert wie folgt:

Wohnnutzung in Zusammenhang mit gemäß § 35 BauGB zulässigen Vorhaben

In Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie Gartenbaubetrieben u.ä. sind vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden. Als Grundlage dient die nächstgelegene Richtwertzone in der Ortsmitte mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“. Vom Bodenrichtwert dieser Zone wird ein Abschlag von 50% vorgenommen. Dieser Abschlag erfolgt aufgrund der teilweise fehlenden Erschließung, der im Außenbereich bestehenden Betriebsbindung der Wohnnutzung, begrenzter baulicher Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Entfernung zum Ort.

Wohnnutzung ohne Zweckbindung an ein Vorhaben nach § 35 BauGB

Betrifft die Bewertung eine genehmigte Wohnnutzung ohne Zweckbindung an eine im Außenbereich zulässige Nutzung (gemäß § 35 BauGB) dient als Grundlage die nächstgelegene Richtwertzone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“. Der Abschlag beträgt hier 30%.

Für die beiden o.g. Fälle gilt: bezüglich der Größe des Referenzgrundstücks wird verfahren wie unter „Berücksichtigung der Grundstücksgröße“ ausgeführt. Liegt das Bewertungsobjekt in einer Entfernung von weniger als 200 m zur nächsten RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“ vermindert sich der Abschlag auf 40% (mit Zweckbindung) bzw. 20% (ohne Zweckbindung).

Wohnnutzung in Flächen für den Gemeinbedarf

Die oben genannte Thematik betrifft auch Gemeinbedarfsflächen, also Flächen von Schulen, Kindergärten und Ähnlichem. Zur Ermittlung eines anwendbaren Richtwerts ist der Richtwert der nächsten RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“ abzüglich eines pauschalen Abschlags von 10% heran zu ziehen.

Gewerbliche Nutzungen außerhalb von Richtwertzonen „Gewerbe“

Gewerbliche Nutzung in RW-Zonen „Landwirtschaftliche Flächen“ / „Forstwirtschaftliche Flächen“

Als Grundlage dient die nächstgelegene Richtwertzone mit der Hauptnutzungsart „Gewerbe“. Vom Bodenrichtwert dieser Zone wird ein Abschlag von 50% vorgenommen. Dieser Abschlag erfolgt aufgrund der teilweise fehlenden Erschließung, der im Außenbereich i.d.R. bestehenden Betriebsbindung der gewerblichen Nutzung, unklarer baulicher Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Entfernung zum Ort. Liegt das Bewertungsobjekt in einer Entfernung von weniger als 200 m zur nächsten RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Gewerbe“ vermindert sich der Abschlag auf 40%.

Gewerbliche Nutzung in RW-Zonen mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“

Wird in einer RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“ auf einem Grundstück ausschließlich eine gewerbliche Nutzung ausgeübt und ist auch nur eine gewerbliche Nutzung zulässig, wird der Bodenrichtwert der nächstgelegenen, vergleichbaren RW-Zone angewendet.