

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt Grundsteuer) mit Fortschreibungen zum 01.01.2023 und Korrekturen zum 01.01.2024:

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Pforzheim nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Nach § 196 Abs. 2 BauGB wurden mit der Fortschreibung der (städtebaulichen) Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in Gebieten, in denen sich die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert hat, auch die Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke auf der Grundlage der zum 01.01.2023 geänderten Qualität (Qualitätsstichtag) bezogen auf die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 (Wertermittlungsstichtag) ermittelt. Die fortgeschriebenen steuerlichen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss am 21.06.2023 beschlossen. Der Upload in BORIS-BW im Modul „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ erfolgte am 25.09.2023 und mit weiteren Korrekturen an Bodenrichtwertzonen erneut am 30.11.2023 (sogenannte „Zeitscheibe 2023“).

Der Gutachterausschuss hat am 20.11.2024 Korrekturen an Bodenrichtwertzonen beschlossen. Der Upload in BORIS-BW im Modul „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ erfolgte am 26.11.2024 („Zeitscheibe 2024“).

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (wie zum Beispiel Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Lage, Größe, Form) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, kann eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig sein.

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.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschafts- oder Forstbehörden.

Preisindex

Bodenpreisindexreihen und andere wertrelevante Daten werden im Immobilienmarktbericht Pforzheim veröffentlicht (www.pforzheim.de/immobilienmarktbericht). Der Bericht kann bei der Geschäftsstelle bestellt werden, E-Mail: gutachterausschuss@pforzheim.de

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Hinweis zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ):

Der Gutachterausschuss wendet für Mehrfamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Pforzheim (Gemarkung Pforzheim) die vom Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten an (siehe [Immobilienmarktbericht Karlsruhe](#)).

Für Lagen mit eher niedrigerem Bodenrichtwertniveau, z.B. MD-Gebiete in den Ortsteilen (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm), haben sich die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 der Vergleichswert-Richtlinie (bzw. gleichlautend in Anlage 1 der Anwendungshinweise zur ImmoWertV) als marktgerecht erwiesen.

Hinweis zur Grundstückstiefe bzw. Grundstücksfläche:

Für übertiefe Grundstücke des Entwicklungszustandes „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert in der Regel nur bis zur angegebenen Grundstückstiefe oder -fläche des Bodenrichtwertgrundstücks anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfläche) ist in der Regel ein Bodenwert in Höhe von 10 % bis 40 % des Bodenrichtwertes marktgerecht. Ist die Mehrfläche bebaubar, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen im Außenbereich:

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind jeweils wie folgt definiert:

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundflächenzahl	0,2

Art der Nutzung: Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich (W, ASB):

Die wertmäßige Einstufung als „Wohnbaufläche im Außenbereich“ betrifft vorhandene Wohngebäude im Außenbereich, wenn die baulichen Anlagen im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Als „Wohnbaufläche im Außenbereich“ gilt eine nach der Verkehrsauffassung angemessene Umgriffsfläche um das vorhandene Wohngebäude.

Beitragsrechtlicher Zustand bebauter Flächen im Außenbereich:

Im Außenbereich fallen typischerweise keine Erschließungsbeiträge (Erschließung, Abwasser, naturschutzrechtlicher Ausgleich) an. Der Bodenrichtwert wurde daher ohne Wertanteile für Erschließung ermittelt. Er ist in Anlehnung an den entsprechenden beitragsrechtlichen Zustand im Innenbereich als „erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz“ deklariert. Diese Kennzeichnung erfolgt zur Klarstellung, dass dieser Bodenrichtwert keine Wertanteile für Erschließungs- und Abwasserbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge enthält.

Grundflächenzahl (GRZ) bei Wohnbauflächen im Außenbereich:

Die GRZ von 0,2 ist als typisches Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude zu verstehen. Die GRZ von 0,2 entspricht dem Fünffachen der Grundfläche der Gebäude im Außenbereich, die mit der Wohnnutzung in Verbindung stehen.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche im Außenbereich bezieht sich auf eine angemessene Umgriffsfläche um die der Wohnnutzung zuzuordnenden Gebäude und Freiflächen entsprechend einem vergleichbaren Bauplatz im Innenbereich.

Die das Bodenrichtwertgrundstück beschreibende GRZ von 0,2 für Wohnbauflächen im Außenbereich gibt das Verhältnis der bebauten Fläche (insbesondere der Grundfläche des Wohngebäudes) zu einer als Baulandfläche zu bewertenden Grundstücks(teil)fläche (Umgriffsfläche) an.

Beispiel:

Grundstück im Außenbereich mit einem Wohnhaus. Bodenrichtwert W, ASB = 150 €/m².

Grundfläche des Wohnhauses = 120 m², Grundstücksfläche = 1.000 m²,

angemessene Umgriffsfläche als Wohnbaufläche = 600 m²,

die für die Bodenwertermittlung maßgebliche GRZ beträgt $120 \text{ m}^2 / 600 \text{ m}^2 = 0,2$.

Der Bodenrichtwert von 150 €/m bezieht sich auf die Umgriffsfläche von 600 m²,

die übrige Grundstücksfläche von 400 m² ist entsprechend ihrer Nutzbarkeit z.B. als hausnahes Gartenland oder landwirtschaftliche Fläche zu bewerten.

**Ergänzende Hinweise
zu steuerlichen Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gemäß § 196
Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 BauGB als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer-erhebung ab
dem Jahr 2025:**

Hinweis zu bebauten Flächen im Außenbereich:

Für Wohnnutzungen im Außenbereich und für Freizeitgärten wurden Bodenrichtwerte ermittelt.

Für weitere bebaute Flächen im Außenbereich, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, hat der Gutachterausschuss folgende Vergleichswerte beschlossen, die im Sinne des § 38 Abs. 3 LGrStG angewendet werden können:

Bebaute Flächen im Außenbereich	
Art der Nutzung	Wertansatz
gewerbliche Nutzungen	40 Euro/m ²
Sportflächen, Vereinsheime u.ä.:	
Gemarkung Pforzheim	30 Euro/m ²
Ortsteile (Gemarkungen Büchenbronn, Eutingen, Hohenwart, Huchenfeld, Würm)	20 Euro/m ²
Hinweis zur Flächenermittlung im Außenbereich: Für die anteilige Zuordnung des Grund und Bodens zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (§25 Abs. 1 LGrStG). Hilfsweise kann für die Zuordnung der Flächen zum Grundvermögen das Fünffache der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes in Ansatz kommen. (Hinweis aus den „Bodenrichtwertleitlinien 2022“ Hilfestellung der Finanzverwaltung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Hauptfeststellung 2022.)	