

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten:

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Pforzheim nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden vom Gutachterausschuss am 31.05.2022 beschlossen.

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.

Ergänzende Hinweise

zu steuerlichen Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gemäß § 196 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 BauGB als Bemessungsgrundlage für die Grunderhebung 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.	