Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Hinweis:

Es empfiehlt sich, diese Erläuterungen vor einer Benutzung der Bodenrichtwertkarte gründlich zu lesen. Andernfalls können grundlegende Missverständnisse entstehen.

Gesetzliche Grundlagen

Nach den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GuAVO) zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i. Br. hat in seiner Sitzung am 05. Juni 2025 die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 unter Berücksichtigung des § 196 BauGB und § 12 GuAVO beschlossen.

Allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten

(1) Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(2) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(3) Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für einen erschließungsbeitragsfreien Zustand ermittelt worden.

(4) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenunbedenklich ausgewiesen.

(5) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembleschutz in der historischen Altstadt und im Innenstadtbereich), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

(6) Die Bodenrichtwerte wurden statistisch aus Verkäufen in zwei Marktsegmenten „Stadtgebiet Freiburg“ und „Tuniberggemeinden und Hochdorf“ abgeleitet. Aus technischen Gründen mussten für räumlich nicht zusammenhängende Bereiche eigene Zonen im Außenbereich im GIS-System (Boris-BW und FreiGIS) gebildet werden. Inhaltlich bilden die Zonen der Marktsegmente eine Einheit und wurden auch als Einheit vom Gutachterausschuss beschlossen.

(7) Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ nach § 35 BauGB wurden über Vergleichskauffälle ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser in der Lageklasse 1 mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m². Die Umrechnungstabelle Tabelle 2 ist nicht anzuwenden.
Für das „Stadtgebiet Freiburg“ wurde für „Wohnen im Außenbereich“ ein Bodenrichtwert von 420 €/m² und für die „Tuniberggemeinden und Hochdorf“ wurde ein Wert von 290 €/m² ermittelt.

(8) Landwirtschaftlich genutzte Hofstellen (bebaut) im Innenbereich haben von der jeweiligen Bodenrichtwertzone abweichende Bodenwerte. Aus diesem Grund werden für Hofstellen eigene Bodenrichtwerte ausgewiesen.
Der Bodenrichtwert für derartige Objekte in den Gemarkungen Hochdorf (mit dem Ortsteil Benzhausen), Munzingen, Opfingen, Tiengen und Waltershofen beträgt 330 €/m² Grundstücksfläche. In den Gemarkungen Ebnet und St. Georgen werden Hofstellen mit einem Bodenrichtwert von 500 €/m² ausgewiesen.

(9) Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten für unbelastete Grundstücke des gesamten Stadtgebietes bzw. bei Gartenland für die unten aufgeführten Bereiche. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit (Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand, Entwicklungszustand, Nutzbarkeit, etc.) vom angegebenen Bodenrichtwert abweichen. Bei den Waldflächen, sowie den Weingartenflächen ist ein durchschnittlicher Aufwuchs im Bodenrichtwert enthalten.

Nutzungsart	Bodenrichtwert
Ackerland	3,50 €/m²
Grünland	3,00 €/m²
Gartenland* (geführt unter dem Begriff Freizeitgartenfläche FGA)	20,50 €/m² (Gemarkung Freiburg, Lehen, Ebnet und Kappel) 6,00 €/m² (Tuniberggemeinden und Hochdorf)
Weingarten	5,50 €/m²
Wald	3,50 €/m²

Tabelle 1: Landwirtschaftliche Grundstücke

** Das Wertniveau von privat genutztem Gartenland ist darüber hinaus stark abhängig von den Lage- und Nutzungsmerkmalen (z. B. Hanglage, Freizeitnutzung)*

(10) Sonderbauflächen nach §§ 10 und 11 BauNVO sowie Gemeinbedarfsflächen haben Bodenrichtwerte, die deutlich über oder unter den Bodenrichtwerten von herkömmlichen gewerblichen und gemischten Bauflächen liegen können. Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen wurden i. d. R. bis zu einer Größe von 30.000 m² in die angrenzenden Bodenrichtwertzonen integriert. Sonderbauflächen, die i. d. R. größer als 30.000 m² sind, sind als eigenständige Zone veröffentlicht. Spezielle Bodenrichtwerte konnten hierfür aus Kapazitätsgründen bisher nicht abgeleitet werden. Informationen hierzu erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

(11) Die Entwicklungszustände Bauerwartungsland (E) sowie Rohbauland (R) weisen kein einheitliches Wertniveau auf. Ihre Wertigkeit bemisst sich entsprechend der vorliegenden rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der damit verbundenen Realisierungsrisiken. Sie können sehr starken Schwankungen unterliegen. Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland (E) sowie Rohbauland (R) sind als eigenständige Zone veröffentlicht.

Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgte i. d. R. im Vergleichswertverfahren. Lagen nicht ausreichend geeignete Kauffälle vor, so wurden die Bodenrichtwerte deduktiv ermittelt.

Sollte bei der Abfrage der Bodenrichtwerte kein Wert hinterlegt sein, dann sind die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

(12) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können insbesondere nicht aus den Bodenrichtwerten, sowie den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden. Bodenrichtwertzonen stellen nicht zwingend das Planungsrecht dar.

Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Zonale Bodenrichtwerte werden aus den Daten der Kaufpreissammlung über Vergleichspreise und weiteren unterstützenden Unterlagen, wie z. B. Miethöhen, Baukosten, Liegenschaftszinsen oder dem Regionalfaktor abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie geben den Wert für einen Quadratmeter Grundstücksfläche in horizontaler Projektion auf eine Ebene an.

Die Bodenrichtwertangaben in der Karte für Wohnbau- und gemischte Bauflächen umfassen als wertbeeinflussende Merkmale Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Liegen innerhalb einer Bodenrichtwertzone Grundstücke mit unterschiedlicher Ausprägung bezüglich

ihrer Art der baulichen Nutzung (Ein- und Zweifamilienhausbau, Geschosswohnungsbau), die sich auf Grund ihrer ungleichmäßigen Verteilung nicht in eigene Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen, wurden zwei sich deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen angelegt.

Aufgrund statistischer Auswertungen haben sich folgende wertbeeinflussende Merkmale (Indikatoren) herausgestellt:

Wohnbau- und gemischte Bauflächen (ohne Altstadt)

- Infrastrukturanbindung (ÖPNV; keine Bushaltestellen)
- Beeinträchtigung durch verkehrsbedingte Immissionen
- Entfernung zu lokalen Versorgungs- und sonstigen Einrichtungen
- Kaufkraftindikatoren
- Aussichts-/Höhenlage
- Nähe zur Natur/Naturdenkmälern (geschützte Gebiete)
- Grundstücksgröße bzw. Geschossflächenzahl

Die vorstehenden wertrelevanten Faktoren sind in den Bodenrichtwerten bereits berücksichtigt. Dennoch kann auf Grund von unterschiedlichen Lagemerkmalen innerhalb einer Zone eine sachverständige Anpassung vom Bodenrichtwert zum zu ermittelnden Bodenwert erforderlich sein.

Darüber hinaus wurden mehrere Nutzungsarten auf Grund einer übersichtlicheren Darstellung wie folgt zusammengefasst:

- **EFH (Ein- und Zweifamilienhäuser):**
  Dieser Bodenrichtwert gilt für Bauflächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern.
  Statistische Auswertungen haben eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße nachgewiesen. Entsprechende Umrechnungskoeffizienten finden Sie in Tabelle 2 dieses Dokumentes.
- **MFH (Mehrfamilienhäuser):**
  Dieser Bodenrichtwert gilt für Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern. Unterschiede zwischen den einzelnen Nutzungsarten sind ggf. sachverständig zu würdigen.
  Statistische Auswertungen haben eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl nachgewiesen. Entsprechende Umrechnungskoeffizienten finden Sie in Tabelle 3 dieses Dokumentes.

- **WGH (Wohn- und Geschäftshäuser):**
  Dieser Bodenrichtwert gilt für Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Büro- und Geschäftshäusern, Geschäftshäusern und Bürohäusern. Unterschiede zwischen den einzelnen Nutzungsarten sind ggf. sachverständig zu würdigen.
  Statistische Auswertungen haben eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl nachgewiesen. Entsprechende Umrechnungskoeffizienten finden Sie in Tabelle 3 dieses Dokumentes.

Besonderheiten der Altstadt

Für die vom Einzelhandel geprägten Zonen der Altstadt haben Auswertungen aus der Kaufpreissammlung keine ausreichende Anzahl an geeigneten Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke ergeben. Daher werden die Bodenrichtwerte für diese Zonen der Altstadt auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 ImmoWertV unter Verwendung des Extraktionsverfahrens (Innenstadtmodell) abgeleitet. Grundlagen sind ortsübliche Mieterträge und Bewirtschaftungskosten, lokale Liegenschaftszinssätze und auf die spezielle Bausituation angepassten Herstellungskosten je Zone. Die Bodenrichtwerte beziehen sich aus Kapazitätsgründen zunächst auf ein für die gesamte Altstadt typisches Musterobjekt (siehe Abbildung 1). Dieses Musterobjekt stellt einen fiktiven Neubau dar und weist z. B. eine überbaute Fläche (GRZ) von 90% der Grundstücksfläche, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine Grundstücksgröße von 400 m² und eine GFZ von 2,4 auf. Abweichungen vom fiktiven Neubau-Musterobjekt wie abweichende Restnutzungsdauer, bauliche Ausnutzungen, Geschossigkeiten oder Ertragsverhältnisse können eine sachverständige Anpassung notwendig machen. Die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 der WertR (siehe auch Tabelle 3) sind für diese Zonen der Altstadt eher kritisch zu würdigen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Einen Leitfaden zur Ermittlung von Bodenwerten in der Innenstadt finden Sie auf Seite 10.

Die Baukosten des Modells setzen sich wie folgt zusammen:

- Kostenkennwert nach Normalherstellungskosten 2010 (pro qm Bruttogrundfläche inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer)
- Baupreisindex Bürogebäude (indexiert auf Basisjahr 2010)
- Regionalfaktor
- Baukostenzuschlag nach Erschwernis (+ 5% bis + 45%)
    - Folgende Kriterien wurden hierbei berücksichtigt: Straßenbreite, Fußgängerfrequenz, Fahrradverkehr, Zentralität, Straßenbahnverkehr und Oberleitungen

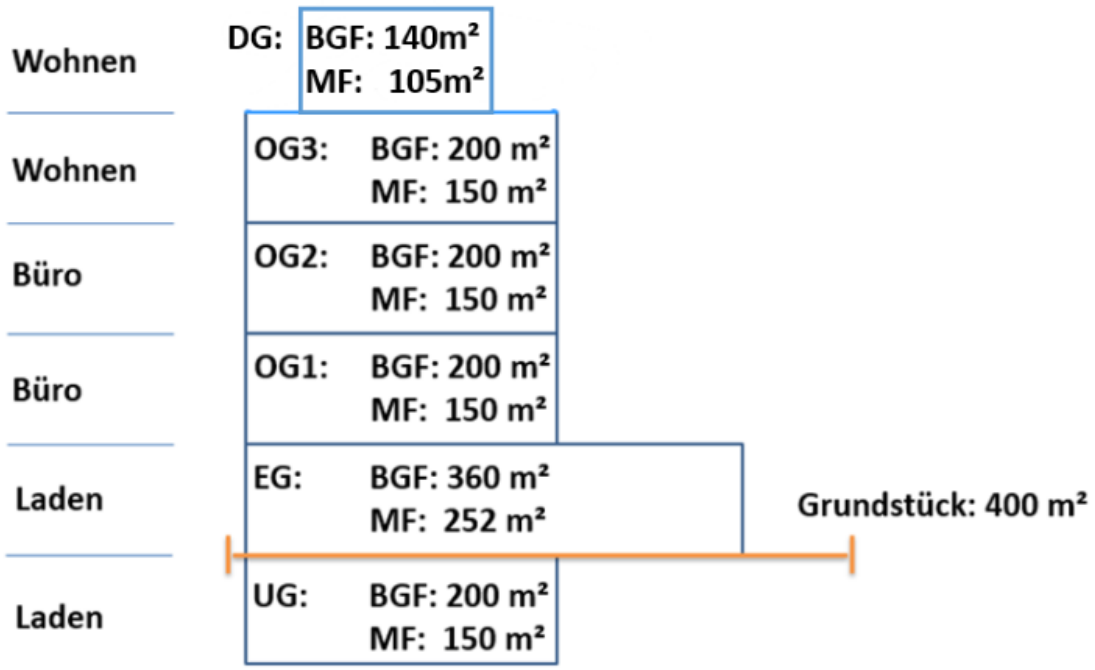


Abbildung 1: typisches Musterobjekt in der Altstadt (Bruttogrundfläche (BGF), Mietfläche (MF))

Darstellung der Bodenrichtwerte

In Wohn- und Mischgebieten wurden die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wie die Geschossflächenzahl für ein gebietstypisches Grundstück ermittelt und werden in den beschreibenden Merkmalen dargestellt.

In Gewerbegebieten mit herkömmlicher gewerblicher Nutzung haben sich die Geschossflächen-/ Baumassenzahl, die Grundstücksfläche und die Geschosszahl der Gebäude meist nicht als wertrelevant gezeigt. Aus diesem Grund werden diese Eigenschaften nicht ausgewiesen.

Gebrauch der Bodenrichtwerte

(1) Die Bodenrichtwertangabe ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für die abgegrenzte Bodenrichtwertzone typisch sind. Die Angabe des Bodenrichtwertes erfolgt in €/m² Grundstücksfläche.

(2) Grundlage für die Bildung der Bodenrichtwertzonen sind insbesondere die bis zum Stand 01.01.2025 in Kraft getretenen Bebauungspläne, der Flächennutzungsplan 2020 (Stand: Bekanntmachung vom 09.12.2006 in der jeweils gültigen Fassung) als auch die Flurstücke aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS.

(3) Bei der Heranziehung der Bodenrichtwerte sind besonders im Randbereich einer Bodenrichtwertzone die Bodenrichtwerte der benachbarten Zonen mit zu berücksichtigen, sofern im Einzelfall nicht von einem Wertesprung aufgrund von tatsächlichen Situationsgegebenheiten auszugehen ist.

(4) Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform u.a. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes (Marktwertes) nach § 194 BauGB vom Bodenrichtwert.
Im Rahmen der Feststellungserklärung zur neuen Grundsteuer erfolgt lt. Angaben der Finanzverwaltung keine Anpassung der Bodenrichtwerte über Umrechnungskoeffizienten durch das Finanzamt.

(5) Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 Abs. 1 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten beantragen.

Auskunft

Schriftliche Anträge zu Auskünften über die Bodenrichtwerte (kostenpflichtig) richten Sie bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung der Stadt Freiburg i. Br., Berliner Allee 1, 79114 Freiburg i. Br. per Briefpost oder per E-Mail an gutachterausschuss@freiburg.de .

Die Bodenrichtwerte erhalten Sie über die Internetseite der Stadt Freiburg unter https://www.freiburg.de/pb/2011438.html.

QR-Code:

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die nachfolgend dargestellten Umrechnungstabellen stellen eine Empfehlung dar, die immer auf Plausibilität zu prüfen ist.

(1) Auswertungen zur Grundstücksgröße haben einen statistischen Zusammenhang bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben. Für die Anpassung des Bodenrichtwertes können folgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden:

Fläche des Wertermittlungsobjektes [qm]

Fläche des Vergleichsobjektes [qm]	100	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450	475	500	525	550	575	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400
100	1,000	0,965	0,934	0,905	0,878	0,854	0,830	0,809	0,790	0,772	0,754	0,739	0,725	0,711	0,699	0,688	0,677	0,667	0,658	0,650	0,643	0,617	0,600	0,588	0,580	0,573	0,568	0,562	0,553
125	1,036	1,000	0,968	0,938	0,910	0,884	0,860	0,838	0,818	0,800	0,782	0,766	0,751	0,736	0,724	0,712	0,701	0,691	0,682	0,673	0,666	0,640	0,622	0,610	0,601	0,594	0,589	0,582	0,573
150	1,071	1,033	1,000	0,969	0,940	0,914	0,889	0,866	0,846	0,826	0,808	0,791	0,776	0,761	0,748	0,736	0,725	0,715	0,704	0,696	0,688	0,661	0,642	0,630	0,621	0,614	0,608	0,601	0,592
175	1,105	1,066	1,032	1,000	0,970	0,943	0,918	0,894	0,873	0,853	0,833	0,817	0,801	0,785	0,772	0,760	0,748	0,737	0,727	0,718	0,710	0,682	0,663	0,650	0,641	0,633	0,628	0,620	0,611
200	1,139	1,099	1,064	1,031	1,000	0,972	0,946	0,921	0,899	0,879	0,859	0,842	0,825	0,809	0,795	0,783	0,771	0,760	0,749	0,740	0,732	0,703	0,683	0,670	0,660	0,653	0,647	0,639	0,630
225	1,171	1,131	1,094	1,060	1,029	1,000	0,973	0,947	0,925	0,904	0,884	0,866	0,849	0,833	0,818	0,806	0,793	0,782	0,771	0,761	0,753	0,723	0,703	0,689	0,679	0,671	0,666	0,658	0,648
250	1,204	1,162	1,125	1,090	1,058	1,028	1,000	0,974	0,951	0,929	0,908	0,890	0,873	0,856	0,841	0,828	0,815	0,804	0,792	0,783	0,774	0,743	0,723	0,709	0,698	0,690	0,684	0,676	0,666
275	1,237	1,194	1,155	1,119	1,086	1,056	1,027	1,000	0,977	0,954	0,933	0,914	0,896	0,879	0,864	0,850	0,837	0,825	0,814	0,804	0,795	0,763	0,742	0,728	0,717	0,709	0,703	0,694	0,684
300	1,266	1,222	1,183	1,146	1,112	1,081	1,051	1,024	1,000	0,977	0,955	0,936	0,917	0,900	0,884	0,871	0,857	0,845	0,833	0,823	0,814	0,782	0,760	0,745	0,734	0,726	0,719	0,711	0,700
325	1,296	1,251	1,210	1,173	1,138	1,106	1,076	1,048	1,023	1,000	0,977	0,958	0,939	0,921	0,905	0,891	0,877	0,865	0,853	0,842	0,833	0,800	0,777	0,762	0,751	0,743	0,736	0,728	0,716
350	1,326	1,280	1,238	1,200	1,164	1,132	1,101	1,072	1,047	1,023	1,000	0,980	0,961	0,942	0,926	0,912	0,897	0,885	0,872	0,862	0,852	0,818	0,795	0,780	0,768	0,760	0,753	0,744	0,733
375	1,353	1,306	1,264	1,225	1,188	1,155	1,124	1,094	1,069	1,044	1,021	1,000	0,980	0,962	0,945	0,930	0,916	0,903	0,890	0,879	0,870	0,835	0,812	0,796	0,784	0,775	0,769	0,760	0,748
400	1,380	1,332	1,289	1,249	1,212	1,178	1,146	1,116	1,090	1,065	1,041	1,020	1,000	0,981	0,964	0,949	0,934	0,921	0,908	0,897	0,887	0,852	0,828	0,812	0,800	0,791	0,784	0,775	0,763
425	1,407	1,358	1,314	1,273	1,235	1,201	1,168	1,138	1,111	1,086	1,061	1,040	1,019	1,000	0,983	0,967	0,952	0,939	0,926	0,914	0,904	0,869	0,844	0,828	0,815	0,806	0,799	0,790	0,778
450	1,432	1,382	1,337	1,296	1,257	1,222	1,189	1,158	1,131	1,105	1,080	1,058	1,037	1,018	1,000	0,984	0,969	0,955	0,942	0,930	0,920	0,884	0,859	0,842	0,830	0,821	0,813	0,804	0,791
475	1,454	1,404	1,358	1,316	1,277	1,241	1,208	1,176	1,149	1,122	1,097	1,075	1,054	1,034	1,016	1,000	0,984	0,970	0,957	0,945	0,935	0,898	0,872	0,856	0,843	0,834	0,826	0,817	0,804
500	1,478	1,426	1,380	1,337	1,298	1,261	1,227	1,195	1,167	1,140	1,115	1,092	1,071	1,050	1,032	1,016	1,000	0,986	0,972	0,960	0,950	0,912	0,887	0,869	0,857	0,847	0,839	0,830	0,817
525	1,498	1,446	1,400	1,356	1,316	1,279	1,244	1,212	1,183	1,156	1,130	1,107	1,086	1,065	1,047	1,030	1,014	1,000	0,986	0,974	0,963	0,925	0,899	0,882	0,869	0,859	0,851	0,841	0,828
550	1,520	1,467	1,420	1,376	1,335	1,297	1,262	1,229	1,200	1,173	1,146	1,123	1,101	1,080	1,062	1,045	1,029	1,014	1,000	0,988	0,977	0,938	0,912	0,894	0,881	0,871	0,863	0,854	0,840
575	1,538	1,485	1,437	1,392	1,351	1,313	1,278	1,244	1,215	1,187	1,161	1,137	1,115	1,094	1,075	1,058	1,041	1,027	1,012	1,000	0,989	0,950	0,923	0,905	0,892	0,882	0,874	0,864	0,851
600	1,556	1,502	1,453	1,408	1,366	1,328	1,292	1,258	1,229	1,201	1,174	1,150	1,127	1,106	1,087	1,070	1,053	1,038	1,024	1,011	1,000	0,961	0,933	0,915	0,902	0,892	0,884	0,874	0,860
700	1,620	1,563	1,513	1,466	1,423	1,383	1,345	1,310	1,279	1,250	1,222	1,197	1,174	1,151	1,131	1,114	1,096	1,081	1,066	1,053	1,041	1,000	0,972	0,953	0,939	0,928	0,920	0,910	0,896
800	1,667	1,609	1,557	1,508	1,464	1,423	1,384	1,348	1,316	1,286	1,257	1,232	1,208	1,185	1,164	1,146	1,128	1,112	1,097	1,083	1,071	1,029	1,000	0,981	0,966	0,955	0,947	0,936	0,921
900	1,700	1,640	1,587	1,538	1,493	1,451	1,411	1,374	1,342	1,312	1,282	1,256	1,232	1,208	1,187	1,169	1,150	1,134	1,118	1,105	1,092	1,049	1,020	1,000	0,985	0,974	0,966	0,954	0,940
1000	1,725	1,665	1,611	1,561	1,515	1,473	1,433	1,395	1,363	1,331	1,301	1,275	1,250	1,226	1,205	1,186	1,168	1,151	1,135	1,121	1,109	1,065	1,035	1,015	1,000	0,989	0,980	0,969	0,954
1100	1,745	1,684	1,630	1,579	1,532	1,489	1,449	1,411	1,378	1,346	1,316	1,290	1,264	1,240	1,219	1,200	1,181	1,164	1,148	1,134	1,121	1,077	1,047	1,027	1,011	1,000	0,991	0,980	0,965
1200	1,760	1,699	1,644	1,593	1,546	1,503	1,462	1,423	1,390	1,358	1,328	1,301	1,276	1,251	1,230	1,210	1,191	1,175	1,158	1,144	1,131	1,087	1,056	1,036	1,020	1,009	1,000	0,989	0,973
1300	1,781	1,719	1,663	1,612	1,564	1,520	1,479	1,440	1,406	1,374	1,343	1,316	1,290	1,266	1,244	1,225	1,205	1,188	1,172	1,157	1,145	1,099	1,068	1,048	1,032	1,021	1,012	1,000	0,985
1400	1,809	1,746	1,689	1,637	1,588	1,544	1,502	1,463	1,429	1,396	1,364	1,337	1,311	1,286	1,263	1,244	1,224	1,207	1,190	1,176	1,163	1,117	1,085	1,064	1,048	1,037	1,028	1,016	1,000

Tabelle 2: Tabelle zur Umrechnung von Flächenunterschieden

Zwischen den angegebenen Werten kann linear interpoliert werden. Eine Extrapolation ist nicht zulässig. Für den Fall, dass die Grundstücksfläche kleiner oder größer ist, kann der entsprechende Grenzwert aus der Tabelle angewendet werden. Zu berücksichtigen sind Sonderfälle, wie z. B. teilbare bzw. separat verwertbare größere Flächen. Hier kann eine gutachterliche Einschätzung angebracht sein.

(2) Nach Erfahrungswerten des Gutachterausschusses hat sich in vielen Bereichen der Stadt Freiburg eine Umrechnung der baulichen Nutzung in Anlehnung an die WertR 2006 über die Geschossflächenzahl (GFZ) bewährt.

GFZ des Vergleichsobjektes	GFZ des Wertermittlungsobjekts																					
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00

Tabelle 3: Diese Tabelle ist in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 10. Juni 2006 (veröffentlicht im Bundesanzeiger 2006, Nr 108a und Änderungen im Bundesanzeiger 2006 Nr. 121) als Anlage 11 abgedruckt.

Leitfaden zur Ermittlung der Bodenwerte in der Innenstadt

In großen Teilen der Altstadt oder stark verdichteten Neubaugebieten können auch abweichende Ansätze sinnvoll sein. Hier liegen teils sehr unterschiedliche Ertragssituationen je Geschosslage vor, die einer reinen Orientierung am Maß der baulichen Nutzung, voranzustellen sind. Es bedarf gegebenenfalls einer sachverständigen Einschätzung.

Das Innenstadtmodell basiert auf den Eckdaten des im Kapitel „Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung“ beschriebenen Musterobjekts, welches folgende Annahmen mit sich bringt.

- 80 Jahre Restnutzungsdauer
- 0,9 GRZ
- 400 m² Grundstücksgröße

Relevanz hat das Innenstadtmodell nur in Zonen, in denen die EG-Ladenmiete dominiert. Der Bodenrichtwert kann mit Hilfe des Musterobjekts zur Kontrolle in der zu bewertenden Richtwertzone berechnet bzw. nachgestellt werden. Folgende Größen müssen hierbei sachverständig für einen fiktiven Neubau definiert werden:

- Gewerbemieten
- Wohnmieten (mittels Mietspiegel)
- Liegenschaftszinssatz
- Baukostenzuschläge für die Richtwertzone

Das Prinzip des Musterobjekts wird nun auf das zu bewertende Grundstück übertragen. Hierbei weichen Musterobjekt und das zu bewertende Objekt zwangsläufig voneinander ab. Das zu bewertende Objekt wird als fiktiver Neubau auf das zu bewertende Grundstück projiziert, der sich mit den maximalen baurechtlichen Gegebenheiten decken muss. Dieser fiktive Neubau dient zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts mittels Extraktionsverfahren. Der daraus resultierende objektspezifisch angepasste Bodenwert kann dann in die Verkehrswertermittlung übernommen werden.