Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Hinweis:
Bitte lesen Sie diese Erläuterungen vor einer Benutzung der Bodenrichtwertkarte, um grundlegende Missverständnisse oder Fehlinterpretationen auszuschließen.

I. Gesetzliche Grundlagen

Nach §193 Abs.5 des Baugesetzbuchs - BauGB[1]- hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i. Br. Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB[1] und der Gutachterausschussverordnung[2] zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i. Br. hat in seinen Sitzungen vom 17. Mai 2011 und 18. Mai 2011 die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 unter Berücksichtigung des §196 BauGB[1] und §12 der Gutachterausschussverordnung[2] für Baden-Württemberg beschlossen.

II. 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 sind für einen erschließungsbeitragsfreien Zustand ermittelt worden.

(4) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenunbedenklich ausgewiesen.

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

(6) Landwirtschaftlich genutzte ***Hofstellen*** (bebaut) 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 180 €/m² Grundstücksfläche. In der Gemarkung Ebnet werden Hofstellen mit einem Bodenrichtwert von 240 €/m² ausgewiesen.

(7) Die Bodenrichtwerte für ***land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke*** sind durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten für unbelastete Grundstücke des gesamten Stadtgebietes. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit (Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand, Entwicklungszustand, Nutzbarkeit, etc.) vom angegebenen Bodenrichtwert abweichen. Bei den Waldflächen, sowie den Reblandflächen ist der Aufwuchs berücksichtigt.

Nutzungsart	Bodenrichtwert € / m²
Ackerland	3,00 €
Grünland	2,50 €
Gartenland*	7,00 €
Rebland	4,50 €
Wald	1,50 €

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

(8) Gewerbliche und gemischte ***Sonderbauflächen*** für großflächigen Einzelhandel und Bürogebäude haben Bodenwerte, die deutlich über den Bodenrichtwerten von herkömmlichen gewerblich und gemischt genutzten Bauflächen liegen können. Spezielle Bodenrichtwerte hierfür liegen nicht vor.

(9) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

(10) Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgte aus Daten von bebauten Gebieten, welche im Jahr 2001 erhoben wurden.

III. Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Aus der Kaufpreissammlung und weiteren unterstützenden Unterlagen sind zonale Bodenrichtwerte entsprechend den Empfehlungen der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte[3] für bebaute oder bebaubare Gebiete abgeleitet worden.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Darstellung der Bodenrichtwertangaben in der Karte für Wohn- und Mischgebiete umfassen als beschreibende Merkmale Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung (GFZ, Geschosse) sowie der Grundstücksfläche. 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, so ist i.d.R. eine weitere Bodenrichtwertangabe lagetypisch dargestellt.

Die Bodenrichtwertangabe in Gewerbegebieten umfasst lediglich die Angabe der Grundstücksfläche.

Darüber hinaus haben sich auf Grund statistischer Auswertemethoden folgende wertbeeinflussende Merkmale (Indikatoren) herausgestellt:

<u>Wohn- und Mischgebiete (ohne Innenstadt)</u>
→ Infrastrukturanbindung (ÖPNV; keine Bushaltestellen)
→ Beeinträchtigung durch verkehrsbedingte Immissionen
→ Entfernung zu lokalen Versorgungs- und sonstigen Einrichtungen
→ Kaufkraftindikatoren
→ Aussichts- / Höhenlage
→ Nähe zur Natur / Naturdenkmälern (geschützte Gebiete)

<u>Gewerbegebiete</u>
→ Infrastrukturanbindung (Entfernung zu Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie zur Autobahn)
→ relative Lage zur Innenstadt

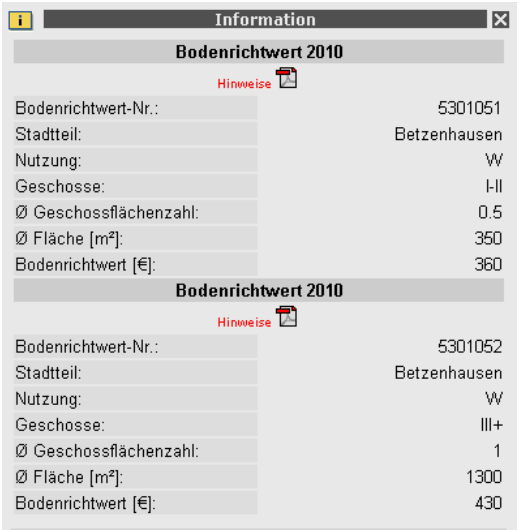
<u>Innenstadt</u>
→ Infrastrukturanbindung (ÖPNV, Entfernung zu Kreis-, Landes- und Bundesstraßen)
→ Nähe zu Bertoldsbrunnen und Münster
→ Bedeutung von Haupteinkaufsbereichen

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.

IV. Darstellung der Bodenrichtwerte / der Bodenrichtwertgrundstücke

Die Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke in Wohn- und Mischgebieten wie Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Grundstücksfläche wurden als Durchschnittswerte der bebauten Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone mathematisch ermittelt.

In Gewerbegebieten mit herkömmlicher gewerblicher Nutzung haben sich die Geschossflächen-/ Baumassenzahl und die Geschossigkeit der Gebäude meist nicht als wertrelevant gezeigt. Aus diesem Grund werden diese Eigenschaften nicht im Stempelfeld des Bodenrichtwertgrundstücks ausgewiesen.



Information

Bodenrichtwert 2010	
Hinweise	
Bodenrichtwert-Nr.:	5301051
Stadtteil:	Betzenhausen
Nutzung:	W
Geschosse:	I-II
Ø Geschossflächenzahl:	0.5
Ø Fläche [m²]:	350
Bodenrichtwert [€]:	360

Bodenrichtwert 2010	
Hinweise	
Bodenrichtwert-Nr.:	5301052
Stadtteil:	Betzenhausen
Nutzung:	W
Geschosse:	III+
Ø Geschossflächenzahl:	1
Ø Fläche [m²]:	1300
Bodenrichtwert [€]:	430

V. Gebrauch der Bodenrichtwerte

(1) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform und Grundstücksgröße, u.a. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes (Marktwertes) nach §194 BauGB[1] vom Bodenrichtwert.

Entsprechende Umrechnungskoeffizienten stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

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

(3) Grundlage für die Bildung der Bodenrichtwertzonen sind sowohl der Flächennutzungsplan 2020 (Stand: Bekanntmachung vom 09.12.2006 in der Fassung der zweiten Änderung vom 13.09.2008) als auch die kleinsten statistischen Bezirke (Baublöcke), welche zum Teil auf den Geobasisdaten der topographischen Karten 1:25.000 aufbauen. Aus diesem Grund ist ***keine*** flurstücksgenaue Ableitung des Bodenrichtwertes aus der ***Bodenrichtwertkarte*** möglich.

(4) 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. Insbesondere bei gleicher Nutzungsart und ähnlichen lagetypischen Merkmalen ist von einem linearen Verlauf des Bodenwertes zwischen den jeweiligen zonentypischen Bodenrichtwert-grundstücken auszugehen.

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

VI. Auskunft

Schriftliche Anträge zu Auskünften aus den Bodenrichtwerten (kostenpflichtig) richten Sie bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Vermessungsamt der Stadt Freiburg i. Br., Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg i.Br. per Briefpost, per Telefax (0761/201 4299) oder per Email an vermessungsamt@stadt.freiburg.de.

1 BauGB- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S.619)

2 Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Verordnung der Landesregierung vom 15. Februar 2005 (GBl. S. 167)

3 Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte in der amtlichen Fassung vom 11. Januar 2011, Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr.24, S. 597)