Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 31.12.2014

Hinweis:
Es empfiehlt sich, diese Erläuterungen vor einer Benutzung der Bodenrichtwertkarte gründlich zu lesen. Andernfalls lassen sich grundlegende Missverständnisse nicht vermeiden.

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiele:

900 B ebf (1102571)

MI III+

470 B ebf (5201041)

W I-II

900: Bodenrichtwert in EURO/m²

B: Entwicklungszustand

- B Baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland

ebf Beitragssituation

- ebf erschließungsbeitragsfrei
- ebpf erschließungsbeitragspflichtig

(1102571) Zonennummer

W Art der Nutzung

- W Wohnbaufläche
- MI Mischgebiet
- G Gewerbliche Baufläche

I-II i. d. R. Ein- / Zweifamilienhausbauweise

III+ i. d. R. Mehrfamilienhausbauweise / Geschosswohnungsbau

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 seiner Sitzung am 08. Juni 2015 die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 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 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) 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 190 €/m² Grundstücksfläche. In der Gemarkung Ebnet werden Hofstellen mit einem Bodenrichtwert von 250 €/m² ausgewiesen.

(7) Die Bodenwerte 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
Ackerland	3,00 €/m²
Grünland	2,50 €/m²
Gartenland*	15,00 €/m² (Gemarkung Freiburg) 6,00 €/m² (Außengemarkungen)
Rebland	5,00 €/m²
Wald	2,00 €/m²

* 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 insbesondere nicht aus den Bodenrichtwerten, sowie den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

(10) Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgte aus Daten von bebauten Gebieten.

III. Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

Zonale Bodenrichtwerte werden aus den Daten der Kaufpreissammlung und weiteren unterstützenden Unterlagen 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 an.

Die Bodenrichtwertangaben in der Karte für Wohn- und Mischgebiete umfassen als wertbeeinflussende Merkmale Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung (GFZ, Geschosse). 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.

Auf Grund statistischer Auswertungen haben sich 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

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

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

V. Gebrauch der Bodenrichtwerte

(1) 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[1] vom Bodenrichtwert.

Entsprechende GFZ-Umrechnungskoeffizienten können entsprechend der Anlage entnommen werden Diese können hilfsweise nach sachverständiger Würdigung angenommen werden. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die GFZ-Umrechnungskoeffizienten nicht verwendet werden. Als Untergrenze für GFZ-angepasste-Bodenrichtwerte gilt der Bodenrichtwert für I-II Geschosse der deckungsgleichen Zone.

(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., Berliner Allee 1, 79114 Freiburg i. Br. per Briefpost, per Telefax (0761/201 4299) oder per E-Mail 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 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der amtlichen Fassung, Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011, (Nr. 24, S. 597)

Anlage

Auszug aus den Wertermittlungsrichtlinien 2006

ANLAGE 11

UMRECHUNGSKOEFFIZIENTEN
FÜR DAS WERTVERHÄLTNIS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechungs-koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN GFZ : GFZ

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**

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.