

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 31.12.2018

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 Gemischte Baufläche
- G Gewerbliche Baufläche

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

III+ i. d. R. Mehrfamilienhausbauweise / Geschosswohnungsbau

--

I. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB¹ - hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i. Br. Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB¹ und der Gutachterausschussverordnung² zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i. Br. hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2019 die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 unter Berücksichtigung des § 196 BauGB¹ und § 12 der Gutachterausschussverordnung² 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 alllastenunbedenklich 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 260 €/m² Grundstücksfläche. In der Gemarkung Ebnet werden Hofstellen mit einem Bodenrichtwert von 420 €/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 ein durchschnittlicher Aufwuchs im Bodenrichtwert enthalten.

Nutzungsart	Bodenrichtwert
Ackerland	3,50 €/m ²
Grünland	3,00 €/m ²
Gartenland*	16,50 €/m ² (Gemarkung Freiburg) 6,00 €/m ² (Außengemarkungen)
Rebland	5,50 €/m ²
Wald	2,30 €/m ²

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

- (8) Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel und Bürogebäude (sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO) haben Bodenwerte, die deutlich über den Bodenrichtwerten von herkömmlichen gewerblichen und gemischten 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 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 (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:

Wohnbau- und gemischte Bauflächen (ohne Innenstadt)

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

Gewerbliche Bauflächen

- Infrastrukturanbindung (Entfernung zu Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie zur Autobahn)
- relative Lage zur Innenstadt

Innenstadt

- 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.

I. 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- / Bau-massenzahl, die Grundstücksfläche und die Geschossigkeit der Gebäude meist nicht als wertrelevant gezeigt. Aus diesem Grund werden diese Eigenschaften nicht im Stempelfeld des Bodenrichtwertgrundstücks ausgewiesen.

II. 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 BauGB¹ vom Bodenrichtwert.

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.

(2) Die Bodenrichtwertangabe (erschließungsbeitragsfrei) ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für die abgegrenzte Bodenrichtwertzone typisch sind. 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 jeweils gültigen Fassung) 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 Bodenrichtwertgrundstücken auszugehen.

(5) Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach §193 BauGB¹ ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten beantragen.

III. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2 Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Verordnung der Landesregierung vom 26. September 2017 (GBl. S. 497)

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

Anlage

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.

		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
GFZ des Vergleichsobjektes	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	