

# Gutachterausschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen

## Örtliche Fachinformationen

### zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen (Rhein-Neckar-Kreis) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 01.06.2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks wertmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

### **Vorder- und Hinterland von Wohnbaugrundstücken und gemischt genutzten Baugrundstücken**

Sehr große Grundstücke in Ortslage (Innenbereich), zum Beispiel Grundstücke mit Hausgärten, unterbrechen in der Regel nicht den Bebauungszusammenhang.

Wertermittlungstechnisch können diese Grundstücke aber in selbstständig nutzbare Teilflächen mit unterschiedlichen Bodenwerten zerfallen.

Bei übergroßen Baugrundstücken wird daher zwischen dem baulich nutzbaren Vorderland und dem nicht baulich nutzbaren Hinterland unterschieden. Bei der Wertermittlung dieser Flächen wird in der Praxis von nach Grundstückstiefen abgestuften Bodenwerten ausgegangen. Unter Vorderland ist der Teil des Grundstücks zu verstehen, der für die bauliche Ausnutzbarkeit benötigt wird, während darüber hinausgehende Teile des Grundstücks in größerer Tiefe nicht mehr als vollwertiges Bauland, sondern als Hinterland (Ergänzungsfläche oder hausnahes Gartenland) angesehen werden. Die Trennlinie zwischen dem baureifen (Vorder-) Land und dem nicht bebaubaren Hinterland findet sich am Ende der Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, zuzüglich der Freifläche, die für die bauliche Nutzung erforderlich ist.

Eine Hinterlandbewertung kommt regelmäßig nur für Flächen in Betracht, die eine Grundstückstiefe von mehr als 50 m besitzen. Bis zu dieser Tiefe wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland bezahlt.

Entsprechend ist für die Bodenbewertung des Grundstücks von folgendem Wertermittlungsmodell auszugehen:

- Fläche bis 50 m Tiefe, mindestens jedoch bis zur Tiefe der tatsächlichen (Wohn-)Bebauung (Vorderland):  
**100% des Bodenrichtwertes**
- Fläche über 50 m bis 100 m Tiefe (Hinterland Stufe I):  
**15% des Bodenrichtwertes**
- Fläche über 100 m Tiefe (Hinterland Stufe II):  
**10% des Bodenrichtwertes**

Ist eine weitere Bebauung in zweiter Reihe planungs- und baurechtlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen (eigene technische Erschließung sowie Zuwegung möglich und planungsrechtliche Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) beträgt der Bodenwert des Hinterlandes ebenfalls 100% des Bodenrichtwertes.

### **Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich (ASB)**

Diese Bodenrichtwerte beziehen sich auf Wohn- und Gewerbegrundstücke sowie auf landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich, für die die planungsrechtlichen Vorgaben des § 35 BauGB gelten und bei denen eine ausreichende Erschließung vorhanden ist. Die Qualität dieser Erschließungsanlagen entspricht in der Regel nicht der von Erschließungsanlagen nach dem BauGB. Die Bodenrichtwerte hierfür gelten dennoch für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Die angegebenen Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich sind je nach Nutzung unterschiedlich anzuwenden, wobei sich der Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich auf einen fiktiven Grundstücksflächenanteil bezieht:

- privilegiertes Wohnen im Außenbereich:  
Grundstücksflächenanteil Wohnbauland = 5 x überbaute Wohnhausfläche

**Bodenwert Wohnen im Außenbereich = Grundstücksflächenanteil  
Wohnbauland x BRW W(ASB)**

- landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich:  
Grundstücksflächenanteil Wohnbauland = 5 x überbaute Wohnhausfläche  
Grundstücksflächenanteil Betriebsbauland = 2 x überbaute  
Betriebsgebäudefläche  
**Bodenwert Hofstelle im Außenbereich = (Grundstücksflächenanteil  
Wohnbauland + Grundstücksflächenanteil Betriebsbauland) x BRW M(ASB)**
- Gewerbeflächen im Außenbereich:  
Grundstücksflächenanteil Betriebsbauland = 2 x überbaute  
Betriebsgebäudefläche  
**Bodenwert Gewerbe im Außenbereich = Grundstücksflächenanteil  
Betriebsbauland x BRW G(ASB)**
- Bodenwert umliegende restliche Grundstücksfläche = Grundstücksflächenanteil  
restliche Grundstücksfläche x BRW der jeweiligen landwirtschaftlichen bzw.  
gartenbaulichen Nutzung