



Bodenrichtwerte vom 01.01.2022

Anlass der Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2022 ist die Grundsteuerreform. Die Bodenrichtwerte werden für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 benötigt.

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden entsprechend den Bestimmungen des § 196 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL vom 11. Februar 2011), der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt.

Die zonalen Bodenrichtwertangaben in Euro/m² für baureifes Land der Wohngebiete (W), Mischgebiete (M), Gewerbe- und Industriegebiete (GE / GI) und Sondergebiet (SO) enthalten die Erschließungskosten (ebf). Hierbei ist berücksichtigt, dass sich die Erschließungskosten örtlich sehr unterschiedlich darstellen.

Die in den Bodenrichtwertkarten mit „W“ bezeichneten Bodenrichtwerte beziehen sich sowohl auf baureife Wohngebiete als auch auf baureife Mischgebiete, sofern die Mischgebiete nicht separat ausgewiesen sind.

Die zonalen Bodenrichtwertgrundstücke geben in Kurzform den Bodenwert eines baureifen Grundstückes innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone mit der Art der baulichen Nutzung (W / M / GE / GI / SO) und der im Regelfall in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung bezogen auf die Geschossigkeit (I-, II-, III-, IV-geschossig) an. Die Ausweisung „bebaute Flächen im Außenbereich“ bezieht sich auf bebaute Wohnbaugrundstücke, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen.

Hinweis: Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf Grundstücke, die aufgrund von Sonderregelungen durch die aktive Baulandpolitik der Gemeinden oder durch Bauträger/private Bauherrengemeinschaften beeinflusst werden!

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 15ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) 2021 und den Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung **kann der Bodenwert eines Grundstückes um bis zu +/- 30 % des ermittelnden Bodenrichtwertes abweichen.**

Die Bodenrichtwert – Zonenbildung der baureifen Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete erfolgte aus den jeweiligen Flächennutzungsplänen, teils aus den Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen, sowie aus Luftbildern und sachverständigem Ermessen nach Besichtigungen vor Ort. Die Abgrenzung erfolgte möglichst flurstücksgenau.

Hinweis: Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte und der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land in €/m ²	Bodenrichtwert-grundstück
Hinterzarten			
54900342	Kerngebiet - Zone 1	290,00	W, M I - III
54900036 54900038 54900325 54900343	Kerngebiet - Zone 2	270,00	W, M I - III
54900037 54900042	Wohngebiete	200,00	W, M I - III
54900035	Wohngebiet "Titisee"	230,00	W, M I - III
54902055	Mischgebiet "Tennishalle"	220,00	M I - III
54905003	Sondergebiet "Park-Hotel Adler"	300,00	SO
54905002	Sondergebiet Feuerwehrhotel "St. Florian, Bruderhalde"	170,00	SO
54905008	Sondergebiet "Földiklinik" und angrenzendes Mischgebiet	200,00	SO
54905007	Sondergebiet "Birklehof"	130,00	SO
54904016	Gewerbegebiet "am Sportplatzweg"	100,00	GE
Bebaute Fläche im Außenbereich			
	Wohnen im Außenbereich	90,00	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	Grünland (eben bis leichte Hanglage)	2,00	
	Grünland (stärkere Hanglage bis Steilhangle)	1,00	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Talhanglagen)	2,00	

Einzelfallbezogene Grundstücksbesonderheiten:

Die zonalen Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstücke). Da die zonalen Bodenrichtwerte nur durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen darstellen, kann der Bodenwert eines einzelnen Grundstückes je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand, Zuwegung, eventuell vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen, geologische Baugrundsituationen, geogene Belastungen, Altlasten, Denkmalschutz, Hochwassergefahrengebiete, Grundwasserverhältnisse, Bewirtschaftbarkeit, besondere geografische und topografische Gegebenheiten oder Ähnlichem) in der Regel um 30 % nach oben oder unten abweichen. Der Bodenwert des einzelnen Grundstückes ist im Bedarfsfall durch ein gebührenpflichtiges Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

Die zonalen Bodenrichtwerte sind, soweit vorhanden, von unbebauten Baugrundstücken und nach Erfahrungen auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt als Bodenpreise abgeleitet, wie sie

sich ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ergeben. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit den gebietstypischen Eigenschaften der jeweiligen Bodenrichtwertzonen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die zonalen Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Gebäude, Aufwuchs (ausgenommen hiervon sind als Weingarten/Rebland und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke), bauliche und sonstige Anlagen. Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen unbedenklichen Zustand des Grund und Bodens (z.B. hinsichtlich geologische Baugrundsituationen, geogene Belastungen, Altlasten, Denkmalschutz, Hochwassergefahrengebiete, Grundwasser-Verhältnisse oder Ähnlichem).

In den einzelnen Gemeinden ist zu beachten, dass vor Ort sehr unterschiedliche Erschließungssituationen (Wasser, Abwasser, Straßen-/Wegezufahrten, etc) bestehen können. Bezogen auf den Einzelfall sind diese besonderen Gegebenheiten in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbebauung im Außenbereich:

Die Bodenrichtwerte bei als Weingarten/Rebland und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken beinhalten den Aufwuchs (Bodenwertanteil mit Aufwuchs).

Bebaute land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofstellen können abweichende Bodenwerte haben. Da diese oftmals eine sehr große Fläche aufweisen, kann bei der Ermittlung des Bodenwertes für die zur Wohnnutzung dienenden Grundstücksflächen als Flächengröße, nach den Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung, in der Regel bis zum 5-fachen der überbauten Wohnbaufläche (z.B. Wohnhaus, Leibgeding, Ferienhaus) angenommen werden. In der Regel wird hier nicht die gesamte land- oder forstwirtschaftliche Hofstelle zur Ermittlung des Bodenrichtwertes angesetzt. Dieses gilt im Bedarfsfall auch für sonstige übergroße Grundstücke mit Wohnbebauung im Außenbereich. Diese Bodenwerte können im Bedarfsfall durch eine gebührenpflichtige Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses festgestellt werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe von bebauten Ortsrandlagen und für öffentliche Straßen- / Wegebaumaßnahmen (oder sonstige Sonderbaumaßnahmen) können vereinzelt auch höhere Kaufpreise aufweisen.

Sonderbauflächen, Bauerwartungsland, Rohbauland:

Aufgrund den besonderen rechtlichen Gegebenheiten sowie den tatsächlichen oder künftigen Nutzungsverhältnissen unterschiedlichster Art hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für baureife Sonderbauflächen des Gemeinbedarfs und für werdendes Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland) ermittelt (z.B. insbesondere wegen den unsicheren Entwicklungszeiten zu baureifem Land). Die Bodenwerte für derartige Bauflächen können im Bedarfsfall nur durch gebührenpflichtige Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Hinweise:

Die zonalen Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die der zonalen Bodenrichtwertabelle beigefügten Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten der Mitgliedsgemeinden sind Bestandteil der Bodenrichtwertermittlungen und sollten bei Bedarf bei der Bodenrichtwertzuordnung eingesehen werden.

Die zonalen Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald, Hauptstraße 24, 79199 Kirchzarten zur Einsichtnahme während der üblichen Öffnungszeiten aus, bzw. sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bnh.de und www.grundsteuer-bw.de kostenfrei abrufbar.

Kirchzarten, den 14. Juni 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Werner Widmann'. The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'W'.

Werner Widmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses

