

Gutachterausschuss für Wertermittlung - Kaufpreissammlung

für die Gemeinden Dettenheim, Graben-Neudorf, Linkenheim-Hochstetten,
Oberhausen-Rheinhausen und Philippsburg -
Sitz der Geschäftsstelle: 76661 Philippsburg, Rote-Tor-Straße 6-10

Beschluss

über Bodenrichtwerte, sonstige wertrelevante Daten und örtliche Fachinformationen des
gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg im Landkreis Karlsruhe

Bodenrichtwerte am 01.01.2023

Richtwertzone	Bezeichnung	Richtwert in € / qm
	<u>Philippsburg</u>	
1000	Erweiterter Ortskern	400
1020	Ältere Neubaugebiete	440
1021	Ältere Neubaugebiete	440
1030	Neubaugebiet Erlenwiesen I	460
1035	Neubaugebiet Erlenwiesen II/III	500
1040	Neubaugebiet Backhausstraße	440
1100	Neubaugebiet Walthersee	440
1300	Gemeinbedarf	0
1400	Einzelhandel	190
1401	Einzelhandel	190
1500	Gewerbe Salmkaserne	60
1501	Gewerbe/Industrie	60
1502	Gewerbe Ausfallweg	60
1503	SO-Fläche Energie	50
1800	Landwirtschaftliche Flächen	2,35
1850	Forstwirtschaftliche Flächen	1,00
1880	Friedhof	0
	<u>Huttenheim</u>	
2000	Ortskern	360
2010	Neubaugebiete	440
2020	Neubaugebiete Süd	350
2300	Gemeinbedarf	0
2500	Gewerbe Molzau	65
2501	Gewerbe Schorrenfeld/Kühweid	70
2502	Gewerbe Schorrenfeld II	80
2503	Gewerbe Krautstücker	80
2800	Landwirtschaftliche Flächen	1,60
2850	Forstwirtschaftliche Flächen	1,00
2880	Friedhof	0
	<u>Rheinsheim</u>	
3000	Ortskern	340
3005	Ortsrand West	370
3010	Ältere Neubaugebiete	400
3011	Ältere Neubaugebiete	400
3012	Ältere Neubaugebiete	400

3015	Neubaugebiet Göllerhoh
3020	Neubaugebiet Schanzenacker
3300	Gemeinbedarf
3500	Gewerbe/Industrie
3501	Urbanes Gebiet
3800	Landwirtschaftliche Flächen
3850	Forstwirtschaftliche Flächen

390
420
0
60
260
1,50
1,00

	<u>Oberhausen</u>
4000	Ortskern
4020	Neubaugebiete
4021	Ältere Neubaugebiete
4025	Neubaugebiet Weiherweg
4030	Neubaugebiet Erlengewann
4031	Neubaugebiet Viehtriebsgewann
4500	Gewerbe
4501	Gewerbe
4800	Landwirtschaftliche Flächen
4850	Forstwirtschaftliche Flächen

430
450
450
410
480
150
70
70
2,70
1,00

	<u>Rheinhausen</u>
5000	Ortskern
5020	Neubaugebiete Ost
5030	Neubaugebiete West
5031	Neubaugebiet West/Kleinfeld
5300	Gemeinbedarf
5800	Landwirtschaftliche Flächen
5801	Landwirtschaftliche Flächen
5850	Forstwirtschaftliche Flächen
5851	Forstwirtschaftliche Flächen

400
460
440
400
0
2,65
2,65
1,0
1,0

	<u>Liedolsheim</u>
6000	Ortskern
6005	Erweiterter Ortskern
6010	Ältere Neubaugebiete
6020	Ältere Neubaugebiete
6030	Ältere Neubaugebiete
6040	Ältere Neubaugebiete
6050	Neubaugebiete
6100	Gewerbe
6110	Gewerbe
6300	Landwirtschaftliche Flächen
6350	Forstwirtschaftliche Flächen
6400	Gemeinbedarf

430
420
460
440
450
500
520
80
80
2,70
1,00
0

	<u>Rußheim</u>
6500	Erweiterter Ortskern
6510	Ältere Neubaugebiete
6520	Ältere Neubaugebiete
6530	Ältere Neubaugebiete
6550	Mischgebiet
6610	Neubaugebiete
6620	Neubaugebiete
6625	Neubaugebiet Hagacker

400
450
470
470
360
500
470
170

6640	Gemeinbedarf
6641	Gemeinbedarf / Friedhof
6650	Ältere Neubaugebiete
6660	Alte Außenbereichsbebauung
6670	Waldmühle
6680	Gewerbe
6700	Landwirtschaftliche Hallen
6710	Schleifmühle
6800	Landwirtschaftliche Flächen
6850	Forstwirtschaftliche Flächen

0
0
360
360
60
80
50
60
2,70
1,00

	Hochstetten
7000	Ortskern
7010	Ältere Neubaugebiete
7020	Neubaugebiet Biegen/Durlacher Weg
7021	Neubaugebiet Nußbaumhecken
7100	Gewerbe Nord-West
7110	Gewerbe Römeräcker
7111	Gewerbe Waldstraße
7300	Landwirtschaftliche Flächen
7301	Landwirtschaftliche Flächen
7350	Forstwirtschaftliche Flächen
7351	Forstwirtschaftliche Flächen

580
640
680
150
80
100
100
2,65
2,65
1,00
1,00

	Linkenheim
7500	Erweiterter Ortskern
7510	Ältere Neubaugebiete
7520	Neubaugebiete
7530	Ältere Neubaugebiete
7550	Gemeinbedarf
7600	Einzelhandel
7700	Landwirtschaftliche Flächen
7750	Forstwirtschaftliche Flächen
7800	Gartenland

590
630
660
630
0
400
2,65
1,00
50

	Neudorf
8000	Erweiterter Ortskern
8001	Erweiterter Ortskern
8010	Neubaugebiet
8020	Neubaugebiet
8050	Gemeinbedarf
8100	Gewerbe
8110	Gewerbe
8120	Gewerbe
8130	Gewerbe
8140	Einzelhandel
8190	Tierhaltungsgebiet
8200	Landwirtschaftliche Flächen
8201	Landwirtschaftliche Flächen
8250	Forstwirtschaftliche Flächen
8251	Forstwirtschaftliche Flächen
8300	Kleingartengebiet I
8350	Kleingartengebiet II
8400	Bruch

500
500
560
560
0
85
85
115
115
200
30
2,80
2,80
1,00
1,00
30
30
2,00

	Graben	
8500	Erweiterter Ortskern	530
8510	Neubaugebiet	600
8511	Neubaugebiet	600
8512	Neubaugebiet	600
8550	Gemeinbedarf	0
8600	Gewerbe	115
8610	Gewerbe	85
8690	Tierhaltungsgebiet	30
8700	Landwirtschaftliche Flächen	2,80
8750	Forstwirtschaftliche Flächen	1,00
8850	Grünland	30
8851	Grünland	30
8852	Grünland	30
8855	Friedhof	0

Erläuterungen und Hinweise:

Die vorstehenden Bodenrichtwerte wurden für baureifes Land ermittelt. Die angegebenen Werte sind erschließungskosten- und beitragsfrei. Einzelne Werte betreffen Rohbauland, Bauerwartungsland, landwirtschaftliche Flächen und Ähnliches. Diese Flächen sind nicht erschlossen und somit nicht erschließungskosten- und beitragsfrei. Rohbauland und Bauerwartungsland sind in den Richtwertkarten als solche bezeichnet.

Bodenrichtwerte werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Die Zusammenfassung der Bodenrichtwerte ist nicht zu Zwecken einer sachverständigen Wertermittlung geeignet. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

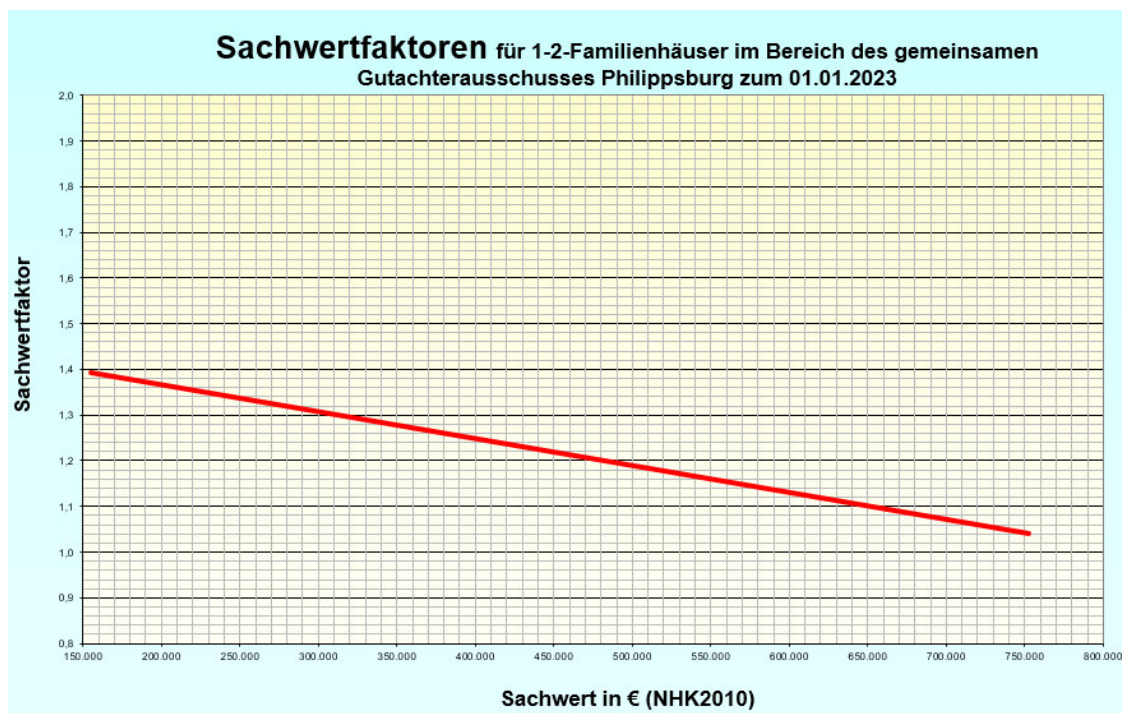
Liegenschaftszinssätze für Objekte im Ertragswertverfahren

Die Liegenschaftszinssätze sind fallweise abzuleiten und werden beeinflusst von Faktoren wie Größe der Wohnung, Lage im Ort, Größe des Wohnhauses, Alter und Ausstattung der Wohnung usw. In Ausnahmefällen können die Liegenschaftszinssätze auch außerhalb der genannten Spannen liegen. Aufgrund geringer Fallzahlen können die Liegenschaftszinssätze nicht weiter differenziert werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser	1% - 2%
Eigentumswohnungen nach WEG	1% - 3,0% (Durchschnitt = 1,8%)
Läden/Büros nach WEG	3% - 6%
Wohn- und Geschäftshäuser, gemischt (Anteil GE bis 40%)	2% - 4,5%
Mehrfamilienhausgrundstücke ab 4 Wohnungen	2,5% - 4%

Sachwertfaktoren nach ImmoWertV / NHK 2010

Die Sachwertfaktoren (SWF) werden für das Gesamtgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg beschlossen. Im konkreten Bewertungsfall ist die Regressionsgerade zu interpretieren. Dies bedeutet, dass je nach Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts nach oben oder unten abgewichen werden kann. Aufgrund der geringen Datendichte kann für die aktuellen Beschlüsse kein separater SW-Faktor für Reihenhäuser ausgewiesen werden. Es muss der gutachterlichen Einschätzung überlassen werden, die Anpassung entsprechend anzuheben. Ältere Auswertungen deuten darauf hin, dass nur bei der Gemeindegruppe LiHo/GN ein maßgeblicher Unterschied besteht. Dieser liegt bei ca. +8% (oder absolut 0,11) im Vergleich zum beschlossenen Wert. Das bedeutet, dass eine abgelesene Marktanpassung von 1,44 auf 1,55 korrigiert werden sollte. Grundsätzlich gilt, dass der Sachwertfaktor für alle Gemeinden gilt, für LiHo/GN aber um 0,03 höher, bei PBurg/Dett/OR um 0,02 niedriger liegt.



Die rechnerisch festgestellten Werte dienen nur der Orientierung bei der Feststellung der Sachwertfaktoren. Insbesondere bei Objekten mit besonders niedrigem und besonders hohem (vorläufigem) Verkehrswert ist eine Interpretation der Geraden erforderlich. Außerdem ist die Marktanpassung nicht anwendbar für alle Fälle, die von einem marktüblichen Grundstück abweichen oder bei denen der Bodenwert einen deutlich überwiegenden Anteil am Gesamtwert hat. In diesem Fall ist die Marktanpassung nach unten zu korrigieren. Bei der Auswertung wurde dies entsprechend berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer abweichend von den seit 01.01.2022 geltenden Bestimmungen der ImmoWertV unter Bezugnahme auf die Übergangsbestimmungen des dortigen § 53 Abs.2 nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 ermittelt.

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgenden Modellparametern ermittelt:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (NHK 2010 - Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	werden entsprechend der konkreten Situation mit 2-8% des Gebäudezeitwertes angesetzt
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	sofern diese werthaltig sind, werden solche Bauteile mit dem hälftigen Ansatz des marktüblichen Zeitwerts auf Basis der Herstellungskosten in Ansatz gebracht
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigungen wurden vorgenommen
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Baulandmehrflächen	Die über die zur Realisierung der vorhandenen Bebauung hinausgehenden, aber bebaubaren Flächen werden als „Baulandmehrfläche“ mit 30% des Bodenwertes angesetzt
Gartenlandflächen	Die nicht bebaubaren Flächen sollen als Gartenland“ mit 10% des Baulandpreises angesetzt werden. Bei außergewöhnlich großen Flächen, die nicht bebaubar sind und über eine übliche Gartengröße hinausgehen, kann ein weiterer Abschlag erfolgen. Die Grenze, bis zu der eine Fläche als Gartenland angesehen werden kann, wird fallweise individuell vom Gutachterausschuss festgelegt

Das Verhältnis, in dem ein Grundstück in Bauland, Baulandmehrfläche, Gartenland (und ggf. Gartenland + Abschlag) unterteilt wird, hat sich an der tatsächlichen Bebauung und den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder alternativ an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

Örtliche Fachinformationen

Ermittlung des Bodenwerts eines unbebauten Grundstücks in Verbindung mit den Bodenrichtwerten des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Philippsburg zum 01.01.2023

Berücksichtigung der Grundstücksgröße

Die Feststellung des Bodenrichtwerts bezieht sich auf eine bestimmte Grundstücksgröße. Bei 1-2-Familienhäusern gilt deshalb Folgendes :

- Der volle Ansatz des Bodenrichtwerts nur bis zu einer Grundstücksgröße von 600 qm.

Diese Fläche wird als Vorderland bezeichnet. Darüber hinaus gehende Flächengrößen können nur mit einem verminderten Wertansatz bewertet werden, es sei denn, eine zusätzliche, rückwärtige Bebauung ist baurechtlich möglich.

- Das über die genannte Fläche von 600 qm hinausgehende Hinterland bis 1.000 qm wird mit 30% des Bodenrichtwerts angesetzt.
- Über 1.000 qm hinaus gehende Flächen werden mit 10% des Bodenrichtwerts bewertet.

Ebenso muss ein verminderter Ansatz erfolgen, wenn Grundstücke einen ungünstigen Zuschnitt haben. Insbesondere die Grundstücksbreite ist hier maßgebend.

- Der Ansatz des vollen Bodenrichtwerts gilt nur bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Metern, auch wenn der anrechenbare Baulandanteil von 600 qm dann unterschritten wird

(Beispiel: bei einer Grundstücksbreite von 10 Metern sind 400 qm als Baulandfläche mit dem vollen Bodenrichtwert anzusetzen – bezüglich der Fläche über 400 qm wird verfahren wie oben beschrieben¹).

Da bei deutlich unter dem Normgrundstück liegenden Grundstückgrößen der durchschnittliche qm-Preis steigt, muss bei einer Unterschreitung einer Referenzfläche von 451 qm ein Zuschlag zum Bodenrichtwert erfolgen. Es werden folgende Zuschläge angewendet:

- bis 150 qm – 35% Zuschlag
- bis 200 qm – 30% Zuschlag
- bis 250 qm – 25 % Zuschlag
- bis 300 qm – 20% Zuschlag
- bis 350 qm – 15% Zuschlag
- bis 400 qm – 10% Zuschlag
- bis 450 qm – 5 % Zuschlag

Wohnnutzung außerhalb festgesetzter Richtwertzonen mit der Nutzungsart „Wohnen“

Es ist möglich, dass Wohnnutzungen zulässigerweise in RW-Zonen vorkommen, in denen sich der Bodenrichtwert nicht auf die Wohnnutzung bezieht bzw. eine solche Nutzung grundsätzlich nicht möglich ist. Dabei wird für die steuerliche Bewertung eine pauschale Vorgehensweise zur Ermittlung des passenden Richtwertes empfohlen. Wohnnutzung in den Richtwertzonen „Gewerbe“ bleibt ohne Berücksichtigung, da die Bereitstellung von Wohnraum in untergeordnetem Maß in GE-Gebieten üblich und somit in den Richtwerten bereits berücksichtigt ist.

Der gemeinsame GAA bei der Stadt Philippsburg berechnet den pauschalen, zugrunde zu legenden Bodenwert wie folgt:

¹ 401-1.000 qm = 30% des Bodenrichtwertes – ab 1.001 qm = 10% des Bodenrichtwertes

Wohnnutzung in Zusammenhang mit gemäß § 35 BauGB zulässigen Vorhaben

In Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie Gartenbaubetrieben u.ä. sind vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden. Als Grundlage dient die nächstgelegene Richtwertzone in der Ortsmitte mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“. Vom Bodenrichtwert dieser Zone wird ein Abschlag von 50% vorgenommen. Dieser Abschlag erfolgt aufgrund der teilweise fehlenden Erschließung, der im Außenbereich bestehenden Betriebsbindung der Wohnnutzung, begrenzter baulicher Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Entfernung zum Ort.

Wohnnutzung ohne Zweckbindung an ein Vorhaben nach § 35 BauGB

Betrifft die Bewertung eine genehmigte Wohnnutzung ohne Zweckbindung an eine im Außenbereich zulässige Nutzung (gemäß § 35 BauGB) dient als Grundlage die nächstgelegene Richtwertzone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“. Der Abschlag beträgt hier 30%.

Für die beiden o.g. Fälle gilt: bezüglich der Größe des Referenzgrundstücks wird verfahren wie unter „Berücksichtigung der Grundstücksgröße“ ausgeführt. Liegt das Bewertungsobjekt in einer Entfernung von weniger als 200 m zur nächsten RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“ vermindert sich der Abschlag auf 40% (mit Zweckbindung) bzw. 20% (ohne Zweckbindung).

Wohnnutzung in Flächen für den Gemeinbedarf

Die oben genannte Thematik betrifft auch Gemeinbedarfsflächen, also Flächen von Schulen, Kindergärten und Ähnlichem. Zur Ermittlung eines anwendbaren Richtwerts ist der Richtwert der nächsten RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“ abzüglich eines pauschalen Abschlags von 10% heran zu ziehen.

Gewerbliche Nutzungen außerhalb von Richtwertzonen „Gewerbe“

Gewerbliche Nutzung in RW-Zonen „Landwirtschaftliche Flächen“ / „Forstwirtschaftliche Flächen“

Als Grundlage dient die nächstgelegene Richtwertzone mit der Hauptnutzungsart „Gewerbe“. Vom Bodenrichtwert dieser Zone wird ein Abschlag von 50% vorgenommen. Dieser Abschlag erfolgt aufgrund der teilweise fehlenden Erschließung, der im Außenbereich i.d.R. bestehenden Betriebsbindung der gewerblichen Nutzung, unklarer baulicher Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Entfernung zum Ort. Liegt das Bewertungsobjekt in einer Entfernung von weniger als 200 m zur nächsten RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Gewerbe“ vermindert sich der Abschlag auf 40%.

Gewerbliche Nutzung in RW-Zonen mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“

Wird in einer RW-Zone mit der Hauptnutzungsart „Wohnen“ auf einem Grundstück ausschließlich eine gewerbliche Nutzung ausgeübt und ist auch nur eine gewerbliche Nutzung zulässig, wird der Bodenrichtwert der nächstgelegenen, vergleichbaren RW-Zone angewendet.