Örtliche Fachinformationen

zur Ableitung und Anwendung von Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein (GGA) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) modellhaft abgeleitet. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden beschlossen und sind veröffentlicht.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und stellen keine Prognose in die Zukunft dar, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer der Vergangenheit, hochgerechnet auf den Stichtag. Jegliche Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss, den Trägern der Bauleitplanung oder vergleichbaren Institutionen können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den zonalen Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden. Der Gutachterausschuss versteht sich als Marktbeobachter – nicht als Gestalter von Bodenpreisen oder den Entscheidungen der Marktteilnehmer.

Grundlegende Erläuterung zu Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, geltend für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücks-Merkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter „Grundstücksfläche“ eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen mit ergänzenden Angaben (Bodenrichtwertgrundstück gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV).

Ein Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar bzw. weist keinen Verkehrswert aus – sondern ist als „Jedermann-Wert“ zu behandeln, der den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegelt. Eventuelle Abweichungen einzelner Grundstücke gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seinen spezifischen Grundstücksmerkmalen* (* Beispiel: Erschließungszustand, beitrags-/abgabenrechtlicher, Zustand, der Art/Maß der Nutzbarkeit u.a.) sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche oder sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 15 ImmoWertV 2021 können lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken in der Richtwertzone und dem Bodenrichtwert-grundstück bis zu 30% betragen. Dabei können auch einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität auch Bestandteil dieser Richtwertzone sein, der dort ausgewiesene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen stützt sich i.d.R. auf die geltende Bauleitplanung. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; die Bodenrichtwerte beziehen sich auf die jeweils zugeordnete Nutzungsart. Die jeweils bezeichneten Nutzungsarten entsprechen den Darstellungen im amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS). Grundsätzlich ist zu beachten, dass Abweichungen durch ggf. von den Kommunen zwischenzeitlich beschlossenen Bauleitplänen oder aktuell erfolgten Aktivitäten (Privatpersonen, Ämter u.a.) gegenüber dem vorgelegten Liegenschaftskataster bestehen können; diese Abweichungen werden zeitversetzt nachgearbeitet. Die Bodenrichtwertzonen werden durch ihre bestimmte = überwiegend vorherrschende Nutzungsart, gekennzeichnet.

Planungsrechtliche Entwicklungsstufen (Bodenwertgüte)

Insbesondere für die Entwicklungsqualität „Bauerwartungsland und Rohbauland“ wird darauf hingewiesen, dass mitunter keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage hinsichtlich einer eindeutig zuzuordnenden Abgrenzung getroffen werden kann. Die Festsetzung der geltenden Flächennutzung gründet sich auf die, zum Zeitpunkt der Festsetzung der Bodenrichtwerte geltenden Bauleitplanung bzw. die vom GGA bewerteten Bodenwertgüte.

Baureifes Land: die Bodenrichtwerte wurden, soweit nicht anders angegeben „Kosten – und Abgabefrei“ ermittelt.

Bauerwartungsland: Flächen, die nach rechtlicher Gegebenheit, tatsächlichen Eigenschaften, ihrer Lage oder einer sonstigen Beschaffenheit eine „kommende“ bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Wertanteil für Bauerwartungsland:

25% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Rohbauland: Flächen, die offiziell für eine bauliche Nutzung bestimmt, aber noch nicht erschlossen sind. Hier gilt: die Erschließung ist gesichert – ggf. noch nicht abgeschlossen durchgeführt. Die Bauflächen sind in ihrer „Form, Lage, Größe“ als Einzelflächen für die zukünftige bauliche Nutzung – ggf. noch nicht abschließend - definiert.

Wertanteil für Rohbauland:

66% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gem. Einzelwertfestsetzung

Behandlung übergroßer Grundstücke/ übertiefer Grundstücke

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen definiert sich der bebaubare Bereich anhand der festgesetzten Baugrenzen (Baufenster, Baulinien u.). Im unbeplanten Innenbereich (Flächen ohne geltende Bebauungspläne) leiten sich die als bebaubar zu wertenden Flächen gemäß der marktüblichen Handhabung einer fiktiven Flächenaufteilung gemessen an der Grundstückstiefe ab. Hierbei werden „übergroße/übertiefe“ Grundstücke modellhaft in eine „Vorderlandfläche“ (Bauland) und eine „Hinterlandfläche“ (Mehrfläche) unterteilt. Der Geltungsbereich des für das Bauland geltenden Bodenrichtwertes beschränkt sich damit nur auf das Vorderland. Für das Hinterland wird hingegen regelmäßig ein der Nutzung entsprechend geltender Bodenrichtwert zugrundgelegt (i.d.R. Gartenland)

Als Tiefengrenze (Grenzlinie der fiktiven Aufteilung in Vorder- und Hinterland) wird im Geltungsbereich des GGA eine angemessene Grundstückstiefe von 35 m festgesetzt. Die Grundstückstiefe bemisst sich i.d.R. ab der relevanten Erschließungsanlage (ausgehende Straßenlinie).

Ist dagegen eine Bebauung des „Hinterlands“ als rechtlich sichergestellt zu bewerten - so ist nach Prüfung von Baurecht (Stichwort: Novellen der BauGB/LBO–Nachverdichtung) und der örtlich gegebenen Erschließungsmöglichkeiten ggf. auch für eine fiktiv zu definierte „Hinterlandfläche“ von einem vollen Ansatz des Bodenrichtwerts der umliegenden Bodenrichtwertzone auszugehen.

Bei s.g. „Grenzfällen“ oder nicht eindeutig zu bewertenden Flächennutzungen/-Nutzungsmöglichkeiten/-Abgrenzungen sind grundlegend für die sachverständige Bewertung sämtliche baurechtliche und grundstücksbezogene Merkmale heranzuziehen. Es ist grundlegend immer zu prüfen, ob das gesamte Flurstück eine einheitliche Qualität aufweist.

Übergangszonen vom Innenbereich in den Außenbereich

Für Grundstücke, die sich in der Übergangszone vom Innenbereich in den Außenbereich erstrecken ist der Bodenrichtwert entsprechend der jeweils zugeordneten Nutzungsart zum Ansatz zu bringen. Die Tiefenbegrenzung für baureifes Land gilt analog den Parametern für „übertiefe Grundstücke im Innenbereich“.

Zur Beachtung des Flächenanteils, der über die definierte Tiefengrenze vom 35 hinaus bebaut ist, bildet die dann heranziehbare Tiefengrenze die Rückseite der aufstehenden relevanten Gebäude. Bauliche Nebenanlagen bzw. untergeordnete Gebäude und Kleinanlagen (Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe u.ä.) werden hierbei nicht berücksichtigt. Für abweichende Grundstücks-(Teil)Flächen gelten die jeweils nutzungsartbezogenen Bodenrichtwerte.

Abweichende Erschließungsqualitäten

Grundlegend wird angenommen, dass es sich um nicht voll erschlossene Grundstücke handelt, die ihren Standort überwiegend im Außenbereich oder in Streubereichen bzw. in Ortsrandlage haben. Die auf diese Flächengüte bezogenen Bodenrichtwerte gründen sich auf vergleichsgeeignete Bodenrichtwerte, die innerhalb der Gemarkung und Nutzungsartbezogen ermittelt wurden. Sie berücksichtigen neben einem eher unterdurchschnittlichen Bodenrichtwertniveau auch eine ggf. von der Vollerschließung abweichende Erschließungsqualität (fehlende Anschlüsse, schlechte wegemäßige Anbindung, größere Distanz zur Ortschaft).

Behandlung von „Sonderflächen“ und „Sondernutzungen“

Grundstücke, im Status einer Sondernutzung für Verkehrsflächen (privatrechtlich und öffentlich):

Hierbei handelt es sich um private sowie öffentlich genutzte „Wege/Straßen/Flächen“, die ausschließlich zur Verkehrsanbindung oder als sonstiger Verkehrsraum (Plätze, Anlagen, Flächen) einzuordnen sind. Hierzu gehören auch eigenständige Garagen–/Carport- und Stellplatzgrundstücke. Grundsätzlich gilt: „Verkehrsflächen“ sind eigenständige Flurstücke - jedoch **ohne** Wohnnutzung. Dagegen werden Stellplätze, Carports, Garagen (in marktüblicher Anzahl und Umfang) sowie Zufahrten, die **innerhalb eines** Flurstückes befindlich sind, dem allgemeinen Nutzungsumfang einem s.g. Regulär-Grundstück zugeordnet.

Wertanteil für Flächen, die ausschließlich als Verkehrsfläche zu bewerten sind (privatrechtliche und öffentliche Flächen): 33% des jeweils geltenden Bodenrichtwertes bzw. gemäß Einzelwertfestsetzung

Grundstücke, im Status einer Sonderfläche als „Privaten Grünfläche, Hausgärten oder „Wohnungsfernes Gartenland“ im Innenbereich und Außenbereich:

Die o.a. Nutzungsarten gründen sich neben ihrer allgemein-gültigen Beurteilung auch durch eine mögliche bauplanungsrechtliche Festsetzung (B-pläne, FNP). Im Bereich wohnwirtschaftlich genutzter Bodenrichtwertzonen (MI und WA) sowie bei Wohnbebauung innerhalb gewerblicher Richtwertzonen gilt zu beachten, dass ein angemessen großer – marktüblich angelegter Hausgarten mit zum regulären Grundstücksumfang gehört.

Die mittels B-pläne baurechtlich gesicherte Richtwertzonen der Nutzungsart: Kleingarten (KGA) oder Freizeitgarten (FGA) werden generell zonal abgebildet. Auch werden im allgemeinen Außenbereich deckungsgleich überlagernde

Bodenrichtwertzonen ausgeführt, um hier bedarfsweise eine erforderliche werttechnische Abgrenzung zu erleichtern. Grundlage hierfür ist neben der baurechtlichen auch die tatsächliche Nutzung als „Gartenland“.

Wertanteile für Flächen, die als „Private Grünfläche; Hausgärten – „wohnungsfernes Gartenland“ zu bewerten sind: (privatrechtliche und öffentliche Flächen): siehe Tabelle unter Punkt 1 und 2

Behandlung von „Besonderen“ Flächenarten und Nutzungsarten

Sanierungsgebiete (Innenbereich)

In aufgestellten Sanierungsgebieten verstehen sich der Bodenrichtwert als sanierungsunbeeinflusster Richtwert - ohne Berücksichtigung der rechtlich begründeten oder tatsächlichen Neuordnung. Festgesetzte und räumlich bezogene städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind ohne Wirkung auf den Bodenrichtwerte. Zur sachverständigen Bewertung sind neben dem räumlichen Geltungsbereich von Satzungen auch die entsprechend ausgeführten Bewertungs-grundsätze (u.a. Abgrenzungs- und Satzungsvorgaben) regelmäßig zu beachten.

Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Innenbereich/Außenbereich)

Es handelt sich um Grundstücke, die einer s.g. zweckgebundenen Nutzung (u.a. Ver- und Entsorgungseinrichtungen) unterliegen. Es gilt hier, dass neben einer öffentlichen auch eine private Nutzung erfolgen kann. Diese Flächen werden allgemein ohne eigenen Bodenrichtwert ausgewiesen; bedarfsweise ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen – die erforderlichen Bodenrichtwerte lassen sich sachverständig als nutzungsart-bezogener Wertanteil von den Richtwerten einer vergleichsgeeigneten Richtwertzonen ableiten. Siehe Tabelle Gemeinbedarf unter Pkt. 7.4.

Flächen für Anlagen zur Energieerzeugung (EEA) im Innenbereich/Außenbereich

Für Standort von EEA im „Planungsrechtlichen Innenbereich“ = begründet mit baurechtlicher Festsetzung (Anlagen im Bestand oder zukünftig als neu auszuweisende Anlagen mit Standort in einer gewerblichen Bodenrichtwertzone):

Hier gilt der festgesetzte oder zukünftig festzusetzende gewerbliche BRW der entsprechenden Richtwertzone oder alternativ ein sachverständig hergeleiteter Bodenrichtwert (z.Bsp. aus nachbarschaftlicher Gewerbezone) bzw. aus der sachverständigen Ableitung vom vergleichsgeeigneten, nachbarschaftlichen Umfeld bei vergleichbarer Nutzung.

Für Standort von EEA im „Planungsrechtlichen Außenbereich“ = begründet auf baurechtlicher Festsetzung (Anlagen im Bestand) gilt: der 6-fache Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW (Acker)

Für zukünftige Standort von Anlagen zur Energieerzeugung (EEA) laut Regionalplanung als „Vorrangflächen“ im planungsrechtlichen Außenbereich gilt: der 2fache Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen/ forstwirtschaftlichen BRW.

Flächen der Land – und Forstwirtschaft in der Einordnung als „Begünstigtes Agrarland“ (Außenbereich/Ortsrandlagen)

Der sachverständig abzuleitende BRW ermittelt sich im Ansatz mit dem 4fachen des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen/ forstwirtschaftlichen BRW. Alternativ kann sachverständig auch die deduktive Ableitung aus dem vergleichsgeeigneten nachbarschaftlichen Umfeld bei vergleichbarer Nutzung vorgenommen werden.

Aussiedlerhöfe, wohnwirtschaftlich – gemischt – gewerblich; LW- Nutzung ohne Siedlungsstrukturen (Außenbereich)

Falls für ein Grundstück mehrere Nutzungsarten zutreffen, so sind für die unterschiedlichen Teilflächen die geltenden Bodenrichtwerte unter Bezug der jeweilen Teilflächengröße und deren Nutzungsart abzuleiten. Hierbei ermittelt sich der Anteil der „zugeordneten“ Grundstücksfläche aus der „Umgriffsfläche“ des aufstehenden Gebäudes bzw. der relevanten Bebauung. Für direkt angrenzende Hausgärten ist das 2fache des unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes der Nutzungsart: Ackerland heranzuziehen.

Anwendungsbereiche:	heranziehbarer Flächenanteil:	Bodenrichtwert der Nutzungsart:
WW-genutzte Grundstücke/Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Höfen	5-fache der Umgriffsfläche des relevanten Gebäudes (LxBX5)	Festsetzung für gemischte Bauflächen im Außenbereich
LW-genutzte Grundstücke/Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Höfen	10-fache der Umgriffsfläche des relevanten Gebäudes (LXBx10)	3-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden LW-Bodenrichtwert/Ackerland
Gewerblich genutzte Grundstücke	uneingeschränkt	Festsetzung für gemischte Bauflächen im Außenbereich
Wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Wohnsiedlungen	uneingeschränkt	Festsetzung für gemischte Bauflächen im Außenbereich

- bei Mischnutzungen gilt: Ermittlung des relevanten Nutzflächenanteils aus einfachem Flächenverhältnis – dieser bestimmt dann die grundlegende Nutzungsart

Örtliche Fachinformationen

zur Ableitung und Anwendung von Bodenrichtwerte

Landwirtschaftliche (Acker/Grünland/Wohnungsfernes Gartenland/Weingärten/Reben) + Forstwirtschaftliche Flächen

Im gesamten Außenbereich werden deckungsgleich überlagernde Bodenrichtwertzonen mit Angaben der jeweils bestimmten Bodenrichtwerte (für die gängigen und in der Region vorherrschenden Nutzungsarten) ausgewiesen. Hiervon ggf. abweichende Nutzungen sind als „Alternativ-Wert" sachverständig abzuleiten.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Werte für eine durchschnittliche - normale Beschaffenheit. Bei Waldgrundstücken/Holzungen sind der Aufwuchs (Forst/F) und bei Rebenland sind die Bestockung (Weingärten/WG) nicht berücksichtigt; bei wohnungsfernem Gartenland sind Anpflanzungen oder Kleinbebauung nicht zu berücksichtigen.

Schutzgebiete, Ausgleichsflächen, Abbauflächen, Gewässerflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für Standorte im Innen- und Außenbereich in Verbindung mit ihrer jeweils festgesetzten Nutzungsart. Bei den Richtwerten handelt es sich um s.g. Anhaltspunkte für durchschnittliche „Lagewerte, die einer normalen Beschaffenheit und nutzungsbezogener Erschließung" zugeschrieben werden. Die Bodenrichtwerte verstehen sich als reine „Bodenwerte" ohne Anteile für Bodenschätze oder Abbauprodukte u.ä. Unzutreffende Bodenrichtwerte gelten auch als Wertansatz für möglicherweise werdende Flächen; nutzungsart-bezogene fehlende Bodenrichtwerte sind sachverständig aus dem nachbarschaftlichem Umfeld abzuleiten.

Ausgleichsfläche: sind/werden im Zuge der Bauleitplanung zur Einhaltung baurechtlicher Anforderungen ihrer vormaligen Nutzung entzogen (öffentliche Grünanlage laut B-plan, Grünstreifen, Gewässerrandstreifen u.ä.)
Gewässerflächen: stehendes Gewässer im Außenbereich
Abbauflächen: Flächen mit vorliegender/geplanter „abbaurechtlicher" Genehmigung oder geplante Standort laut Regionalplanung, es handelt sich grundlegend um Flächen, auf den „oberflächennahen Bodenschätzen" abgebaut werden, wie: regionaltypische Steinbrüche, Sand/Kiesgruben u.ä.

Gemeinbedarfsflächen (bleibender und zukünftiger Gemeinbedarf gemäß § 44, Punkt a+b ImmoWertV)
Flächen des Gemeinbedarfs sind von der privatwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen, sie dienen dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung; insbesondere aufgrund von Festsetzungen und Abgrenzung in der Bauleitplanung. Ausnahmsweise sind privatwirtschaftlich genutzte Sonderflächen ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen zu bewerten, sofern hier eine vergleichbare Nutzungsform und Bewirtschaftung nachgewiesen wird. Diese Flächen sind dem allgemeinen Grundstücksverkehr generell entzogen – sie haben deshalb keinen Verkehrswert.

Die sachgemäße Ableitung erforderlicher Bodenrichtwerte für Flächen des „bleibenden Gemeinbedarfs" kann auf der Basis einer „Anteilsbewertung" vorgenommen werden: hierzu ist der zum Zeitpunkt der Bewertung für die vergleichbare Nutzung veröffentliche Bodenrichtwert (geltend für den Innen – oder Außenbereich) heranzuziehen – dieser erfährt mithilfe der u.a. Wertungsanteile (anzuwenden entsprechend der jeweils zugeordneten Nutzungsart) seine Anpassung.

Tabelle „Wertanteile für bleibenden Gemeinbedarf" – Achtung: alternativ können Einzelwertfestsetzungen vorliegen!

	Grundstücksart/Nutzung	Bewertungsansatz/ Wertanteil
1+2	Grünflächen/Hausgärten/Sonstige Nutzungen, die **nicht** unter Punkte 2 -10 fallend; auch private und öffentliche Bereiche: wie Grünanlagen/Parkanlagen	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10% des durchschnittlichen BRW umliegender Grundstücke, Radius 500 m Planungsrechtlicher Außenbereich: 3-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
3	Kleingartenanlagen, private Freizeitgärten, wohnungsfernes Gartenland	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10% des durchschnittlichen BRW umliegender Grundstücke, Radius 500 m Planungsrechtlicher Außenbereich: 4-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
4	Grünflächen/Sportflächen, Freibäder	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10% des durchschnittlichen BRW umliegender Grundstücke, Radius 500 m Planungsrechtlicher Außenbereich: 3-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW
5	Grünflächen/Wasserflächen, Teiche	Planungsrechtlicher Innenbereich: 5% des durchschnittlichen BRW der nächsten liegenden Zone: Wohnbebauung Planungsrechtlicher Außenbereich: 50% des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW / Nutzungsart: Acker
6	Grünflächen/Naturschutzwürdige Flächen Grünflächen/Ausgleichsflächen	Planungsrechtlicher Außenbereich: 25% des unmittelbar oder mittelbar angrenzenden BRW landwirtschaftlicher Flächen; Nutzungsart: Acker.

		Bei Naturschutzgebieten erfolgt die Bewertung analog dem nächstliegenden Waldflächen/Holzungen Planungsrechtlicher Innenbereich: analog Pkt. 1
7	**Bebaute Flächen**	Definition der „spezifischen Nutzungsart“ erfolgt gemäß Bauleitplanung in Verbindung mit den Vorgaben zur Abgrenzung bzw. auch weiteren Festsetzungen
7.1.	Bereich Erziehung, Bildung, Kultur	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung: 60 %
7.2.	Bereich Sport oder Erholung	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden/umgebenden Zone mit Bebauung: 20% Planungsrechtlicher Außenbereich: 5-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich BRW
7.3. 7.4	Gesundheits- oder Sozialwesen Brand-/Katastrophenschutz Rettungsdienste, Bevölkerungsschutz Ver- und Entsorgungsanlagen	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung: 60 % Planungsrechtlicher Außenbereich: 10-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich BRW
7.5	Verwaltungsgebäude	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung: 60 % Planungsrechtlicher Außenbereich: 10-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich BRW
7.6.	Kirchliche Gebäude, Pfarrhäuser, Moscheen, Kapelle, Gemeindehäuser	Planungsrechtlicher Innenbereich: Wertansatz der nächstliegenden oder umgebenden Zone mit Bebauung: 60 % Planungsrechtlicher Außenbereich: 10-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich BRW
7.7.	Friedhöfe einschließlich zweckbezogener Baulichkeiten	Planungsrechtlicher Innenbereich: 10% des durchschnittlichen BRW umliegender Grundstücke, Radius 500 m Planungsrechtlicher Außenbereich: 4-facher Ansatz des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen BRW

Beschlussfassung des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein hinsichtlich der Geltung der Örtlichen Fachinformationen in Verbindung mit den Festsetzungen und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und Richtwertzonen nach BauGB im Stichtag vom 01.01.2025

Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Weil am Rhein
– Geschäftsstelle –
79576 Weil am Rhein, Große Gaß 5
Telefon: 07621 – 704 440 bis 704 444
Gutachterausschuss@weil-am rhein.de

Beschlussfassung am
22.10.2025

Unterschrift
(Vorsitzende des GGA)

Örtliche Fachinformationen

zur Ableitung und Anwendung von Bodenrichtwerte

Anlage 1

Zusammenfassung und Grundlagen der Veröffentlichung zum 01.01.2025

In der folgenden Tabelle sind **die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss getroffenen Beschlüsse** über Bodenrichtwerte in Verbindung der Zuordnung zur jeweiligen Nutzungsart dargestellt. Wenn ein Amt/Behörde oder Bundesgesetz oder Landesgesetz auf Beschlüsse unseres Gemeinsamen Gutachterausschuss verweist, gelten die in der Tabelle zusammengestellten Beschlüsse:

Wohnbaufläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Private Grünfläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Fläche gemischter Nutzung	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Gewerbegebiet	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Sportfläche/Erholung	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Baufläche + Allgemeine Flächen für Gemeinbedarf	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Kleingartenfläche	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Bauerwartungsland	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Rohbauland	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Wohnanwesen im Außenbereich bzw. LW-Hofstellen	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Freizeitgartenflächen im Innen- und Außenbereich	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt
Acker, Grünland = LW-Flächen, Gartenland, Reben, Forstwirtschaftliche Flächen	Vom Gutachterausschuss beschlossener Wert	Im GIS dargestellt

Anlage 2

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein stellt den Nutzern die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarte in digitaler Form als Veröffentlichung im GIS zur Verfügung = **Festsetzungen zum ausgewiesenen Stichtag:**

Stichtag	**Städtebaulicher Bodenrichtwert (im zweijährigen Rhythmus)**	**Bodenrichtwert zur Grundsteuer (jährliche Fortführung zum Stichtag 1.1.2022)**
1.1.2025	GIS-Portal BORIS-BW	Fortführung 2025 GIS-Portal Bodenrichtwerte Grundsteuer B
1.1.2024	–	Fortführung 2024 GIS-Portal Bodenrichtwerte Grundsteuer B
1.1.2023	GIS-Portal BORIS-BW	Fortführung 2023 GIS-Portal Bodenrichtwerte Grundsteuer B
1.1.2022	-	Hauptfeststellungsdatum GIS-Portal Bodenrichtwerte Grundsteuer B
Frühere Stichtage	Auskunft beim Gutachterausschuss	Die Wertfestsetzungen erfolgte durch die jeweiligen GAA der Einzelkommunen bis zum 31.12.2020