

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?



Grundsätzliche Erläuterungen zum Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein **selbstständiges und unabhängiges Gremium**, das bei den Kreisen und kreisfreien Städten eingerichtet ist. Als nebengeordnete (kommunale) Behörde nimmt der Gutachterausschuss Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr, ohne dass er in die Behördenhierarchie eingegliedert ist. Er unterliegt keinerlei Weisungen.

Der Ausschuss in Nordfriesland besteht aus einer Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die alle in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind. Zu Ihnen gehören i.d.R. öffentlich bestellte und vereidigte bzw. zertifizierte Sachverständige, Immobilienmakler und weitere in der Immobilienwirtschaft erfahrene Personen. Die Mitglieder des Ausschusses arbeiten weisungsfrei nach bestem Wissen und Gewissen.

Die **Kernaufgabe** der Gutachterausschüsse liegt in der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt, indem Marktdaten und Marktinformationen der breiten Öffentlichkeit, insbesondere den Akteuren der Immobilien-/ Bau-/ Wohnungs- und Finanzwirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie interessierten Bürgern, zugänglich gemacht werden.

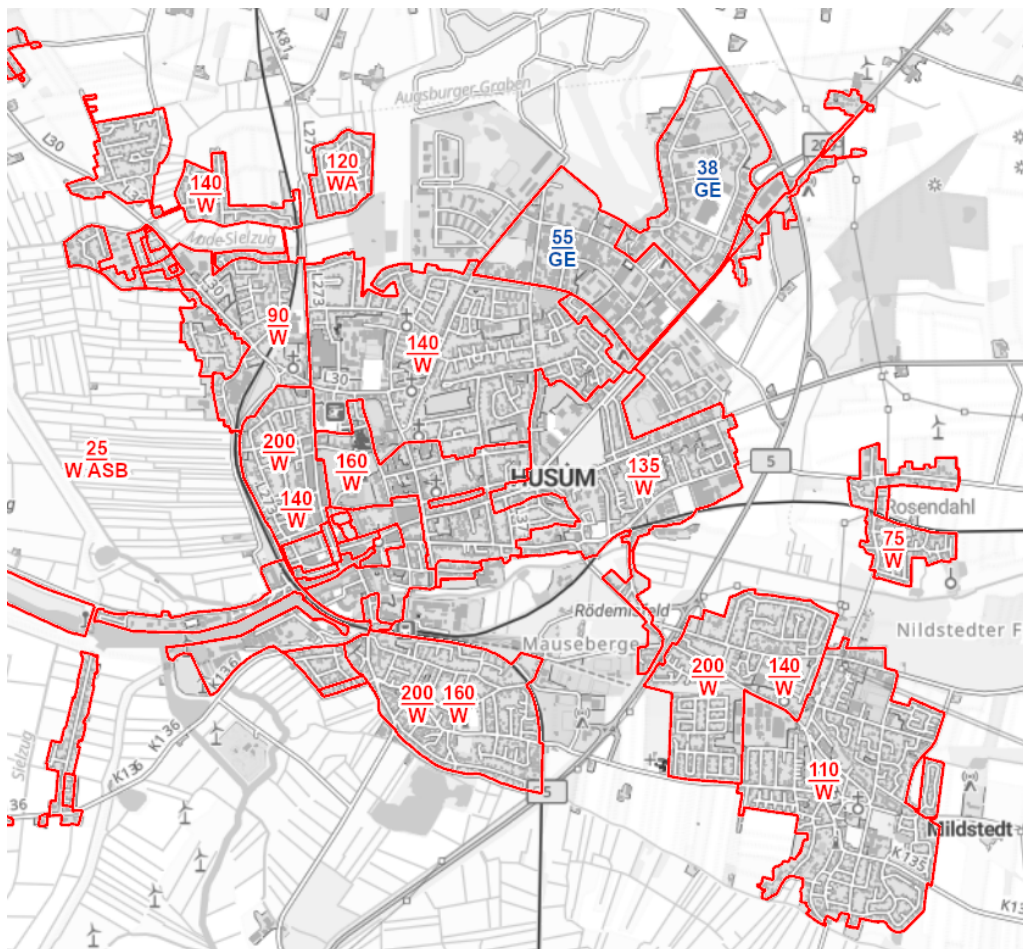
Hierzu ist den Gutachterausschüssen seitens der Notare jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, zuzuleiten.

Diese Verträge werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesammelt, hinsichtlich grundstücksbezogener Angaben ausgewertet und in eine Kaufpreisdatenbank (**Kaufpreissammlung**) überführt. Diese Vertragsdaten werden durch weitere objektspezifische Informationen aus anderen Datenquellen, z.B. aus Bauunterlagen, Exposés, **Fragebögen** zum Kaufvertrag etc. ergänzt.

Durch Auswertung der in der Kaufpreissammlung zusammengetragenen Informationen werden die Verhältnisse am Grundstücksmarkt transparent gemacht. Neben mengenstatistischen Angaben werden hieraus auch die Bodenrichtwerte abgeleitet.

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (der **Bodenrichtwertzone**) definiert. Die Zone stimmt nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend überein, es gelten somit im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse. Daraus folgt, dass Bodenrichtwerte **nicht** für einzelne Flurstücke abgeleitet werden, sondern immer für einen größeren Bereich (der Bodenrichtwert-Zone) gelten - im Online-Portal mittels rotem Umring dargestellt:



Der beschlossene Bodenrichtwert gilt für das durchschnittliche Grundstück in der Zone (abgebildet über die Definition zum Bodenrichtwert z. B. baureifes Land, Wohnbaufläche, Grundstücksfläche). Der Bodenrichtwert mit den beschreibenden Merkmalen bezieht sich also auf ein fiktives Mustergrundstück in der Zone, genannt **Bodenrichtwertgrundstück**.

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?

Diese beschreibenden Merkmale zum Bodenrichtwert werden im Online-Portal in einem Hinweisfenster dargestellt, das sich bei Auswahl der Zone (z.B. durch Anklicken des Grundstückes) öffnet.

Lage und Wert	
Gemeinde	Husum
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland
Gemarkung	Husum
Bodenrichtwertzonennamenname	Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser
Bodenrichtwertnummer	56.56
Bodenrichtwert	140 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	550 m ²

Weichen **Merkmale eines Grundstücks** von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z. B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen bzw. der angezeigte Bodenrichtwert nicht zu verwenden (z.B. Gewerbegrundstück im Wohngebiet).

Im Bodenrichtwert sind keine Wertanteile für Aufwuchs, bauliche oder sonstige Anlagen enthalten. Dies bedeutet, dass der Bodenrichtwert in bebauten Bereichen so ermittelt wurde, als wenn der Boden unbebaut wäre.

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?

Ableitung der Bodenrichtwerte

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden in erster Linie die vorliegenden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet. Dies sind u.a.:

- Verkäufe von unbebauten Grundstücken in der jeweiligen Bodenrichtwertzone
- Verkäufe von Abrissobjekten in der jeweiligen Bodenrichtwertzone
- Verkäufe von bebauten Objekten in der jeweiligen Bodenrichtwertzone
- Verkäufe in benachbarten Bodenrichtwertzonen, Ortsteilen sowie der Gemeinde insgesamt
- die regionale und überregionale Marktentwicklung
- die in der Zone vorherrschenden Merkmale (Objektart (z.B. Einfamilienhaus), Grundstücksgrößen und –zuschnitte, etc.)

Darüber hinaus werden eine Vielzahl weiterer Informationen und Faktoren berücksichtigt, die sich in unterschiedlichem Maß auf den Bodenwert auswirken können. Dies sind u.a.:

- Entwicklung der Mieten und Pachten
- Lagefaktoren (wie Nähe zum Meer, Infrastrukturangebot vor Ort, Nähe zum nächsten Zentrum, Orts- und Landschaftsbild, mögliche Beeinträchtigungen durch Straßen, Bahnlinien, Gewerbeansiedlungen, Leerstand, usw.)
- Planungsrechtliche Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit (Festsetzungen zum Dauerwohnen, Neubaugebiete für Einheimische, etc.)
- Erfahrungen der Makler aus Kundenkontakten (z.B. Angebot und Nachfrage (Anzahl der Kaufinteressenten, Höchstgebote, Vermarktungsdauer), etc.)

All diese Informationen werden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses betrachtet und bilden die Grundlage für die Festlegung der Bodenrichtwerte.

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?

Hinweise zu häufig gestellten Fragen

- Der Gutachterausschuss nimmt grundsätzlich **keine Einzelbewertung** von Grundstücken im Zusammenhang mit Bodenrichtwerten vor.
- Maßgebend für die Bodenrichtwerte ist das tatsächliche Verkaufsgeschehen in der Bodenrichtwertzone. Der Gutachterausschuss tätigt also keine Vorgaben für den Immobilienmarkt, sondern versucht, das tatsächliche Marktgeschehen zu plausibilisieren und mittels der Bodenrichtwerte so gut wie möglich abzubilden.
- Ist der Bodenwert in einer Gemeinde höher als in einer anderen Gemeinde, wurden in erster Linie dort entsprechend höhere Preise bezahlt.
- Bei der Höhe der Bodenrichtwerte ist zu beachten, dass sich die Bodenrichtwerte auf unterschiedliche Merkmale (insbesondere Grundstücksgrößen) beziehen können. Mit deutlicher Zunahme der Grundstücksgrößen sinkt z.B. erfahrungsgemäß der Bodenwert pro Quadratmeter d.h. größere Grundstücke haben regelmäßig einen niedrigeren Bodenwert pro Quadratmeter. Allerdings ist dies nur ein Faktor, der durch andere Einflüsse (z.B. Wasserlage) aufgehoben oder überlagert werden kann.
- Die Gemeindezugehörigkeit bzw. der konkrete Verlauf der Gemeindegrenzen spielt für die Käufer erfahrungsgemäß keine Rolle. Diese wirkt sich somit in der Regel auch nicht auf den Bodenrichtwert aus.
- **Dauerwohnen** hat in den touristischen Lagen erfahrungsgemäß vor allem dann einen erheblichen Einfluss auf den Bodenwert, wenn dies rechtlich im Rahmen eines Bebauungsplans festgesetzt ist.
- Die **Nähe zum Wasser** hat erfahrungsgemäß insbesondere dann einen großen Einfluss auf den Bodenrichtwert, wenn dies mit einem freien Blick oder mit einem unmittelbaren Zugang zum Wasser einhergeht.

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?

- Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen z.B. keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den **Baugenehmigungsbehörden** oder anderen Behörden und Einrichtungen.
- Bei Angabe einer Tiefe ist der Bodenrichtwert nur für die Fläche bis zu der angegebenen Tiefe anzusetzen – die restliche Fläche befindet sich i.d.R. in einer anderen Bodenrichtwert-Zone, so dass für das Gesamtgrundstück zwei Teilbereiche entstehen bzw. im Mittel sich ein Mischansatz ergibt.
- Für Grundstücke, die im **Außenbereich** liegen, gibt es sogenannte Außenbereichs-Bodenrichtwerte. Bodenrichtwerte mit diesem Zusatz gelten für vereinzelt liegende Wohngebäude oder kleine Gebäudeansammlungen (Wohnen) außerhalb der eigentlichen Ortslagen. Als sog. faktisch baureifes Land ist bis zur angegebenen Flächengröße (z.B. 1.500 qm) der Außenbereichs-Bodenrichtwert (ASB) anzusetzen. Die restliche Fläche des mit dem Wohngebäude bebauten Bereiches wird mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für Grünland berücksichtigt - somit ergibt sich ein Mischansatz.
- Bodenrichtwerte sind nicht rechtsmittelfähig, daher kann kein Widerspruch gegen diese eingelegt werden. Die Bodenrichtwerte stellen keinen Verwaltungsakt dar, vielmehr sollen diese als behördliche Äußerung lediglich zur Markttransparenz beitragen und haben keine bindende Wirkung (vergleichbar mit Veröffentlichungen von Statistiken).

Besonderheiten bei der Grundsteuererklärung

- Die im Portal der Finanzverwaltungen abgebildeten Bodenrichtwerte bilden derzeit nur **bebaute und bebaubare Grundstücke** ab. Sollten Ihre Flurstücke nun weder bebaut, noch bebaubar sein, sind diese Bodenrichtwerte nicht anzusetzen.
- Landwirtschaftliche Flächen sind unseres Wissens mit einer Ertragsmesszahl anzusetzen. Diese finden Sie in einem weiteren Portal der Finanzverwaltungen: Grundsteuerportal – Ertragsmesszahl und Grundstücksdaten“

Wie entsteht ein Bodenrichtwert?

- Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung würde ein Sachverständiger den Bodenrichtwert mit seinen Merkmalen auf das zu bewertende Grundstück anpassen. Dies ist u. W. n. im Rahmen der Grundsteuer, außer bei der Grundstücksfläche, nicht vorgesehen – ob und wie einzelne Merkmale im Rahmen der Grundsteuer berücksichtigt werden, kann nur das Finanzamt beantworten.
- Bodenrichtwerte sind nicht rechtsmittelfähig, daher kann kein **Widerspruch** gegen diese eingelegt werden.

Weitere Erläuterungen zur Grundsteuerberechnung finden Sie auf den Internetseiten der Finanzverwaltung des Landes

https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/faq/FAQ-Grundsteuer/FAQ-Grundsteuer_node.html

Kontaktdaten des Finanzamtes:

Finanzamt Nordfriesland

Außenstelle Husum

Herzog-Adolf-Straße 18

25813 Husum

Telefon (0 48 41) 89 49 16 - 77 oder - 81

E-Mail poststelle@fa-nordfriesland.landsh.de

Für weitere Informationen verweisen wir auf die

[„Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten im Kreis Nordfriesland“](#).

Stand 17.07.2024