

Plenaranfrage vom 10.04.2018

zum Thema „**Bodenrichtwerte**“

Ich bitte um Beantwortung meiner Plenaranfrage:

1. Wie hoch sind die Bodenrichtwerte für Grundstücke in den jeweiligen Stadtteilen?
2. Welche Kriterien werden für die Beurteilung der Werte herangezogen?
3. Werden bei der Festsetzung der Werte auch Grundstücksgrößen, Bebauungsmöglichkeiten, Erschließungskosten (z. B. bei Eckgrundstücken) und individuelle Lagen berücksichtigt?
4. Wann wurden die Bodenrichtwerte letztmals erstellt; wann erfolgt eine Neubewertung?
5. Warum liegen die Verkaufspreise oft deutlich über den Bodenrichtwerten?

gez.  
Ludwig Graf

Die Plenaranfrage des Herrn Kollegen Ludwig Graf beantworte ich wie folgt:

Zunächst ist festzustellen, dass der Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB ein selbständiges und unabhängiges Expertengremium mit gesetzlichen Aufgaben ist, die in den §§ 193 bis 197 BauGB beschrieben sind. Der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter müssen in der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

Der Vorsitzende und seine beiden Stellvertreter (Bedienstete der Stadt Landshut) werden vom Stadtrat gem. § 3 der Bayrischen Gutachterausschussverordnung bestimmt. Die Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter wurde, wie auch in anderen Städten und Landkreisen gebräuchlich, als Geschäft der laufenden Verwaltung dem Vorsitzenden übertragen, der den Gutachterausschuss nach den fachlichen Erfordernissen zusammen stellt.

Daneben beruft das Finanzministerium einen Gutachter für den Bereich der steuerlichen Wertermittlung und einen Vertreter der bayrischen Vermessungsverwaltung. Die Berufung der Gutachter beträgt jeweils vier Jahre.

**1. Wie hoch sind die Bodenrichtwerte für Grundstücke in den jeweiligen Stadtteilen?**

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach Ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. Bodenrichtwertzonen sind aus diesem Grund kleinteilig und erstrecken sich nicht auf ganze Stadtteile, weshalb die Beantwortung der Frage in dieser Form nicht möglich ist.

Den Stadträten wird auf Anfrage jederzeit Auskunft über die Richtwerte erteilt. Seit 2013 wurde allen Fraktionen und den nicht in den Fraktionen vertretenen Stadträten ein Online-Zugang zum Bodenrichtwertinformationssystem eingerichtet und mit E-Mail vom 22.04.2013 bekannt gegeben (am 03.06.2015 wurden per E-Mail aktualisierte Zugangsdaten mitgeteilt).

Die Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Gebührenerhebung (Bayrisches Kostengesetz und Kostenverzeichnis Nr. 2.I.1.1.8) nicht weiter gegeben werden. Je Bodenrichtwert ist eine Mindestgebühr von 20 Euro vorgeschrieben.

## **2. Welche Kriterien werden für die Beurteilung der Werte herangezogen?**

Als Datengrundlage werden die Daten aus der Kaufpreissammlung, in die alle von den Notaren übersandten Verträge eingepflegt werden, sowie Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten zugrunde gelegt.

Daneben finden folgende Daten Verwendung:

- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topographische Informationen,
- Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
- Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Absatz 2 BauGB,
- Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben,
- Informationen über Mieten,
- Informationen über Pachten,
- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Daten zur demografischen Entwicklung.

## **3. Werden bei der Festsetzung der Werte auch Grundstücksgrößen, Bebauungsmöglichkeiten, Erschließungskosten (z. B. bei Eckgrundstücken) und individuelle Lage berücksichtigt?**

Ja, siehe Beantwortung der Frage 2.

Grenzen hierfür gelten aber von der Definition der Bodenrichtwerte her, die ja durchschnittliche Lagewerte für einen bestimmten, abgegrenzten Bereich darstellen. Eine Einzelbewertung ist nicht Aufgabe der Bodenrichtwertermittlung sondern einer Verkehrswertermittlung.

## **4. Wann wurden die Bodenrichtwerte letztmals erstellt; wann erfolgt eine Neubewertung?**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 196, Abs.1 BauGB zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres festgestellt. In Bayern ist dies gem. § 12, Abs. 1 BayGaV letztmals zum 31.12.2016 erfolgt. Die nächste Ermittlung erfolgt zum gesetzlich vorgeschriebenen Zeitpunkt 31.12.2018.

## **5. Warum liegen die Verkaufspreise oft deutlich über den Bodenrichtwerten?**

Die Bodenrichtwerte sind stichtagsbezogen (siehe Frage 4).

Der Immobilienmarkt ist volatil und entwickelt sich während des Zeitraums, der zwischen den beiden Ermittlungstichtagen liegt, weiter. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte kann jedoch mittels der vom Gutachterausschuss ebenfalls ermittelten und veröffentlichten Indexreihen erfolgen.

Bodenrichtwerte sind für die Marktteilnehmer nicht bindend, sie sind jedoch Grundlage für Besteuerung in Rahmen von Grundstücksübergängen oder Gebührenfestsetzungen.

Landshut, den 24. April 2018

Alexander Putz  
Oberbürgermeister