Erste gemeinsame Bodenrichtwertkarte

Gemeinsamer Gutachterausschuss gibt grünes Licht

In seiner Sitzung am 15. Oktober hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu (GuA Gäu) in der Stadthalle Herrenberg die erste gemeinsame Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31. Dezember 2020 beschlossen. Im Mai 2020 hatten sich die acht Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Gärtringen, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen und Nufringen zusammengeschlossen.

In der Sitzung am 15. Oktober stimmte der GuA Gäu in der Stadthalle einstimmig für die Bodenrichtwertkarte.

Die Abstimmung am 15. Oktober erfolgte einstimmig. „Mit der beschlossenen Bodenrichtwertkarte erzielen wir einen großen Schritt im Zuge der Vorbereitung für die künftige Steuerkarte“, erklärt Tobias Eckel, Geschäftsstellenleiter des GuA Gäu. „Ein großer Meilenstein ist unter anderem die Tatsache, dass die Bodenrichtwertzonen nun parzellenscharf erfasst worden sind. Zudem wurden alle Flächen gewidmet“, so Eckel. Das bedeute, dass jedes Flurstück im Zuständigkeitsbereich des GuA Gäu nun einer von 635 Bodenrichtwertzonen und somit einem durchschnittlichem Bodenrichtwert zugeordnet ist. Das beinhaltet des Weiteren Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Rückwirkend zum 31. Dezember eines jeden geraden Kalenderjahres werden die neuen Bodenrichtwerte ermittelt. Stichtag der beschlossenen Bodenrichtwertkarte ist damit der 31. Dezember 2020.

3.000 Kaufverträge ausgewertet

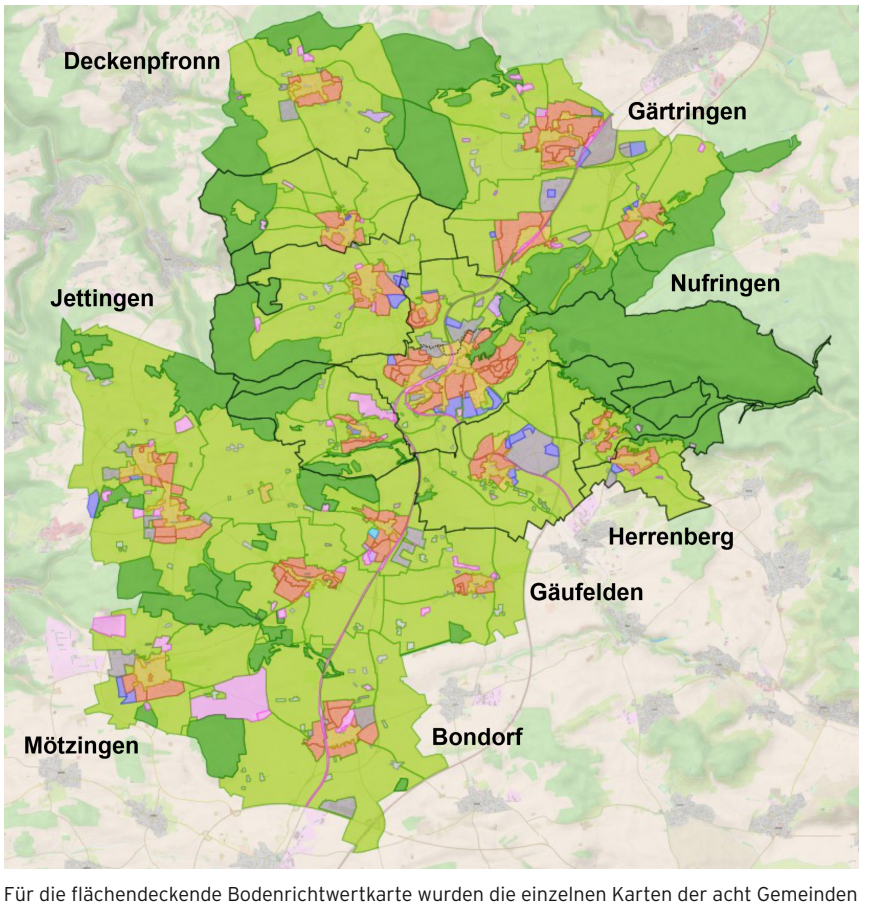
Bevor es zur Abstimmung und Beschlussfassung des neuen flächendeckenden Kartenwerks und den darin enthaltenen Bodenrichtwerten kam, erläuterte Tobias Eckel den Anwesenden den Weg zur einheitlichen Bodenrichtwertkarte und stellte die Auswertungsmethoden für die Bodenrichtwertkarte vor. Gemeinsam mit seinem Team, bestehend aus sechs Mitarbeitenden, bildete er die Datengrundlage für die Berechnung der Bodenrichtwerte: Rund 3.000 Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020 mussten dazu ausgewertet werden. „Für die Zonen, in denen sich keine Kauffälle ergeben hatten, wurden Indexreihen ermittelt und diese mit vergleichbaren Zonen ausgewertet“, erklärt Eckel. Aus der Kaufpreisauswertung wurden zudem Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Zuvor hatte der ehemalige Gutachterausschuss Herrenberg bereits Sachwertfaktoren veröffentlicht. „Jetzt gibt es die Faktoren, die insbesondere für die Wertermittlung eine wichtige Berechnungsgröße sind, für alle acht Gemeinden im Gäu“, so Eckel.

Begrüßung durch Jost und Schreiber

Begrüßt wurden die Teilnehmenden, darunter die rund 28 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter des Ausschusses, am 15. Oktober durch Peter Jost, Erster Vorsitzender des GuA Gäu. Er freute sich, dass zum ersten Mal alle Gutachterinnen und Gutachter aus dem Gäu zusammenkamen. Einen besonderen Dank sprach Jost den Beteiligten für die Unterstützung bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten aus und insbesondere für die konstruktive Vorberatung der neuen Bodenrichtwerte.
Auch Herrenbergs Baubürgermeisterin Susanne Schreiber hielt ein Grußwort. Sie machte deutlich, dass die Bodenrichtwerte gerade im Hinblick auf die kommende Grundsteuerreform nachvollziehbar und fundiert sein sollten. Denn ab 2025 wird sich die Grundsteuer nicht mehr nach dem Wert eines Gebäudes einschließlich des Grundstücks richten, sondern nach der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Novellierung des Wertermittlungsrechts

In einem Fachvortrag klärte Dieter E. Brösamle über die Novellierung im Wertermittlungsrecht auf, die sich ab dem 1. Januar 2022 auf die Arbeit aller Gutachterausschüsse und Immobiliensachverständigen auswirken wird. Er ist zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Vorsitzender des Zertifizierungsausschusses Immobilienbewertung der DEKRA Certification. Brösamle berät und begleitet den GuA Gäu hinsichtlich den nach den Regelungen der ImmoWertV 2021 zukünftig zu spezifizierenden Bodenrichtwertdaten und deren verordnungskonformer Ermittlung. Dazu werden unter anderem die beteiligten Gemeinden umfassend befahren, um auch weiterhin zonal konkrete und belastbare Bodenrichtwerte zu generieren.



Für die flächendeckende Bodenrichtwertkarte wurden die einzelnen Karten der acht Gemeinden zusammengeführt.

Bodenrichtwerkarten einsehen

Die aktuellen Bodenrichtwertkarten können auf der Homepage der Stadt Herrenberg eingesehen werden: www.herrenberg.de/bodenrichtwertkarten. Die neuen Bodenrichtwerte sollen künftig, voraussichtlich im nächsten Jahr, auch auf der Onlineplattform „Boris-BW“, einem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes, zur Verfügung stehen.