

Erläuterung zu den Bodenrichtwerten:

Gemäß § 196 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig hat am 21.03.2013 die zonalen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 für die Stadt Leipzig beschlossen.

Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte bildeten die Kauffälle der unbebauten Grundstücke der letzten Jahre. Sofern für einzelne Zonen keine oder zu wenig Kaufpreise vorlagen, wurden die Bodenrichtwerte mittels Lagevergleich und intersubjektiver Schätzung abgeleitet.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat erstmals eine Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten erlassen. Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten ist am 11.02.2011 in Kraft getreten. Sie enthält grundlegende Handlungsempfehlungen für die Bodenrichtwertermittlung durch die örtlichen Gutachterausschüsse. Die amtliche Fassung der Bodenrichtwertrichtlinie ist im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597 ff.) abgedruckt.

Die Definition des Bodenrichtwertes findet sich unter Punkt 2 der Richtlinie:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).“

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Hinweis für sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte:

Der ausgewiesene Richtwert stellt den Anfangswert i.S. des § 154 Abs. 2 BauGB dar. Er wurde unter Berücksichtigung der konjunkturell bedingten Wertänderungen (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ermittelt.

Aufgrund der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Ordnungs- und Baumaßnahmen) ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 u. 163 BauGB) in der Regel ein Ausgleichsbetrag zu entrichten, der sich aus der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks ergibt (§ 154 BauGB).

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch seine rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert)“ (§ 154 Abs. 2 BauGB).