

Gutachterausschuss Heidelberg

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022 (2. Auflage)

**Stichtag: 01.01.2022, gültig ab 01.01.2022, beschlossen am 01.06.2022,
veröffentlicht am 29.06.2022**

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Bestimmungen
2. Begriffsdefinitionen
3. Darstellung
4. Grundstücksmerkmale
5. Wertbeeinflussende Merkmale
 - 5.1 Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks
 - 5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
 - 5.3 Umrechnungskoeffizienten
 - 5.4 Stellplatz- /Garagengrundstücke, Privatwege und Privatstraßen
6. Bodenwertermittlung gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) – Bewertungsmodelle
 - 6.1 Anwendungshinweise
 - 6.2 Außenbereich - grundsteuerpflichtige Grundstücke
 - 6.3 Landwirtschaftliche Gehöfte (Hofstellen)
 - 6.4 Innenbereich - bleibende Gemeinbedarfsflächen
 - 6.5 Außenbereich - bleibende Gemeinbedarfsflächen

1. Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ermittelt. Sie sind eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

2. Begriffsdefinition

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, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von der durchschnittlichen Grundstücksqualität der entsprechenden Richtwertzone bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes (Marktwert - § 194 BauGB) von dem Bodenrichtwert (§ 196 BauGB). Solche Abweichungen sind alle

wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind in der Regel nach den §§ 30 - 35 des BauGB gesondert zu ermitteln. Insbesondere für die Entwicklungszustände E (Bauerwartungsland) und R (Rohbauland) wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Der Bodenwert von in Randbereichen der Richtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

3. Darstellung

Mit den Bodenrichtwerten 2022 wird auf das Abgabeformat für BORIS-BW (gutachterausschuss-bw.de) umgestellt. Die Interaktive Bodenrichtwertkarte auf der Internetseite der Stadt Heidelberg entfällt. Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet. Eine Zonennummer setzt sich aus einer 4-stelligen Gemarkungsnummer und der eigentlichen 4-stelligen Heidelberger Zonennummer zusammen (z.B.: 3322 1001). Deckungsgleiche Zonen erhalten eigene Zonennummern.

4. Grundstücksmerkmale (Auszug aus Anlage 5 zu § 16 Absatz (3) der ImmoWertV)

Art der Nutzung	
W	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
SO	Sonstige Sondergebiete
L	Landwirtschaftliche Flächen
F	Forstwirtschaftliche Flächen
PG	Private Grünfläche
FGA	Freizeitgartenflächen
SN	Sondernutzungsflächen
Ergänzende Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten, die ausschließlich oder überwiegend eigengenutzt werden oder eine Eigennutzung üblicherweise erwartet werden kann. Eine weitere Wohneinheit unter 40 m ² (Einliegerwohnung) bleibt unberücksichtigt.
MFH	Mehrfamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
EKZ	Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel (Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche über 800 m ²)
Beitragsrechtlicher Zustand	
frei	beitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Angaben zum Grundstück

f Grundstücksfläche in Quadratmetern

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

- SU sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- SB sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EU entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EB entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- E Bauerwartungsland

5. Wertbeeinflussende Merkmale

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks beziehen sich auf die vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

5.1 Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks - Ein-/Zweifamilienhäuser

Bei Angabe der Grundstücksfläche (f) ist der volle Bodenrichtwert nur bis 700 m² Grundstücksfläche anzusetzen. Die darüberhinausgehende private Grünfläche zwischen 701 und 1.400 m², deren Bebauung rechtlich ausgeschlossen ist, ist mit 10 %, wiederum darüberhinausgehende private Grünfläche ist mit 5% des betreffenden Bodenrichtwertes zu werten.

Die über 700 m² hinausgehende Hinterlandfläche, deren Bebauung rechtlich möglich ist, ist mit maximal weiteren 700 m² Grundstückfläche mit 100 % des betreffenden Bodenrichtwertes zu werten.

Liegen zwei eigenständig nutzbare Ein-/Zweifamilienhäuser oder zwei Doppelhaushälften auf einem Flurstück, sind maximal 1.400 m² Grundstücksfläche mit 100 % des betreffenden Bodenrichtwertes zu werten.

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser dient als Maß für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche festlegt (z.B.: WGFZ 1,0 bedeutet, dass 100 % der Grundstücksfläche als wertrelevante Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden soll bzw. bereits vorhanden ist). Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen (siehe § 16 Abs. 4 ImmoWertV) zu ermitteln. Bei einem ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschoss sind pauschal 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses hinzuzurechnen.

5.3 Umrechnungskoeffizienten - URK (für die WGFZ nach ImmoWertV)

WGFZ	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9
URK	0,48	0,52	0,59	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41
WGFZ	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	4,0	
URK	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	1,73	1,76	1,8	1,84	1,88	1,91	1,95	1,99	2,02	2,05	2,17	

Formel: $\text{Bodenrichtwert} * \text{URK Objekt} / \text{URK BRW-Zone} = \text{GFZ angepasster Bodenwert}$

Beispiel: Bewertungsobjekt im Stadtteil XY in der Bodenrichtwert Zone 001 mit dem Richtwert 1.200,- €/m² bei einer WGFZ von 1,5 (Umrechnungskoeffizient = 1,24)
 Die WGFZ des Bewertungsobjekts beträgt 2,0 (Umrechnungskoeffizient = 1,45)

1.200,- €/m²	*	1,45	/	1,24	=	rd. 1.403,- €/m²
Bodenrichtwert		URK Objekt		URK BRW-Zone		WGFZ angepasster

In Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (zum Beispiel ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGFZ. Deshalb ist für die Bodenrichtwerte in den beiden Hauptstraßenzonen keine WGFZ-Umrechnung durchzuführen. Sonstige Anpassungen sind sachverständig zu ermitteln.

5.4 Stellplatz- /Garagengrundstücke, Privatwege und -straßen

Separate Grundstücke, die ausschließlich als Stellplatz- /Garagengrundstücke oder als Privatwege und Privatstraßen genutzt werden dürfen, sind in der Regel mit folgenden Wertansätzen zu bewerten:

- Stellplatz- /Garagengrundstücke: 50 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt.
- Privatwege/Privatstraßen: 25 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt.

Die vorgenannten Grundstücke sind mit dem vollen Bodenrichtwert anzusetzen, wenn dies der betreffende Bebauungsplan in seinen Geschossflächenfestlegungen vorsieht.

6. Bodenwertermittlung gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) - Bewertungsmodelle

Die im folgenden dargestellten Bodenwertermittlungen sind den Bodenrichtwerten gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) gleichgestellt.

6.1 Anwendungshinweise

Gemeinbedarfsgrundstücke

Die nachfolgenden Bewertungsmodelle beziehen sich auf Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone, auf die der festgelegte Bodenrichtwert aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Nutzungsart (siehe §§ 4 ff Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG)) nicht angewendet werden kann.

Bebaute grundsteuerpflichtige Grundstücke im Außenbereich

Gleiches gilt für grundsteuerpflichtige Grundstücke oder grundsteuerpflichtige Teilflächen eines Grundstücks im Außenbereich, wenn für Art und Maß der baulichen Nutzung dieses Grundstücks kein Bodenrichtwert festgelegt ist.

6.2 Außenbereich - grundsteuerpflichtige Grundstücke

Ermittlung des Bodenwertes der nach dem Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) grundsteuerpflichtigen Grundstücke, bei fehlendem Bodenrichtwert für Art und Maß der Bebauung

6.2.1 Ermittlung des Bodenwertes je m² nach Nutzungsart des grundsteuerpflichtigen Grundstücks (GP)

Die Vervielfältiger zur Berechnung des Bodenwertes beziehen sich auf den in der betreffenden Bodenrichtwertzone vorherrschenden Bodenrichtwert.

Nutzungsarten	Vervielfältiger GP	
	bei landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten	bei forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten
Gewerbe	14	120
Gastronomie/Hotel	25	150
Untergeordnete Bebauung ¹⁾	7	30
Wohnen (solitär)	35	140
Garten am Haus	3	14
Dorfgebiete und Ansiedlungen		
Wohnen	45	200
Gastronomie/Hotel	45	200
sonstiges Gewerbe	30	120
landwirtschaftliches Betriebsgelände	18	50
Grünland im Gemeindewald		4

¹⁾ Gewerbeflächen mit geringer baulicher Ausprägung (Hochbau)

6.2.2 Dorfgebiete und Ansiedlungen

Grenzhof, Kurpfalzhof, Pleikartsförsterhof, Kohlhof

6.2.3 Solitäres Wohnen

Ausschließliche Wohnnutzung eines Grundstücks im Außenbereich, ohne dass die Wohnnutzung im Zusammenhang mit einem land-, forstwirtschaftlichen oder sonstigen Gewerbebetrieb in unmittelbarem Bezug steht.

Grundstücksflächen bis 700 m² sind als Bauland Wohnen zu berechnen. Weitere nicht bebaubare Flächen von bis zu 700 m² sind als Garten am Haus und darüber hinaus gehende Flächen nach dem Bodenrichtwert der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zu werten.

6.2.4 Ermittlung der fiktiven Grundstücksteilflächen je Nutzungsart

Sind mehrere grundsteuerpflichtige Nutzungsarten auf einem Grundstück vorhanden, sind fiktive Grundstücksteilflächen je Nutzungsart zu ermitteln.

Vervielfältiger für die Teilflächenberechnung je Nutzungsart (TF) = 3

Formel: $\text{Grundfläche der Nutzungsart} * \text{TF} = \text{Teilfläche Nutzungsart}$

Beispiel: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Gastronomie im Dorfgebiet

100 m²	*	3	=	300 m²
Grundfläche Wohngebäude		TF		Teilfläche Wohnen
150 m²	*	3	=	450 m²
Grundfläche Gastronomie		TF		Teilfläche Gastronomie
400 m²	*	3	=	1.200 m²
Grundflächen landw. Betriebsgebäude		TF		Teilfläche landw. Betriebsgelände

Überschreitet die Summe der fiktiven Grundstücksteilflächen die tatsächliche Grundstücksgesamtfläche, so ist die tatsächliche Grundstücksgesamtfläche im Verhältnis der fiktiven Teilflächen zueinander zu unterteilen.

Beispiel: Gesamtgrundstücksfläche = 1.500 m²

fiktive Teilflächen	m ²	in %	Teilfläche neu in m ²
Wohnen	300	15	225
Gastronomie	450	23	345
landw. Betriebsgelände	1.200	62	930
Gesamt	1.950	100	1.500

Unterschreitet die Summe der fiktiven Grundstücksteilflächen die tatsächliche Grundstücksgesamtfläche, so ist die verbleibende Fläche mit dem Bodenrichtwert der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zu berechnen.

6.2.5 Ermittlung des Bodenwertes

Bei einer Nutzungsart auf dem Grundstück:

Formel: $\text{Bodenrichtwert der Zone} * \text{Vervielfältiger GP} = \text{Bodenwert je m}^2$

Beispiel: Gastronomie

8,- €/ m²	*	25	=	200,- €/ m²
Bodenrichtwert der Zone		Vervielfältiger GP		Bodenwert je m ²

Formel: *Bodenwert je m² der Nutzungsart * Grundstücksfläche = Bodenwert*

Beispiel:

200,- €/m²	*	700 m²	=	140.000,- €
Bodenwert je m ²		Grundstücksfläche		Bodenwert

Bei mehreren Nutzungsarten auf dem Grundstück:

Formeln:

*Teilfläche je Nutzungsart * Bodenwert je m² je Nutzungsart = Bodenwert der Grundstücksteilfläche*

*Rest-Teilfläche (landwirtschaftliche Fläche) * Bodenrichtwert = Bodenwert der Teilfläche*

∑ Bodenwerte der Teilflächen = Bodenwert des Grundstücks

Beispiel: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Gastronomie im Dorfgebiet

<i>Teilfläche je Nutzungsart</i>		<i>Bodenwert je m² je Nutzungsart</i>			<i>Bodenwert der Grundstücksteilfläche</i>
300 m²	*	45	*	8,- €/m²	= 108.000,- €
Teilfläche Wohnen		GP		Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Wohnen
450 m²	*	45	*	8,- €/m²	= 162.000,- €
Teilfläche Gastronomie		GP		Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Gastronomie
1.200 m²		18	*	8,- €/m²	= 172.800,- €
landw. Betriebsgelände		GP		Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Betriebsgelände
550 m²		-	*	8,- €/m²	= 4.400,- €
Restfläche				Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Restfläche
2.500 m²					= 447.200,- €
gesamte Grundstücksfläche					Bodenwert des Grundstücks

6.2.6 Sonderregelungen

Ist die Bebauung auf mehreren Flurstücken verteilt, ist dies als wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

Nicht bewaldete Grün- und Weideflächen innerhalb des Stadtwaldes sind mit **8,- €/m²** zu bewerten.

6.3 Landwirtschaftliche Gehöfte (Hofstellen)

Landwirtschaftliche Gehöfte in Dorfgebieten und Ansiedlungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

6.3.1 Ermittlung der fiktiven Grundstücksteilflächen

Vervielfältiger für Teilfläche Wohnen und Teilfläche Gewerbe (TF) = 3

Formeln: $\text{Grundfläche Wohngebäude} * TF = \text{Teilfläche Wohnen}$
 $\text{Grundflächen Betriebsgebäude} * TF = \text{Teilfläche Gewerbe}$

Beispiel:

100 m²	*	3	=	300 m²
Grundfläche Wohngebäude		TF		Teilfläche Wohnen
428 m²	*	3	=	1.284 m²
Grundflächen Betriebsgebäude		TF		Teilfläche Betriebsgelände

Überschreitet die Summe der fiktiven Grundstücksteilflächen die tatsächliche Grundstücksgesamtfläche, so ist die tatsächliche Grundstücksgesamtfläche im Verhältnis der fiktiven Teilflächen zueinander zu unterteilen.

Beispiel:
 Gesamtgrundstücksfläche = 1.000 m²

fiktive Teilflächen	m ²	in %	Teilfläche neu in m ²
Wohnen	300	25	250
landw. Betriebsgelände	900	75	750
Gesamt	1.200	100	1.000

Unterschreitet die Summe der fiktiven Grundstücksteilflächen die tatsächliche Grundstücksgesamtfläche, so ist die verbleibende Fläche mit dem Bodenrichtwert der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zu berechnen.

6.3.2 Ermittlung der Bodenwerte

Vervielfältiger für Nutzungsart Wohnen (NaWo) = 25

Vervielfältiger für Nutzungsart Betriebsgelände (NaBg) = 10

Formeln:

$\text{Teilfläche Wohnen} * NaWo * \text{Bodenrichtwert der Zone} = \text{Bodenwert Wohnen}$
 $\text{Teilfläche Betriebsgelände} * NaBg * \text{Bodenrichtwert der Zone} = \text{Bodenwert Betriebsgelände}$
 $\text{Restfläche Landwirtschaft} * \text{Bodenrichtwert der Zone} = \text{Bodenwert Landwirtschaft}$

$\sum \text{Bodenwerte der Teilflächen} = \text{Bodenwert des Grundstücks}$

Beispiel:

Teilfläche je Nutzungsart		Bodenwert je m ² je Nutzungsart			Bodenwert der Grundstücksteilfläche
300 m²	*	25	*	7,- €/m²	= 52.500,- €
Teilfläche Wohnen		NaWo		Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Wohnen
1.284 m²	*	10	*	7,- €/m²	= 89.880,- €
Teilfläche Betriebsgelände		NaBg		Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Betriebsgelände
916 m²			*	7,- €/m²	= 6.412,- €
Restfläche (Landwirtschaft)				Bodenrichtwert der Zone	Bodenwert Restfläche
2.500 m²					148.792,- €
gesamte Grundstücksfläche					Bodenwert des Grundstücks

Die Vervielfältiger zur Berechnung des Bodenwertes beziehen sich auf den in der betreffenden Bodenrichtwertzone vorherrschenden Bodenrichtwert.

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind unter anderem:

Reithallen, Tierställe, Melkhäuser, Milchlager, Mehrzweckhallen, Garagen für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge.

6.3.3 Sonderregelungen

Umfasst die Bebauung des landwirtschaftlichen Gehöfts mehrere Flurstücke, sind diese als wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

Bei Mischnutzungen eines Gebäudes ist die Gebäudegrundfläche im Verhältnis der Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten aufzuteilen.

6.4 Innenbereich - bleibende Gemeinbedarfsflächen

Bewertungsmodell für nach den §§ 4 ff. Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) grundsteuerbefreiten Grundstücke mit grundsteuerpflichtiger untergeordneter Nutzung.

Das Berechnungsmodell ist nur anzuwenden, wenn für das betroffene Gemeinbedarfsgrundstück kein Bodenrichtwert für Sonderflächen festgelegt ist.

Ist auf einem Flurstück oder mehreren zusammenhängenden Flurstücken eine untergeordnete grundsteuerpflichtige Nutzung (z.B.: Gaststätte auf Vereinsgelände) vorhanden, teilt diese den Bodenwertansatz der überwiegenden Nutzungsart.

6.4.1 Ermittlung des Bodenwertes je m² der Gemeinbedarfsfläche (GB)

Die Prozentangaben zur Berechnung des Bodenwertes beziehen sich auf den in der betreffenden Bodenrichtwertzone vorherrschenden Bodenrichtwert.

Nutzungsarten (nach Flächennutzungsplan)	Prozentsatz GB
Wohnen	80 %
Verwaltung	70 %
Klinikum	70 %
Forschung und Lehre, Bildung	60 %
Soziales / Kultur	50 %
Sport / Freizeit	25 %
Infrastruktur	25 %
Seelsorge	25 %
Sehenswürdigkeiten/Zoo/Botanik	25 %
Friedhof	25 %
Kleingarten- /Kleintierzuchtanlagen	10 %

Formel: $\text{Bodenrichtwert der Zone} * \text{Prozentsatz GB} = \text{Bodenwert je m}^2 \text{ Gemeinbedarfsfläche}$

Beispiel: Sportplatz

800,- €/ m²	*	0,25	=	200,- €/ m²
Bodenrichtwert der Zone		Prozentsatz GB		Bodenwert je m ² Gemeinbedarfsfläche

6.4.2 Ermittlung der fiktiven Grundstücksteilflächen

Sind mehrere grundsteuerpflichtige Nutzungsarten auf einem Grundstück vorhanden, sind fiktive Grundstücksteilflächen je Nutzungsart zu ermitteln.

Vervielfältiger für die Teilflächenberechnung je Nutzungsart (TF) = 3

Formel: $\text{Gebäudegrundflächen (z.B.) Gewerbe} * \text{TF} = \text{Teilfläche Gewerbe}$

Beispiel: Gastwirtschaft auf dem Sportplatzgelände

150 m²	*	3	=	450 m²
Grundfläche Gewerbe		TF		Teilfläche Gewerbe

6.4.3 Ermittlung des Bodenwertes der (steuerpflichtigen) Gemeinbedarfsteilfläche

Formel: $\text{Teilfläche (z.B.) Gewerbe} * \text{Bodenwert je m}^2 \text{ Gemeinbedarfsfläche}$
 $= \text{Bodenwert der Gemeinbedarfsteilfläche}$

Beispiel: Gastwirtschaft auf dem Sportplatzgelände

450 m ²	*	200,- €/ m ²	=	90.000,- €
Teilfläche Gewerbe		Bodenwert je m ² Gemeinbedarfsfläche		Bodenwert der Gemeinbedarfsteilfläche

6.4.4 Sonderregelung für nicht bebaubare Grundstücke im Innenbereich

Grundstücke innerhalb der geschlossenen Bebauung, die nicht bebaut werden dürfen und ausschließlich landwirtschaftlich, als private Freizeitflächen und als Gärten oder als Weinbauflächen genutzt werden, sind mit **5 %** des Bodenrichtwertes der Zone, in der sie liegen, zu bewerten. Als Waldfläche ausgewiesene Flächen sind mit **8,- €/m²** zu bewerten.

6.5 Außenbereich - bleibende Gemeinbedarfsflächen

Bewertungsmodell für nach den §§ 4 ff Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) grundsteuerbefreiten Grundstücke mit grundsteuerpflichtiger untergeordneter Nutzung

Ist auf einem Flurstück oder mehreren zusammenhängenden Flurstücken eine untergeordnete grundsteuerpflichtige Nutzung (z.B.: Gaststätte auf Vereinsgelände) vorhanden, teilt diese den Bodenwertansatz der überwiegenden Nutzungsart (Gemeinbedarfsfläche).

Das Berechnungsmodell ist nur anzuwenden, wenn für das betroffene Gemeinbedarfsgrundstück kein Bodenrichtwert für Sonderflächen festgelegt ist.

6.5.1 Ermittlung des Bodenwertes je m² der Gemeinbedarfsfläche (GB)

Die Prozentangaben zur Berechnung des Bodenwertes beziehen sich auf den in der betreffenden Bodenrichtwertzone vorherrschenden Bodenrichtwert.

Nutzungsart (nach Flächennutzungsplan)	Vervielfältiger GB	
	bei landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten	bei forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten
Forschung, Lehre, Bildung		60
Sport / Freizeit	4	16
Klinikum		90
Soziales / Kultur		60
Seelsorge	12	
Infrastruktur	6	25
Friedhof	5	20

Formel:

$$\text{Bodenrichtwert der Zone} * \text{Vervielfältiger GB} = \text{Bodenwert je m}^2 \text{ Gemeinbedarfsfläche}$$

Beispiel: Sportplatz

12,- €/ m²	*	4	=	48,- €/ m²
Bodenrichtwert der Zone		Vervielfältiger GB		Bodenwert je m ² Gemeinbedarfsfläche

6.5.2 Ermittlung der fiktiven Grundstücksteilflächen

Sind mehrere grundsteuerpflichtige Nutzungsarten auf einem Grundstück vorhanden, sind fiktive Grundstücksteilflächen je Nutzungsart zu ermitteln.

Vervielfältiger für die Teilflächenberechnung je Nutzungsart (TF) = 3

Formel:

$$\text{Gebäudegrundfläche (z.B.) Gewerbe} * \text{TF} = \text{Teilfläche Gewerbe}$$

Beispiel: Gastwirtschaft auf dem Sportplatzgelände

150 m²	*	3	=	450 m²
Grundfläche Gewerbe		TF		Teilfläche Gewerbe

6.5.3 Ermittlung des Bodenwertes der (steuerpflichtigen) Gemeinbedarfsteilfläche

Formel:

$$\begin{aligned} & \text{Teilfläche (z.B.) Gewerbe} * \text{Bodenwert je m}^2 \text{ Gemeinbedarfsfläche} \\ & = \text{Bodenwert der Gemeinbedarfsteilfläche} \end{aligned}$$

Beispiel: Gastwirtschaft auf dem Sportplatzgelände

450 m²	*	48,- €/ m²	=	21.600,- €
Teilfläche Gewerbe		Bodenwert je m ² Gemeinbedarfsfläche		Bodenwert der Gemeinbedarfsteilfläche