

# »Eine fundierte Datengrundlage«

Gemeinderatssitzung | Ebhausen verfügt jetzt über rechtssichere Bodenrichtwerte

Im vergangenen Jahr hatte der Ebhauser Gemeinderat grünes Licht für die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Nagold in Sachen Gutachterausschuss gegeben – und damit auch den Auftrag zur Ermittlung der Bodenrichtwerte erteilt. Jetzt stand die Übergabe der Bodenrichtwerte für Ebhausen und seine Ortsteile auf der Tagesordnung.

■ Von Uwe Priestersbach

**Ebhausen.** Damit sei man aktuell und rechtlich auf dem neuesten Stand, so Bürgermeister Volker Schuler. Er zeigte sich froh, dass die Gemeinde künftig über rechtssichere Bodenrichtwerte verfügt, die bei Bewertungen, Schätzungen oder Steuerfestsetzungen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Für den Rathauschef ist es wichtig, »jetzt eine fundierte Datengrundlage zu haben, auf der wir aufbauen können – und die rechtlich nicht angreifbar ist«.

## »Koryphäe auf diesem Gebiet«

»Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei«, erklärte Dieter Brösamle als zertifizierter Sachverständiger und Vorsitzender des Nagolder und Rohrdorfer Gutachterausschusses, den Volker Schuler zuvor als »Koryphäe auf diesem Gebiet« bezeichnet hatte. Wie Dieter Brösamle anmerkte handle es sich bei der Ermittlung von Bodenwerten um eine »sehr komplizierte Materie« – und die Anforderungen an die Gutachterausschüsse seien durch die gesetzlichen Auflagen gestiegen. Gerade auch für die Berechnung des jüngst beschlossenen Grundsteuer-Modells in Baden-Württemberg ab 2025 seien die Bodenrichtwerte eine wichtige Basis.



Dieter Brösamle (links) übergab dem Ebhauser Gemeinderat mit Bürgermeister Volker Schuler an der Spitze die neuen Bodenrichtwerte für Ebhausen und die Ortsteile.

Foto: Priestersbach

Und so berichtete der Nagolder Immobiliengutachter, dass sein Team zunächst alle Gemarkungen befahren hatte, um eine fotografisch archivierte Dokumentation der jetzt vorgestellten Bodenrichtwertzonen zu erstellen. Zudem wurden sämtliche Bebauungspläne eingesehen und 364 notarielle Kaufverträge ausgewertet, so dass das gesamte Gemeindegebiet statt bisher 38 lagertypischer künftig 115 zonale Bodenrichtwerte ausweist. Die Bodenrichtwerte für baureifes und erschlossenes Wohnbauland umfassen eine Spanne zwischen 65 und 180 Euro je Quadratmeter.

Damit stünden Ebhausen, als zweite Kommune im Kreis Calw, die Daten zur Verfügung, die auf aktueller Gesetzesgrundlage beruhen – und die bereits kompatibel zum baden-württembergischen Grundsteuermodell seien. In diesem Modell sollen der maßgebliche Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche ab 2025 für die Berechnung der Grundsteuer berücksichtigt werden sollen. »Das ist dann eine saubere Geschichte«, machte Dieter Brösamle zudem mit Blick auf die ab 2021 geplante interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinde Ebhausen mit dem Gutachterausschuss aus Na-

gold und Rohrdorf deutlich.

Für BWG-Gemeinderat Immanuel Deuble stellte sich die Frage, wie sich die neugestaltete Grundsteuer künftig für die Bürger auswirken werde. Wie Dieter Brösamle erwiderte, sei er nicht in der Lage, dazu Aussagen zu treffen – und er betonte: »Das ist ihre Entscheidung, was sie damit machen.« Denn es seien die Gemeinden, von denen ab 2025 die entsprechenden Hebesätze für die Grundsteuer festgesetzt werden müssten. In Ebhausen liege man in Sachen Grundsteuer mit einem Hebesatz von 390 Prozent bisher »im humanen Bereich«, denn in anderen Bundesländern gebe es zum Teil jetzt schon fast dreimal so hohe Hebesätze.

»Für mich bleibt das ein Monster«, erneuerte Bernd

Krebs (BWG) seine kritische Meinung aus dem Vorjahr. Ihm »erschließt sich der Vorteil der Bodenrichtwerte in keiner Weise«, zumal die Grundstückspreise vom Markt bestimmt würden. Er befürchtet, dass »das Ganze auf die Allgemeinheit umgelegt wird« – und ist gespannt, »ob die Bodenrichtwerte wirklich Bestand vor Gericht haben«.

Schuler, wies mit Blick auf die Kosten darauf hin, dass die angestrebte Einzelfallgerechtigkeit eben ihren Preis habe. Für die Gemeinde seien die Bodenrichtwerte in Zukunft aber ein wichtiges Werkzeug – wenn die Grundsteuerbescheide nicht wasserdicht seien, habe die Verwaltung nachher Mehrarbeit und zusätzliche Kosten.