

Richtwerte für jedes Grundstück

Herrenberg: Gemeinsamer Gutachterausschuss gibt grünes Licht. Jedes Flurstück im Zuständigkeitsbereich ist einer von 635 Bodenrichtwertzonen zugeordnet.

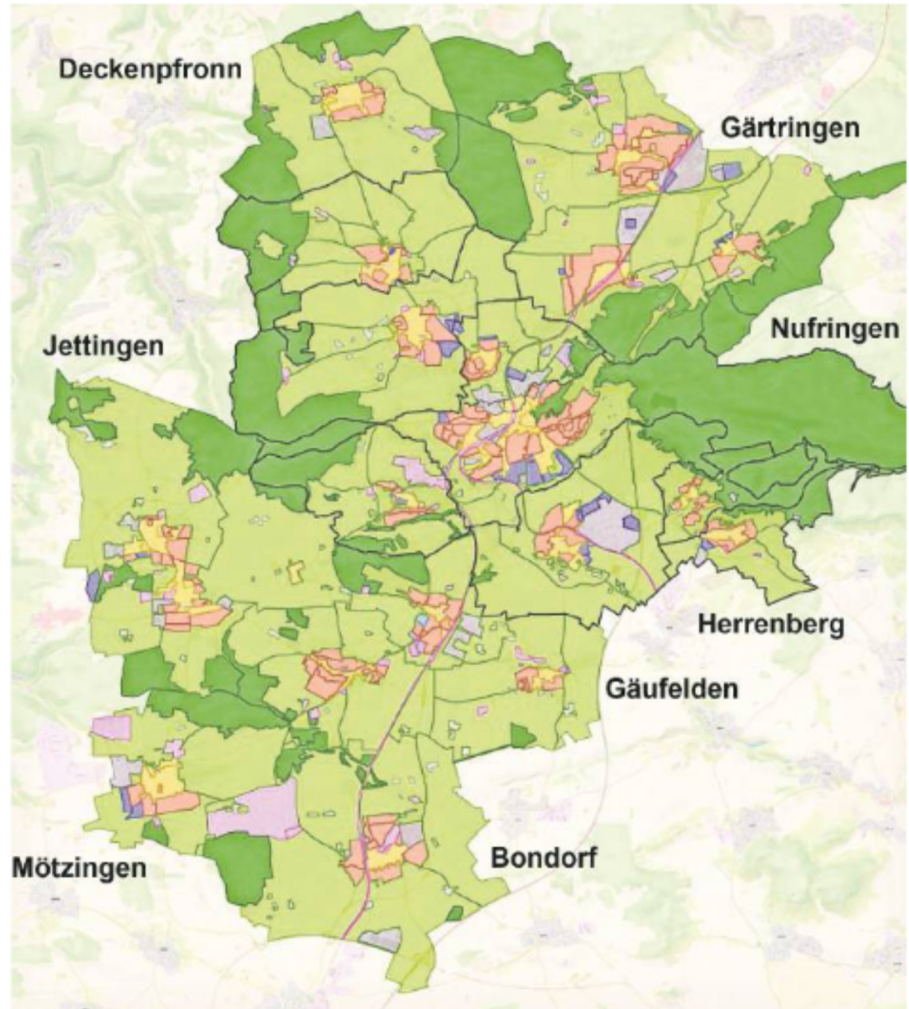
Der „Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu“ (GuA Gäu) hat die erste gemeinsame Bodenrichtwertkarte beschlossen. Im Mai 2020 hatten sich die acht Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Gärringen, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen und Nufringen zusammenschlossen. Die Abstimmung erfolgte nun einstimmig. „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 durchschnittlichen Bodenrichtwert zugeordnet ist. Das beinhaltet zudem 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.

Der Gutachterausschuss hat 3 000 Kaufverträge ausgewertet

Bevor es zur Abstimmung und Beschlussfassung des neuen flächendeckenden Kartenwerks und den darin enthaltenen Bodenrichtwerten kam, erläuterte Tobias Eckel den Weg zur einheitlichen Bodenrichtwertkarte und stellte die Auswertungsmethoden für die Bodenrichtwertkarte vor. Gemeinsam mit seinem Team, bestehend aus sechs Mitarbeitern, 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.

Begrüßt wurden die Teilnehmer, darunter die rund 28 ehrenamtlichen Gutachter des Ausschusses, durch Peter Jost, den Vorsitzenden des GuA Gäu. Er freute sich, dass



Für die flächendeckende Bodenrichtwertkarte wurden die einzelnen Karten der acht Gemeinden zusammengeführt. GB-Foto: gb

zum ersten Mal alle 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 Vorberaterung der neuen Bodenrichtwerte. Auch Herrenbergs Bürgermeisterin 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.

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 zu den Regelungen der ImmoWertV 2021 künftig zu spezifizierenden Bodenrichtwertdaten und deren verordnungskonformer Ermittlung. Dazu werden unter anderem die beteiligten Gemeinden umfassend befähigen, um auch weiterhin zonal konkrete und belastbare Bodenrichtwerte zu generieren.

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. -gb-