

Neue Bodenrichtwerte für 13 Städte und Gemeinden

Der neu gegründete gemeinsame Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn (GGA Baiersbronn) hat in seiner Sitzung am 10. Juni 2021 die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 für rund 540 Zonen im gesamten Zuständigkeitsbereich, welcher nahezu dreiviertel der Fläche des Landkreis Freudenstadt beinhaltet, einstimmig beschlossen. Anhand der Situation auf dem Immobilienmarkt war mit Erhöhungen zu rechnen, welche sich im Mittel zwischen 20 und 50 Prozent für Wohn- und Mischbauflächen bewegen. Nur in Alpirsbach und Bad Rippoldsau-Schapbach waren kaum Werterhöhungen festzustellen. Die Bodenrichtwerte sind ab sofort über das Portal BORIS-BW der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg unter der Internetadresse www.gutachterausschuesse-bw.de kostenfrei abrufbar.

Im Zuge der Grundsteuerreform, welche nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts bis Ende 2024 abgeschlossen sein soll, bilden Bodenrichtwerte einen maßgeblichen Faktor bei der Berechnung der Grundsteuer in Baden-Württemberg. Die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 werden voraussichtlich bis zum 30.06.2022 an die Finanzverwaltung zu übermitteln sein. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der GGA Baiersbronn flächendeckend alle erforderlichen Bodenrichtwerte ermittelt haben.

Der GGA Baiersbronn, welcher organisatorisch der Gemeinde Baiersbronn angegliedert ist, bildete sich zum 1. Juli 2020 durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse folgender Städte und Gemeinden: Alpirsbach, Bad Rippoldsau-Schapbach, Baiersbronn, Dornstetten, Freudenstadt, Glatten, Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler, Schopfloch, Seewald, Waldachtal und Wörnersberg. Die insgesamt 35 Ausschussmitglieder, hierzu zählen Sachverständige, Architekten, Ingenieure, Techniker, Handwerksmeister, Bank- und Verwaltungsfachleute, Landwirte, Makler und Selbständige, sind alle aufgrund ihrer Ausbildung und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken und Immobilien sachkundig und nehmen selbständig und unabhängig ihre Aufgaben wahr. Die Geschäftsstelle ist am Rosenplatz in Baiersbronn (im ehemaligen Notariat) eingerichtet, wo vier Mitarbeiter mit der Führung der Kaufpreissammlung sowie den Vorbereitungen der Bodenrichtwertermittlung und Gutachtenerstattung beschäftigt sind. Grundlage für die Tätigkeiten der Geschäftsstelle bilden die im Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn (circa 83.000 Einwohner) vereinbarten notariellen Kaufverträge, welche zuständigkeitshalber als Abschrift dem Gutachterausschuss zugehen. Diese rund 1.400 Kaufverträge pro Jahr werden anonymisiert in die Kaufpreissammlung eingegeben, teilweise nachbewertet und aggregiert ausgewertet. Als ein Ergebnis können daraus Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sobald eine ausreichende Anzahl von geeigneten Daten in die Kaufpreissammlung eingegeben ist, können Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren sowie Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren ermittelt und den Marktteilnehmern zur Verfügung gestellt werden.