
Gutachterausschuss „Südlicher Landkreis Tuttlingen“ – Information zur Rückmeldung zum Antrag des Gemeinderates

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat den Antrag des Gemeinderates Buchheim an den „Gutachterausschuss Südlicher Landkreis Tuttlingen“ mit folgendem Wortlaut weitergegeben:

Antrag auf Überprüfung der Bodenrichtwerte und Überprüfung der Grundstücke in Buchheim hinsichtlich fehlender Bewertungen

Hiermit stelle ich den Antrag, dass die Gemeinde Buchheim den Gutachterausschuss anregt die Bodenrichtwerte für die verschiedenen Grundstücke in der Gemeinde Buchheim auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

Dabei soll auch die Nachvollziehbarkeit von unterschiedlichen Bodenrichtwertfestsetzungen an den Bodenrichtwertgrenzen möglichst transparent und für die Bürgerschaft verständlich sein.

Grundstücke, die bisher noch keinen Bodenrichtwert haben, sollen unverzüglich aufgenommen werden.

Durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses Herrn Hans-Rainer Isselhard erfolgte am 21.05.2025 folgende Rückmeldung:

Der Gutachterausschuss ist gesetzlich verpflichtet die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre neu abzuleiten (BauGB und ImmoWertV).

Als Stichtag gilt immer der 1. Januar eines jeden ungeraden Kalenderjahres. Die neuen Bodenrichtwerte und die dazugehörigen Richtwertkarten müssen bis zum 30.06. des gleichen Jahres veröffentlicht werden.

Die Auswertung geschieht mit Hilfe der Kaufpreissammlung, in der alle Kaufverträge gespeichert sind. Alle Verträge werden ausgewertet in Form eines Gutachtens rückwärts, welches einen Bodenwert ergibt.

Aus dem Mittel aller auswertbaren Verträge wird der neue Bodenrichtwert gebildet.

Bei diesen Auswertungen werden auch immer die Richtwertzonen überprüft. Gegebenenfalls werden Zonen verschmolzen, neue gebildet oder die bestehenden ergänzt.

So geschieht es auch jetzt im Moment in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Zone 301.0 und 302.0 von Buchheim wurden zu einer gemeinsamen Zone verschmolzen.

Auch wurden die Zonenumringe der Zonen 301.0 und 306.0 um die neu entstandenen Bebauungen oder Bebauungspläne ergänzt.

Grundstücke, die keinen Bodenrichtwert haben gibt es nicht.

Es sind flächendeckend für alle Grundstücke der Gemarkung Buchheim Richtwertzonen ausgewiesen. Die verschiedenen Landwirtschaftsflächen und Baugrundstücke im Außenbereich liegen deckungsgleich übereinander.

Dies kann gut auf der **Internetplattform „Boris-BW“ des Landesvermessungsamtes** nachgeschaut werden.

Eine Nachvollziehbarkeit der Richtwertfestlegungen darf es laut Gesetzgeber nicht geben, da die Kaufverträge und deren Auswertungen adressbezogen und somit zuordenbar sind. Sie unterliegen der Datenschutzgrundverordnung.

Auch hat der Gesetzgeber in § 14 Abs. 5 der ImmoWertV klar vorgegeben, dass einzelne Bodenrichtwerte nicht zu begründen sind.

Jedoch sind die Richtwertzonen klar definiert durch ein „Bodenrichtwertgrundstück“, welches in der Richtwertkarte mit ausgegeben wird. Dieses gibt an wie die durchschnittliche Bebauung und die Bebaubarkeit in der Zone aussieht.

Beispielhaft sei hier die Zone 303.0 (Allmend) angegeben:

91,00 €/m²

B für Baureifes Land

(303.0) Zonenummer

W für Wohnbebauung


o für offene Bauweise

WGFZ 0,50 Wohnwertabhängige Geschoßflächenzahl

GRZ 0,40 Grundflächenzahl

830 m² durchschnittliche Grundstücksgröße

Diese Angaben machen dem interessierten Bürger die Richtwertzonen verständlich und nachvollziehbar.



Bodenrichtwerte Grundsteuer B
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Ausgewähltes Produkt:
Bodenrichtwerte Grundsteuer B

Gemarkung Buchheim		Flurstück-Zähler 38	Flurstück-Nenner 1174	Fläche (m²) 1174
Teilfläche 1 (1174 m²) Kontakt				

Fläche des Grundstücks (m²) 1174 **Bodenrichtwert je m²** 69,00 €

Bodenrichtwert je m²: 69,00 €
gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

