ZWECKVERBAND GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS IM ENZKREIS

Feststellung von Sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. Abschnitt 3 ImmoWertV (§§ 18-21) in Verbindung mit § 193 (5) BauGB ab dem Jahr 2025

Sachdarstellung:

Der Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis pflegt seit Beginn der Geschäftsaufnahme im Jahr 2021 die Kaufpreise der 26 Verbandsgemeinden in die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) Niedersachsen ein. Dieses Programm dient zur Erfassung verschiedener anonymisierter Kaufvertragsdaten, welche durch Daten aus Bauakten, Fragebögen etc. ergänzt werden. Aufgrund dieser Datenbasis können diverse, für die Wertermittlung wichtige Parameter ausgewertet werden.

Bei der Auswertung der Daten greift die AKS auf definierte Koeffizienten zurück. Die Auswerter und auch Gutachter arbeiten darüber hinaus mit definierten, einheitlichen abweichenden Wertansätzen zur Ermittlung von Bodenwerten in Abhängigkeit der Bodenrichtwerte. Diese Koeffizienten und abweichende Wertansätze sollen ebenfalls ab dem Jahr 2025 einheitlich definiert und beschlossen werden.

1) **Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße**
   Diese Koeffizienten dienen dazu, den Bodenwert eines Grundstücks anzupassen, wenn dessen Größe vom typischen Richtwertgrundstück abweicht. Durch die Multiplikation des Bodenrichtwerts mit dem entsprechenden Koeffizienten lässt sich der angepasste Bodenwert für ein Grundstück ermitteln.

   Aufgrund bislang fehlender eigener Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße arbeitet der Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis im Bereich der Auswertung und Wertermittlung mit den Umrechnungskoeffizienten der Stadt Heilbronn. Bis eigene Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, sollen die bislang verwendeten Koeffizienten beschlossen und verwendet werden.

Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen für Ein- bis Dreifamilienhaus-Grundstücke

Fläche *m²*	**Index** *(500m² = 100)*
150	128,0
200	122,5
250	117,5
300	112,5
350	107,5
400	103,0
500	100,0
600	97,0
700	94,0
800	91,0
900	88,0

Quelle: Immobilienmarktbericht Heilbronn 2024

2) Abweichende Wertansätze

In einer Bodenrichtwertzone können sich neben den klassischen, überwiegend vorhandenen Bauflächen auf die sich ein Bodenrichtwert unter Angabe des Richtwertgrundstückes bezieht, auch gemäß § 15 (2) ImmoWertV Grundstücke/Grundstücksteile enthalten sein, auf die der ausgewiesene Bodenrichtwert keine Anwendung findet.

Für diese bestimmten Fälle schlägt der Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis vor, einheitliche Abschläge zu definieren.

Private Grünflächen: Wertansatz 20 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes bei flachen, uneingeschränkt nutzbaren Grundstücken/ Grundstücksteilen

Wertansatz 10 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes bei hängigen, eingeschränkt nutzbaren Grundstücken/ Grundstücksteilen

Private Verkehrsflächen: Wertansatz 60 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes soweit zur Erschließung des Grundstückes notwendig

<u>Beschluss:</u>

Die dargestellten Umrechnungskoeffizienten bezogen auf die Grundstücksgröße und abweichende Wertansätze für Private Grünflächen und Verkehrsflächen werden zur Auswertung der Kaufverträge und Ermittlung der Bodenrichtwerte **ab dem Jahr 2025** festgesetzt.