

7. APRIL 2022

## Grundstückswertermittlung: Wozu dient der Bodenrichtwert?

- *Der Bodenrichtwert bietet eine gute Orientierung für die Wertermittlung von Grund und Boden*
- *Die Werte basieren auf den tatsächlichen Kaufpreisen der Grundstücksverkäufe einer Gemeinde oder einer Stadt*
- *Bodenrichtwerte werden mindestens alle zwei Jahre vom zuständigen Gutachterausschuss neu ermittelt*

**Frankfurt am Main, 7. APRIL 2022** – Wer mit dem Gedanken spielt, sein Grundstück zu veräußern, stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Grund und Boden eigentlich wert? Einen wichtigen Anhaltspunkt zur Bestimmung des Grundstückswerts in einer bestimmten Lage liefern die Bodenrichtwerte. Des Weiteren dienen diese als Grundlage für die Besteuerung von Grundstücken. Was es bei den Bodenrichtwerten zu beachten gibt und wie aussagekräftig diese tatsächlich sind, erklären die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)).

### Was ist der Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert beschreibt den durchschnittlichen Wert von unbebauten Grundstücken in einer bestimmten Lage beziehungsweise von einzelnen Gebieten (Richtwertzonen) einer Gemeinde oder einer Stadt. Er wird in Euro pro Quadratmeter angegeben. „In regelmäßigen Abständen veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte innerhalb der einzelnen Bundesländer die Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertkarten oder Bodenrichtwerttabellen. Dabei basieren die Werte auf den tatsächlichen Kaufpreisen der Grundstücksverkäufe einer Gemeinde“, erklärt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

### Wie wird der Bodenrichtwert ermittelt?

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch die Gutachterausschüsse der Gemeinden. Dazu wird anhand der tatsächlichen Grundstücksverkäufe in einem bestimmten Zeitraum eine sogenannte Kaufpreissammlung erstellt. Diese basiert auf den Kopien der Kaufverträge, die die Gutachter von den Notaren der Gemeinde erhalten. Auf Grundlage der Kaufpreissammlungen können die Gutachterausschüsse dann Bodenrichtwertkarten oder Bodenrichtwerttabellen erstellen. Diese spiegeln den Bodenrichtwert in den unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen – das können Straßen, Stadtteile oder ganze Ortschaften sein – wider.

„Wer den aktuellen Bodenrichtwert für ein bestimmtes Grundstück herausfinden will, kann die jeweiligen Bodenrichtwertkarten oder -tabellen beim zuständigen Gutachterausschuss kostenlos einsehen. Für eine amtliche, detailliertere Auskunft wird

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

**E-Mail:**[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

in der Regel eine Gebühr fällig“, weiß Immobilienexperte Ritter. Mittlerweile greifen fast alle Bundesländer auf das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-D) zurück – dort stehen auf digitalen Stadtplänen und Landkarten die Bodenrichtwerte online zur Verfügung.

Die Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Bodenrichtwerts ist Paragraph 196 des Baugesetzbuches. Dort wird zusätzlich festgehalten, dass die Bodenrichtwerte für jedermann zugänglich sein müssen. Die Bundesländer legen fest, wie häufig die Bodenrichtwerte ermittelt werden – erfolgen muss eine Neubewertung allerdings mindestens alle zwei Jahre zu einem bestimmten Stichtag.

### **Welche Aussagekraft hat der Bodenrichtwert und wofür wird er verwendet?**

Der Bodenrichtwert dient in erster Linie als Orientierung bei der Bewertung eines Grundstücks. Der tatsächliche Verkehrswert des unbebauten Bodens wird durch den Bodenwert ermittelt. Ein hoher Bodenrichtwert spricht in der Regel auch für einen hohen Grundstückspreis. Dennoch müssen auch noch andere Faktoren einkalkuliert werden, um den aktuellen Wert eines Grundstücks zu bestimmen. Dazu gehören: die Lage des Grundstücks, die Größe und Form, der Grad der Erschließung, zulässige Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie die Bodenbeschaffenheit. Des Weiteren können etwaige Alt- oder Baulasten den Grundstückswert beeinflussen. Da sich der Bodenrichtwert auf Verkäufe aus der Vergangenheit bezieht, muss zusätzlich die aktuelle Marktsituation bei der Grundstücksbewertung betrachtet werden.

### **Fazit**

„Der Bodenrichtwert bietet eine gute Basis für die Wertermittlung von Grund und Boden. Immobilienverkäufer sollten jedoch beachten, dass es sich beim Bodenrichtwert lediglich um einen Basiswert und nicht den tatsächlichen Bodenwert handelt. Hinzu kommen Zuschläge oder Abschläge, die aufgrund der Mikrolage, der Ausrichtung des Zuschnitts oder Verkäufen in der Vergangenheit immer vorhanden sind. Dies kann letztendlich nur ein Fachmakler für das jeweilige Gebiet berechnen“, erklärt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten

Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.