

Vorlage Nr.: 2025/0017

Verantwortlich: Dez. 1

Dienststelle: ZJD

Berichtigung der Berechnungsgrundlage Bodenrichtwert für die Grundsteuer ab 2025 Anfrage der SPD-Ortschaftsratsfraktion

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wolfartsweier	25.02.2025	4	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

1. Liegen berechtigte Gründe vor, wird der Gutachterausschuss in Karlsruhe nach Beratung und auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben (BauGB und ImmoWertV) in Bezug auf die Bodenrichtwerte Änderungen wie bisher auch weiterhin vornehmen.
2. Fasst der Gutachterausschuss ein Beschluss zur Änderung der „steuerlichen“ Bodenrichtwerte, wird dies der Finanzverwaltung mitgeteilt. Im Anschluss erstellt die Finanzverwaltung nach Prüfung der Änderungsdaten, jeweils einen neuen Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid. Die neuen Grundsteuermessbescheide werden der Stadt Karlsruhe mitgeteilt und sind dort Grundlage für die Änderung der Grundsteuerbescheide.
3. Eine Bewertung oder Kommentierung des durch Gesetz festgelegten Aufgabenbereichs oder eine Bewertung bestehender Gesetze kann der Gutachterausschuss nicht vornehmen.

Allgemeine Erläuterungen

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ist nicht gleichzusetzen mit dem Bodenwert eines einzelnen Grundstücks. Die rechtliche Grundlage zum Bodenrichtwert ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet diese aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten § 193 (5) BauGB. In dieser Kaufpreissammlung wird i.d.R. der notariell vereinbarte Kaufpreis erfasst. Im Zuge dieser Erfassung wird geprüft, welche künftige Nutzung für das Grundstück (Grundstücksteil) vorliegt. Hierzu werden üblicherweise verschiedene Unterlagen wie zum Beispiel Fragebogen (Käufer), Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Exposés und Bauakten zur Auswertung herangezogen. Liegen wertbeeinflussende Angaben, wie zum Beispiel Abbruch- und Freilegungskosten, Gartenhütte oder Inventar vor, wird der Kaufpreis um diese Beträge bereinigt §12 (3) ImmoWertV. Die Kaufpreise werden auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wie zum Beispiel Liebhaberpreis oder Verwandtschaftsverhältnis überprüft.

Bodenrichtwerte haben – wie der Name schon sagt - grundsätzlich keine bindende Wirkung. Sie dienen als durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden und der Information über das am Stichtag bestehende Bodenwertniveau. Sie sind das wesentliche Instrument für die vom Gesetzgeber gewollte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt unbebauter Grundstücke. In diesem Zusammenhang tragen Bodenrichtwerte als behördliche Äußerung lediglich zur Markttransparenz bei und sollen ein Hilfsmittel für die Wertermittlung sein.

zu Frage 1:

Mit dem Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 sind die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg aufgefordert worden Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt, Stichtag 01.01.2022 zu ermitteln. Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und unter sachgemäßer Ausschöpfung seines Beurteilungsspielraums ermittelt. Dies hat auch das Finanzgericht Baden-Württemberg mit Urteil vom 11.06.2024 (AZ.: 8 K 1582/23) festgestellt und die maßgeblichen Bodenrichtwertzonen nicht beanstandet.

Der Gutachterausschuss in Karlsruhe hat alle vorliegenden 778 Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 31.12.2020 untersucht. Davon 375 Zonen im Bereich Wohnen. Ziel war es die Bodenrichtwerte differenzierter zu untergliedern, die Abgrenzungen (soweit möglich) zu optimieren und die Definitionen der Bodenrichtwerte noch präziser zu gestalten. Bei den Definitionen wurden insbesondere die Angaben zur wertrelevanten Geschossflächenzahl und zur Grundstückstiefe umfangreich überprüft. Bei der Überprüfung sind insgesamt 73 neue Zonen, davon 32 im Bereich Wohnen entstanden. Weiterhin sind 5 Zonen entfallen, 52 Änderungen der Zonenabgrenzung sowie 46 Zonendefinitionen bearbeitet worden. Im Jahr 2023 wurden weitere 37 Änderungen und im Jahr 2024 12 Änderungen an den Bodenrichtwerten zum Stichtag 1.1.2022 vorgenommen.

Liegen berechtigte Gründe vor wird der Gutachterausschuss in Karlsruhe nach Beratung und auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben (BauGB und ImmoWertV) Änderungen in Bezug auf die Bodenrichtwerte wie bisher auch weiterhin vornehmen. Die Sitzung des Gutachterausschusses in Karlsruhe zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2025 und Änderungen der „steuerlichen“ Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2022 ist für den 3. Juni 2025 terminiert. Ein früherer Zeitpunkt ist aus Gründen der Datenerhebung/-ermittlung nicht möglich.

zu Frage 2:

Fasst der Gutachterausschuss ein Beschluss zur Änderung der „steuerlichen“ Bodenrichtwerte, wird dies der Finanzverwaltung mitgeteilt. Im Anschluss erstellt die Finanzverwaltung nach Prüfung der Änderungsdaten, jeweils einen neuen Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid. Die neuen Grundsteuermessbescheide werden der Stadt Karlsruhe mitgeteilt und sind dort Grundlage für die Änderung der Grundsteuerbescheide. Siehe im Übrigen Beantwortung zu Ziffer 1.

zu Frage 3:

Es liegt nicht im Ermessen des Gutachterausschusses in Karlsruhe zu beurteilen ob Sachverhalte des Landesgrundsteuergesetzes gerecht sind. Das Landesgrundsteuergesetz wurde durch die Landesregierung in den Landtag von Baden-Württemberg eingebracht und durch das Parlament verabschiedet. Die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg liegt bei den Gerichten.

Auch können wir anlässlich des dem Gutachterausschuss obliegenden Objektivitäts- und Neutralitätsgebots die Ihrerseits gestellte Frage nichtbeantworten. Eine Bewertung oder

Kommentierung des durch Gesetz festgelegten Aufgabenbereichs oder eine Bewertung bestehender Gesetze kann der Gutachterausschuss nicht vornehmen.

Anlagen:

- 1 Auszug Baugesetzbuch (BauGB)
- 2 Auszug Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 3 Auszug Landesgrundsteuergesetz BW (LGrStG)

Anlage 1: Auszug Baugesetzbuch §§ 193 und 196

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

- (1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn
1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
 2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
 3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
 4. Gerichte und Justizbehörden
- es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.
- (2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.
- (3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.
- (4) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

- (5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere
1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).
- Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

§ 196 Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.
- (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Anlage 2:

Auszug Immobilienwertermittlungsverordnung Abschnitt 2 Bodenrichtwerte §§ 13 bis 17
Bodenrichtwerte

§ 12 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(1) Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten,
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze,
5. Sachwertfaktoren,
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen.

(2) Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt.

(3) Geeignet im Sinne des Absatzes 2 sind Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen

1. bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder
2. in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigen lassen.

Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gilt § 9 Absatz 2 entsprechend.

(4) Zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

(5) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

(6) Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben; hierzu gehören insbesondere

1. die Angabe von Rahmendaten zum Beispiel zum Stichtag, auf den sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,
2. die Beschreibung der Stichprobe,
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethodik,
4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie
5. sonstige Selektionsparameter.

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein: der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein; hierbei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutig zuordnen lassen. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(4) Bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

Anlage 3: Auszug Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg und Erlass zur Anwendung des LGrStG vom 5. Juli 2022

§ 38 Bewertung von Grundstücken

(1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.

(2) Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne des ersten Teils des dritten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden bis spätestens zum 30. Juni des Jahres in dem die Hauptfeststellung stattfindet zu übermitteln. Die nach Satz 1 an die Finanzbehörden zu übermittelnden Daten können auch an eine nach Satz 3 zu bestimmende Stelle zur Weiterleitung an die Finanzbehörden übermittelt werden. Das Ministerium für Finanzen wird ermächtigt, im Einvernehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde diese Stelle zu bestimmen, zu beauftragen und soweit erforderlich zu beleihen.

(3) Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne des ersten Teils des dritten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

(4) Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.

Auszug Erlass zur Anwendung LGrStG:

Zu § 38 LGrStG

Bewertung von Grundstücken

(1) ¹Der Grundsteuerwert der Grundstücke ergibt sich regelmäßig aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB). ²Bei der Wertermittlung ist der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt wurde. ³Dieser Wert gilt für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum.

(2) ¹Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. ²Der Bodenrichtwert ist auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. ³In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Ansetzen der Bodenrichtwerte

(3) ¹Anzusetzen ist regelmäßig der auf das Bodenrichtwertgrundstück bezogene Bodenrichtwert. ²Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden nicht berücksichtigt. ³Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land führen zu keiner anderen Bewertung, wenn hierfür keine gesonderten Bodenrichtwerte ausgewiesen worden sind (im Einzelnen siehe Absatz 10). ⁴Die Möglichkeit, gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG einen niedrigeren Wert nachzuweisen, bleibt hiervon unberührt (siehe Absatz 13 bis 16).

...