

Vorlage Nr.: 2025/0177

Verantwortlich: **Dez. 1**

Dienststelle: **ZJD**

Die Schömberger Erklärung und die Grundsteuer in Karlsruhe Anfrage: CDU

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.03.2025	38	Ö	Kenntnisnahme

1. Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter sachgemäßer Ausschöpfung seines Beurteilungsspielraums ermittelt.
2. Die Ermittlung der Anzahl von Mischgrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe ist nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und teilweise auch nicht abschließend möglich.
3. 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.
4. Die Beantwortung ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

zu Frage 1: Wieso wurde die Problematik von Mischgrundstücken, in denen lediglich eine Teilbebauung möglich ist, von den Gutachterausschüssen in Karlsruhe nicht berücksichtigt und durch die Festlegung verschiedener Bodenrichtwerte pro Teilstück beantwortet?

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden in Baden-Württemberg (BW), auf Grundlage der §§ 192 bis 199 BauGB in Verbindung mit § 1 der Gutachterausschussverordnung BW, selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet. Sie stehen außerhalb der Hierarchie der Stelle, bei der sie gebildet sind. Weder einem haupt- oder nebenamtlichen Vorsitzenden oder einem im Hauptamt bei einer Behörde tätigen ehrenamtlichen Gutachter darf in Bezug auf die Gutachtertätigkeit eine Weisung gegeben werden. Ziel des Gesetzgebers ist dabei, durch ein unabhängiges Kollegialgremium von sachkundigen und erfahren Sachverständigen (Immobilienmarkt) für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Die Gutachter sind verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen, § 3 Abs. 1 GuAVO. In § 196 BauGB sind die Aufgaben des Gutachterausschusses beschrieben, dies sind neben der Erstellung von Gutachten, der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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 in Karlsruhe hat den Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV 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 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ist nicht gleichzusetzen mit dem Bodenwert eines einzelnen Grundstücks.

In Karlsruhe hat der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der „städtebaulichen“ und „fiskalischen“ Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 bewusst identische Bodenrichtwerte beschlossen. Bodenrichtwerte setzen sich aus den drei Teilen zusammen: Zonenabgrenzung, Werthöhe und Grundstücksmerkmale.

Abweichungen gegenüber den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertes werden auf Grundlage des Landesgrundsteuergesetzes / Erlass zur Anwendung des LGrStG jedoch bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes nicht berücksichtigt. Der Grundstückswert wird nach § 38 LGrStG durch Multiplikation der Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt bei den Bodenrichtwertzonen des individuellen Wohnungsbaues (Ein-/ Zweifamilienhäuser) das Merkmal der Grundstückstiefe an. Bei Angabe der Grundstückstiefe (t) ist der „städtebauliche“ Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen.

Der Gutachterausschuss in Karlsruhe berücksichtigt die Problematik von Mischgrundstücken, also solche, die in Teilen nicht bebaubar sind (z.B. Mehrfläche, Übertiefe) bei der Ermittlung von Bodenwerten in der Regel unter Beachtung der jeweiligen Nutzung/Qualität durch Zonierung des

Bodenwertes im Einzelfall. Die Vorgehensweise hierzu ist auf der Seite von BORIS-BW / Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Karlsruhe in dem Dokument „Erläuterungen zur Bodenrichtwert -Auskunft“ über einen LINK hinterlegt (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>).

Der Gutachterausschuss in Karlsruhe hat bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 die Bildung von weiteren Bodenrichtwertzonen bei Mischgrundstücken diskutiert. Dies wurde unter anderem aufgrund der fehlenden Informationen über die Bebaubarkeit rückwärtiger Flächen, der abschließenden Kenntnis über die Lage der Grundstücke sowie aufgrund derer überwiegend heterogenen Grundstücksform verworfen. Eine Einzelfallbetrachtung wurde als sachgemäß befunden.

Weist ein einzelnes Grundstück gegenüber den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzonen signifikante Unterschiede wie zum Beispiel eine überdurchschnittliche Hanglage, bestehende Leitungsrechte oder eine Randlage innerhalb der Bodenrichtwertzone auf, kann der Bodenwert nur durch eine Einzelbewertung (Gutachten) festgelegt werden.

Die Situation in Karlsruhe unterscheidet sich somit von der Ausgangssituation in Calw. Dem dortigen Gemeinsamen Gutachterausschuss, im Jahr 2021 gegründet, gehören 17 Kommunen an. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Calw, stand vor großen Herausforderungen bei der Erstellung von Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2022. Die Bodenrichtwertkarten der einzelnen Gutachterausschüsse waren unterschiedlich gestaltet. Durch die Fristsetzung (Stichtag 01.01.2022) konnten diese Karten dann - unter Einbeziehung bauplanungsrechtlicher Bestimmungen - nicht ausreichend detailliert erarbeitet werden. Der dortige Gemeinsame Gutachterausschuss hatte daher festgestellt, dass die am 02.06.2022 beschlossenen Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2022 vielfach fehlerbehaftet waren und deshalb rückwirkend geändert werden mussten, um eine gerechte Ermittlung der Grundsteuer zu gewährleisten. Daher hatte das Gremium eine rückwirkende Korrektur der Bodenrichtwertkarten beschlossen („Schömberger Erklärung“ vom 13.06.2023).

Eine Ausrichtung der Bodenrichtwertermittlung an der „Schömberger Erklärung“ fand bei Gutachterausschüssen vergleichbarer Städte wie Stuttgart, Mannheim, Freiburg und Pforzheim gleichfalls nicht statt.

zu Frage 2: Wie viele Grundstücke gelten in Karlsruhe als Mischgrundstück? Welche Gründe liegen vor, warum diese Grundstücke nur in Teilen bebaut werden können?

Die Anzahl der Mischgrundstücke innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe ist dem Gutachterausschuss unbekannt. Die Ermittlung der Anzahl von Mischgrundstücken ist aufgrund des enorm hohen Aufwands nicht abschließend möglich.

Eine etwaige Bebaubarkeit von Mischgrundstücken richtet sich nach dem Planungsrecht, vgl. § 30 ff. BauGB. Sofern ein Bebauungsplan hierzu keine Festsetzung trifft, ist zudem eine individuelle Prüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke/-teile durch die Baurechtsbehörde vorzunehmen.

zu Frage 3: Welche Möglichkeiten bestehen, um die Bodenrichtwerte bei den entsprechenden Grundstücken nachträglich bzw. für die Folgejahre zu korrigieren?

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.

zu Frage 4: Wie hoch liegt die Gesamtsumme der steuerlichen Entlastung für betroffene Mischgrundstücke, sofern die „Schömberger Erklärung“ Anwendung findet? Wie hoch liegt sie im Durchschnitt pro Grundstück?

Da die Anzahl der Mischgrundstücke dem Gutachterausschuss nicht bekannt ist, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.