# Einführung in die Bodenrichtwertermittlung

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse. Die Bodenrichtwerte werden nicht nur für Zwecke der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke bzw. des Bodenwertes bebauter Grundstücke benötigt, sie dienen auch der Quantifizierung von Lagewertigkeiten in den Bewertungen bebauter Grundstücke. Neben dieser Verwendung in der Immobilienwertermittlung kommen sie in vielfacher Hinsicht auch in der steuerlichen Bewertung zur Anwendung, wobei sie insbesondere aktuell bei der reformierten Grundsteuer benötigt werden und das sowohl im Bundesmodell als auch in den meisten Ländermodellen zur Grundsteuer. Darüber hinaus stehen die Bodenrichtwerte wie kein anderes Produkt der Gutachterausschüsse für die Markttransparenz am Immobilienmarkt, sowohl für die interessierten Bürger*innen und Unternehmen als auch für Verwaltung und Politik.

Die Regelungen zu den Bodenrichtwerten finden sich neben dem § 196 BauGB in der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Mit der ImmoWertV 2021 wurden die bisher in der Bodenrichtwertrichtlinie veröffentlichten Regelungen verbindlich für alle Gutachterausschüsse. Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, auf Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungszustände Bodenrichtwerte zu ermitteln und in Bodenrichtwertzonen mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen darzustellen.

Das Seminar beleuchtet zunächst die rechtlichen Regelungen zur Bodenrichtwertermittlung. Neben dem § 196 BauGB werden die relevanten Paragrafen der ImmoWertV 2021 vorgestellt und erläutert. Auch die weitergehenden Hinweise der Bodenrichtwertrichtlinie werden thematisiert. Im Hauptteil wird die Ermittlung der Bodenrichtwerte an verschiedenen Beispielen für die unterschiedlichen Entwicklungsstufen vorgestellt. Dabei stehen sowohl die sachgerechte Zonierung der Bodenrichtwerte als auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte mit statistischen Werkzeugen im Fokus. Den Abschluss bildet ein Ausblick in die Problematik der Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmen Lagen.

**Themenschwerpunkte:**

- Rechtliche Grundlagen zur Bodenrichtwertermittlung
- Bedeutung der Bodenrichtwerte in den neuen Grundsteuermodellen
- Zonierung von Bodenrichtwerten
- Statistische Grundlagen für die Bodenrichtwertermittlung
- Bodenrichtwertdefinition; Anwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen
- Ermittlung der Bodenrichtwerte für Bauland
- Bodenrichtwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Fläche
- Bodenrichtwerte für werdendes Bauland
- Ermittlung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen

**Zielgruppe:**

Das Seminar richtet sich vorrangig an Mitarbeiter*innen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und an die Vorsitzenden und ehrenamtlichen Mitglieder der Gutachterausschüsse.



**Dipl.-Ing. Martin Homes**
**Vermessungsdirektor**

Dezernatsleiter für Wertermittlung und städtebauliche Bodenordnung in der Regionaldirektion Aurich des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Vorsitzender des GAA Aurich

**Weitere Informationen**

**Alle unsere Seminare finden Sie in unserem Seminarprogramm unter**
www.ifbsv.de

**Kontakt:**
**Telefon:** **03471-316333**

**E-Mail:** **bewertungssachverstaendige@ifkb.de**

**Auf einen Blick:**

**Termine:** **31.05.2027**
**22.10.2027**

**Uhrzeit jeweils: 09:00 Uhr bis 12:30 Uhr**

**Preis:** **185,00 € zzgl. 19 % MwSt.**