

## Wie viel ist Ihr Grundstück wert?

Wie viel sind Grundstücke in einer bestimmten Region wert und welche Komponenten beeinflussen den Preis? Auf diese Fragen gibt der Bodenrichtwert eine Antwort.

### Was sind die Faktoren, die es zu klären gibt?

- [Grundstückswert ermitteln](#)
- [Kenndaten zur Bewertung von Bauland](#)
- [Spezielle Grundstücksmerkmale steigern oder senken den Wert](#)
- [Bebauungsplan und Bebauungsvorschriften](#)
- [Wie gut ist das Grundstück erschlossen?](#)
- [Welche Eigenschaften hat der Boden?](#)
- [Die Bedeutung der Richtwerte für Steuerberechnungen](#)

### Grundstückswert ermitteln

Dieser amtliche Durchschnittswert ist ein ausschlaggebender Faktor, um Verkäufern oder Käufern von Immobilien einen transparenten Maßstab für die Kaufpreisbestimmung in einer bestimmten Region darzulegen.

Wenn Sie ein Grundstück verkaufen möchten, sollten Sie den Grundstückswert von einem Fachmann ermitteln lassen. Denn dieser kann aufgrund von Erfahrung, lokaler Marktkennntnis und bestimmten Gegebenheiten – wie Baurecht, Lage, Grundstücksausrichtung, usw. - verlässlich den Preis Ihres Grundstücks einschätzen.

### Kenndaten zur Bewertung von Bauland

Bodenrichtwerte sind amtlich festgelegte Durchschnittsbeträge, die der Bewertung von Grundstücken oder Bauland dienen. Diese Kennzahl wird aus dem Durchschnitt der amtlich gesammelten Kaufpreise von Bodenbesitz in einem bestimmten Gebiet errechnet. Die neue Kennzahl wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festgelegten Stichtag – zumeist dem 31. Dezember oder 1. Januar – berechnet und veröffentlicht. Mithilfe der Bodenrichtwerte wird eine Bodenrichtwertkarte konzipiert. Dieses Informationsmaterial existiert deutschlandweit für alle Gemeinden, Ortschaften, Ortsteile, Kreise, kreisfreie und kreiszugehörige Städte.

Weiterhin wird die Kennzahl von der Grundstückslage beeinflusst. Damit der reale Wert eines Grundstücks exakt ermittelt wird, bedarf es jedoch zumeist der Einschätzung eines Experten, der das Für und Wider der jeweiligen Lage bewertet. Unsere Experten bei gut Immobilien sind besonders darin geschult, das Potential eines Grundstücks zu erkennen und den Wert korrekt einzuschätzen. Somit kann der bestmögliche Preis für das Grundstück erzielt werden. Für eine [kostenlose Werteinschätzung](#) stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Spezielle Grundstücksmerkmale steigern oder senken den Wert

Ausschlaggebende Faktoren wie spezifische Grundstücksmerkmale beeinflussen den individuellen Grundstückswert. Ist der Bodenbesitz in einem angesagten Wohnviertel oder begeistert das Grundstück mit einer sonnigen Südlage im Grünen, wirken sich diese Attribute positiv auf den individuellen Grundstückswert aus. Eine nahegelegene Schnellstraße würde den Wert beeinträchtigen.

In das Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, wie Überfahrtsrecht, Last eines Entwässerungskanaals, Abstandsbaulast, usw. wirken sich negativ auf den Wert des Grundstücks aus.

### **Bebauungsplan und Bebauungsvorschriften schränken die Bebaubarkeit eines Grundstücks ein**

Für den Wert eines Grundstücks ist entscheidend, welche Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück vorgeschrieben sind. Je größer diese sind, desto mehr Freiheit bietet das Grundstück einem potenziellen Käufer und sind demnach auch mehr wert.

Welche Bebaubarkeit gegeben ist, verrät der Bebauungsplan, der bei den örtlichen Baubehörden einzusehen ist. Die hierbei relevanten Kennziffern sind die sogenannte Baumassenzahl (BMZ), die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ). Die Baumassenzahl (BMZ) gibt hierbei an, wieviel Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstück umbaut werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt dagegen, wieviel Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert, wieviel Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal zulässig ist.

Wenn jemand ein Grundstück kaufen und bebauen möchte, spielen verbindliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde (sogenannte Baulasten) eine wesentliche Rolle, die bei der Ermittlung des Grundstückswerts ebenfalls entscheidend sein können.

### **Wie gut ist das Grundstück erschlossen?**

Ein Grundstück, das an Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen ist, ist mehr wert als eines, das nur über ein angrenzendes Grundstück Zugang hat. Grundsätzlich ist mit Erschließungskosten von 40-70 € /m<sup>2</sup> zu rechnen. Auch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist hierbei entscheidend. Ist beispielsweise ein Wegerecht eingeräumt, das den Zugang über ein anliegendes Grundstück ermöglicht, kann das den Wert des Grundstücks steigern, welches davon profitiert, und den Wert des Grundstücks senken, welches das Wegerecht einräumt. Für eine Baugenehmigung ist es zwingend erforderlich einen Zugang zu einer öffentlichen Straße nachweisen zu können.

### **Bodenbeschaffenheit und Altlasten: Welche Eigenschaften hat der Boden?**

Die Beschaffenheit des Bodens wirkt sich auch auf den Wert Ihres Grundstücks aus, denn ein verunreinigter und kontaminierter Boden voller Ablagerungen und Abfälle hat eine schlechtere Qualität als einer, bei dem es keine Altlasten gibt.

Je nachdem, welche Bodenqualität vorliegt, bietet ein Grundstück unterschiedliche Verwendungsmöglichkeiten, was den Bodenwert steigern oder mindern kann.

### **Die Bedeutung der Richtwerte für Steuerberechnungen**

Übrigens sind die Bodenrichtwerte nicht nur für eine Wertermittlung von Grundstück oder Immobilie hilfreich. Die Kenndaten werden zusätzlich als steuerliche Bemessungsgrundlage angewandt.

Insbesondere bei der Schenkungs-, Grunderwerbs- und Erbschaftssteuer spielt der Richtwert eine maßgebliche Rolle. Diesbezüglich stützt sich die Berechnung der

Steuerlast auf den Wert des entsprechenden Grundstücks. Bodenrichtwerte sind für eine Besteuerung des Grundbesitzes deshalb so wichtig, da die jährliche Grundsteuer in hohem Maße von der Kennzahl abhängt. Sind Erben gezwungen, eine Immobilie oder ein Grundstück untereinander aufzuteilen, fließt der Richtwert ebenfalls in diesen Prozess ein.

Für die steuerliche Berechnung werden zuletzt erhobene Bodenrichtwerte berücksichtigt, um den Wert von geerbten Wohnobjekten oder Grundbesitz zu ermitteln. Diese Berechnung bildet im günstigsten Fall die Grundlage dafür, dass Hab und Gut gerecht verteilt wird.