



Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für bebaubare Grundstücke in der VG Nastätten zum Stichtag 01.01.2020 und abweichend zum Stichtag 01.01.2022

Westerburg, 26. April 2022

Hinweise zu Bodenrichtwerten zum Stand 01.01.2020

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westerwald-Taunus (GAA WWT) hat in seiner Sitzung am 21.01.2020 beschlossen, alle Bodenrichtwerte für Bauflächen (Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen) in der Verbandsgemeinde Nastätten mit dem beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei nach BauGB und –pflichtig nach KAG“ (bfapf) auszuweisen.

Der Grundeigentümer wird gemäß Satzung der Verbandsgemeinde Nastätten zu den Abgaben für Wasser und Abwasser (Erschließung im öffentlichen Bereich) erst mit der tatsächlichen Bebauung eines Grundstücks veranlagt.

Für die Bewertung von bebauten Grundstücken ist § 196 (1) Satz 2 BauGB maßgebend: *„In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.“* (Würde-wenn-Wert).

Für eine sachverständige Einschätzung **bebauter Grundstücke** sollte zum Bodenrichtwert (bfapf) ein Zuschlag von **ca. 10,00 €/m²** für die bei Bebauung erhobenen Baukostenzuschüsse (Wasser und Abwasser) berücksichtigt werden.

Hinweise zu Bodenrichtwerten zum Stand 01.01.2022

Die Verbandsgemeinde Nastätten beabsichtigt die o. a. Satzung in 2022 in der Form zu ändern, dass die Beitragspflicht bereits bei Bebaubarkeit entsteht. Der GAA-WWT hat im Vorgriff auf die Satzungsänderung in seiner Sitzung am 20.01.2022 beschlossen, die Bodenrichtwerte mit dem beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei“ (baf) auszuweisen.

Das bedeutet, dass bei der Fortschreibung der BRW

- a) die konjunkturelle Wertänderung der letzten 2 Jahre
und
 - b) der Differenzbetrag für die ausstehenden Baukostenzuschüsse
- berücksichtigt wurde.