

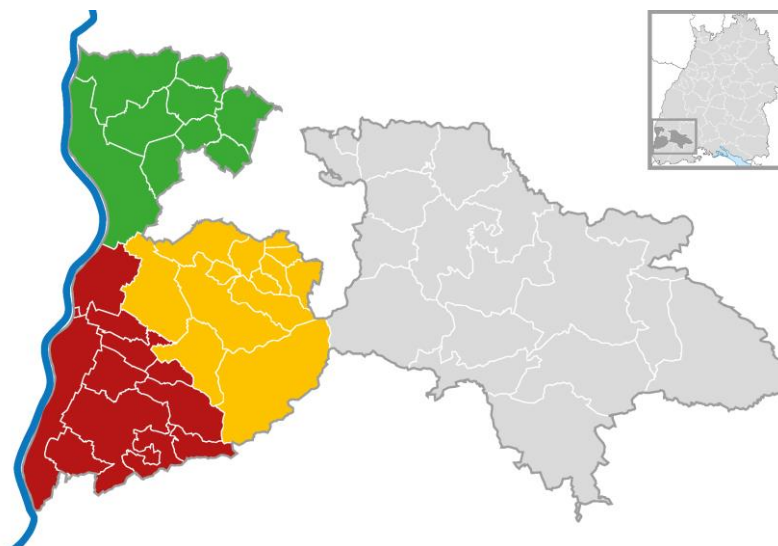
Veröffentlichung von speziellen Bodenrichtwerten

zum Stichtag: **01.01.2023**

für

Gemeinde: **Breisach am Rhein**

Gemarkung: **Niederrimsingen**



Seit seiner Bildung im Jahr 2021 übernimmt der Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau für seine 32 Mitgliedsgemeinden

Au - Auggen - Bad Krozingen - Badenweiler - Ballrechten-Dottingen - Bollschweil - Bötzingen - Breisach am Rhein - Buggingen - Ebringen - Ehrenkirchen - Eichstetten am Kaiserstuhl - Eschbach - Gottenheim - Hartheim am Rhein - Heitersheim - Horben - Ihringen - March - Merdingen - Merzhausen - Müllheim - Münstertal - Neuenburg am Rhein - Pfaffenweiler - Schallstadt - Sölden - Staufen im Breisgau - Sulzburg - Umkirch - Vogtsburg im Kaiserstuhl - Wittnau

die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB.

Das Geschäftsgebiet des bei der Stadt Müllheim im Markangesiedelten Gemeinsamen Gutachterausschusses liegt im südlichen Teil des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald mit knapp 200.000 Einwohner.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind grundsätzlich im Webauftritt des Gemeinsamen Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisgau und auf der Plattform Boris-BW frei zugänglich. Gesonderte Auskünfte können bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses gebührenpflichtig beantragt werden.



Inhalt

Allgemeine Hinweise	3
Entwicklungsgebiete	3
Besondere Bodenrichtwertansätze	4
Bebaute Grundstücke im Außenbereich (wohnwirtschaftliche/gewerbliche Nutzung)	5
Wohnungsfernes Gartenland	6
Kliniken	6
Gemeinbedarfsflächen	6
Landwirtschaftsflächen	8
Weitere Flächen	8
Wichtige Hinweise zu den Bodenrichtwerten	9

Datenschutz:

Alle Rechte sind dem Herausgeber vorbehalten.

Ohne explizite Genehmigung des Rechteinhabers darf diese Veröffentlichung weder im Ganzen noch in Teilen vervielfältigt, übersetzt und/oder digital in elektronische Systeme eingespeichert werden. Vergleichbare Formen der Datenweiterverarbeitung sind ebenfalls untersagt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss behält sich das Recht vor, jederzeit redaktionelle Änderungen ohne gesonderte Dokumentationsnachweise vorzunehmen.

Geschäftsstelle

Gemeinsamer Gutachterausschuss (GGA)

Markgräflerland-Breisgau

mit Sitz bei der Stadt Müllheim

Fachbereich 15

Hacher Straße 7

79379 Müllheim im Markgräflerland

Tel. 07631-801-650

Fax 07631-801-669

Email: gutachterausschuss@muellheim.de



Allgemeine Hinweise

Grundsätzlich gelten die Bodenrichtwerte, die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für klar abgegrenzte zusammenhängende Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ermittelt und beschlossen wurden. Diese Bodenrichtwertzonen werden durch ihre vorherrschenden Merkmale wie z. B. der überwiegenden Nutzungsart (z. B. Wohnbauflächen) gekennzeichnet. Aus Gründen der Darstellbarkeit werden Flächen mit speziellen Nutzungsarten in der Regel nicht eigenständig zonal abgegrenzt, sondern werden in die umliegende Bodenrichtwertzone einbezogen (gem. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Diese Veröffentlichung liefert Bodenrichtwerte für solche Flächen.

Die in dieser Veröffentlichung dargestellten Bodenrichtwerte wurden in der Regel modellhaft abgeleitet. Im Vorfeld wurde nicht geprüft, inwieweit die Nutzungsarten, auf die sich die Bodenrichtwerte dieser Veröffentlichung beziehen, in der jeweiligen Gemeinde/Stadt überhaupt vorliegen. Unzutreffend ausgewiesene Bodenrichtwerte lassen sich dann als fiktive Wertansätze für möglicherweise werdende Flächen mit einer entsprechenden Nutzungsart auffassen.

Entwicklungsgebiete

In der Regel sind Entwicklungsgebiete – Bauerwartungsland, Rohbauland – innerhalb des Flächennutzungsplans ausgewiesen und erfüllen durch die planungsrechtliche Verankerung das Mindestkriterium, damit die Bodenrichtwertableitung auf Tatsachen gestützt werden kann.

Für die Vollständigkeit der nachfolgend dargestellten Entwicklungsflächen kann der Gemeinsame Gutachterausschuss an dieser Stelle keine Gewährleistung übernehmen, da die Zusammenstellung auf Informationen der ortsansässigen Bauverwaltung der Mitgliedskommunen beruht:

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für	2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Entwicklungsflächen	

Derzeit sind dem Gemeinsamen Gutachterausschuss keine bewertungsrelevanten Entwicklungsflächen auf dieser Gemarkung bekannt.

Allgemeine Erläuterungen:

Da sich Entwicklungsgebiete gravierend in ihrem Planungsstand unterscheiden, kann für unterschiedliche Entwicklungsflächen in der Regel kein einheitlicher Wertansatz zugrunde gelegt werden, vielmehr sollten Bodenrichtwerte für warteständiges Bauland den tatsächlichen Planungsstand widerspiegeln.



Zwar liegen dem Gemeinsamen Gutachterausschuss vereinzelt Kaufpreise für Entwicklungsflächen vor. Diese Kaufpreise wurden zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert und müssen nicht unbedingt den aktuellen Entwicklungsstand reflektieren. Hinzu kommt, dass nur wenige Kaufpreise vorliegen, wodurch Entwicklungsgebiete ungerechtfertigt unterschiedlich bewertet werden würden. Deshalb werden die Bodenrichtwerte von Entwicklungsflächen vorrangig auf eine deduktive Ableitung gestützt.

Die deduktive Ableitung von Bodenrichtwerten für warteständiges Bauland setzen umfassende Rückmeldungen zum aktuellen Planungsstand der Entwicklungsflächen voraus, den der Gemeinsame Gutachterausschuss bei seinen Mitgliedskommunen erhoben hat. Oftmals lassen sich selbst in den Mitgliedsgemeinden neben dem Planungshorizont weitere zentrale Bewertungsparameter noch nicht konkret beziffern. Eine angemessene Bewertung von Entwicklungsflächen ist daher häufig nicht möglich. Der Bodenrichtwert für Entwicklungsflächen stellt damit vielfach nur einen theoretischen Wertansatz dar; auch insofern, dass sich der Entwicklungszustand, wie er zum Bodenrichtwertstichtag dargestellt hat, sich seitdem bereits gravierend geändert haben kann, oder in Kürze ändern wird. Daher wird auch der Umstand als vertretbar erachtet, dass tatsächlich realisierte Kaufpreise deutlich von den abgeleiteten Bodenrichtwerten abweichen können.

Besondere Bodenrichtwertansätze

Die für den Innenbereich festgelegten Bodenrichtwerte – insb. Flächen mit Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung – sind in der Regel in einer separaten Bodenrichtwerttabelle dargestellt, ebenso wie auch Bodenrichtwerte für gängige Nutzungsarten von Forst- und Landwirtschaftsflächen – Acker, Grünland, Reben und Wald. In diesen Tabellen wurden die nachfolgend genannten Bodenrichtwerte ausgespart, die gesondert definiert wurden. Dies insbesondere auch aus Gründen der besseren Darstellbarkeit, aber auch, da es aufgrund baurechtlicher Voraussetzungen (z. B. vorliegender Bebauungsplan im Außenbereich) zwingend einer konkreten Zonenabgrenzung bedarf.

Da die nachfolgenden Bodenrichtwerte für konkret definierte Flächen ermittelt wurden, können diese unter Umständen von den Werten abweichen, die an anderer Stelle in dieser Veröffentlichung für eine bestimmte Nutzungsart benannt wurden. Dadurch, dass eine Zonenabgrenzung vorliegt, gilt in diesen Fällen der für die jeweilige Fläche konkrete definierte Bodenrichtwert.

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für	2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Besondere Flächen	

Derzeit hat der Gemeinsamen Gutachterausschuss im Innenbereich dieser Gemarkung keine Abgrenzung von besonderen Flächen vorgenommen.



Bebaute Grundstücke im Außenbereich (wohnwirtschaftliche/gewerbliche Nutzung)

Für wohnwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich (bzw. Teilflächen) gelten folgende Bodenrichtwerte.

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für		2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Bebauung im Außenbereich		
		voll erschlossen	Erschließungsqualität abweichend	
Wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Höfen		155,00 €	140,00 €	
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Höfen		110,00 €	100,00 €	
Gewerblich genutzte Grundstücke		34,00 €	32,00 €	
Wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Wohnsiedlungen		215,00 €	195,00 €	

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte berücksichtigen das allgemeine Bodenrichtwertniveau der Gemarkung („Innenbereich“), das Bodenrichtwertniveau von Landwirtschaftsflächen (i. d. R. Ackerland) sowie die Erschließungsqualität. Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurde von einer marktüblichen Bodenwertverzinsung und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ausgegangen.

Abgrenzung des Anwendungsbereichs der Bodenrichtwerte: Je nach Nutzungsart bzw. räumlicher Siedlungsstruktur gilt ein anderer Anwendungsbereich:	
Wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Höfen	5-fache Umgriffsfläche des Gebäudes (5 x L x B)
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile in landwirtschaftlich genutzten Höfen	10-fache Umgriffsfläche des Gebäudes (10 x L x B)
Gewerblich genutzte Grundstücke	Uneingeschränkt
Wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Wohnsiedlungen	Uneingeschränkt

Wohnwirtschaftliche Nutzung ohne Siedlungsstrukturen („Aussiedlerhof“):

Wenn für ein Grundstück mehrere Nutzungsarten zutreffen, so ist auf unterschiedliche Teilbereiche des Grundstücks ein anderer Bodenrichtwert anzuwenden. Bei der Feststellung des Bodenrichtwerts ist zunächst die Umgriffsfläche des wohnwirtschaftlichen Flächenanteils zu bestimmen und ggf. ein alternativer Bodenrichtwert nur auf die Restfläche des Grundstücks anzuwenden. Für angrenzende Hausgärten im Außenbereich ist das 2-fache des unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertes für Ackerland anzusetzen.

Abweichende Erschließungsqualität:

Grundlegend ist davon auszugehen, dass es sich um nicht voll erschlossene Grundstücke im Außenbereich handelt. Wenn eine der folgenden Merkmale gegeben ist, dann ist der Bodenrichtwert für abweichende Erschließungsqualität anzusetzen: Fehlende Anschlüsse an Elektrizität, Wasser, Entwässerung und schlechte wegemäßige Erschließung (befestigte Straße) oder große Distanz zur nächsten Ortschaft.



Wohnungsfernes Gartenland

Für Gartenflächen wurden folgende Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss festgelegt.

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für	2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Gartenflächen	
Private Grünflächen (Hausgärten)		44,00 €	
Kleingartengebiete (wohnungsfernes Gartenland)		44,00 €	

Allgemeine Erläuterungen:

Bei **privaten Grünflächen** (Hausgärten) handelt es sich ausschließlich um Grünflächen, die im jeweiligen B-Plan oder im FNP auch als solche ausgewiesen wurden und für die deshalb eine eigene Bodenrichtwertzone ausgewiesen werden kann. In der Regel konnten jedoch nur größere zusammenhängende Gebiete zonal abgegrenzt werden.

Wenn für ein Grundstück oder eine Grundstücksteilfläche bauplanungsrechtlich die Nutzungsart Gartenland (nach den oben genannten Kriterien) ausgewiesen wurde, und kein anderweitiger Bodenrichtwert konkret definiert ist, so gilt der allgemeine Bodenrichtwert für Gartenland.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert für **Kleingartengebiete** gilt nur für solche Flächen, für die die entsprechende Nutzung baurechtlich gesichert ist (z. B. durch einen Bebauungsplan).

Kliniken

Für Kliniken werden im Innen- bzw. im Außenbereich folgende Bodenrichtwerte festgesetzt.

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für	2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Kliniken	
		Innenbereich	Außenbereich
Kliniken im Innen- bzw. Außenbereich		220,00 €	170,00 €

Der Geltungsbereich der festgelegten Bodenrichtwerte gilt uneingeschränkt für das gesamte Klinikgelände.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte berücksichtigen das allgemeine Bodenrichtwertniveau der Gemarkung („Innenbereich“), eine marktübliche Bodenwertverzinsung und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gemeinbedarfsflächen

Dargestellt sind Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen differenziert nach den Nutzungsarten von Grundstücken.

Je nachdem, ob eine Fläche dem Außenbereich oder aber dem Innenbereich – in der Regel durch Bauleitplanungen abgegrenzt – zuzuordnen ist, ist der entsprechende Wertansatz für den Innenbereich beziehungsweise den Außenbereich anzuwenden.

Die dargestellten Bodenrichtwerte beziehen sich zwar in erster Linie auf Gemeinbedarfsflächen. Ausnahmsweise sind diese aber auch für privatwirtschaftlich genutzte Sonderbauflächen gültig, sofern eine vergleichbare Nutzungsart zu Gemeinbedarfsflächen vorliegt.



Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für		2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Gemeinbedarfsflächen		
		Innenbereich	Außenbereich	
M01	Grünflächen: Sonstige Grünflächen, die nicht unter die Nrn. 2 bis 7 fallen	44,00 €	8,00 €	
M02	Grünflächen: Parkanlagen	44,00 €	8,00 €	
M03	Grünflächen: Kleingartenanlagen, Gartenland	44,00 €	10,00 €	
M04	Grünflächen: Sportflächen, Freibäder	44,00 €	8,00 €	
M05	Grünflächen: Wasserflächen und Teiche	22,00 €	1,30 €	
M06	Grünflächen: Naturschutzwürdige Flächen		0,70 €	
M07	Grünflächen: Ausgleichsflächen	44,00 €	10,00 €	
M08	Bebaute Grundstücke - Bereich Erziehung, Bildung oder Kultur	260,00 €		
M09	Bebaute Grundstücke - Bereich Sport oder Erholung	90,00 €	13,00 €	
M10	Bebaute Grundstücke - Bereich Gesundheits- oder Sozialwesen	220,00 €		
M11	Bebaute Grundstücke - Bauten für den Brand- und Katastrophenschutz sowie den Rettungsdienst	220,00 €		
M12	Bebaute Grundstücke - Verwaltungsgebäude	220,00 €		
M13	Bebaute Grundstücke - Kirchliche Gebäude (Kirchen, Moscheen, Kapellen, Gemeindezentren etc.)	260,00 €	26,00 €	
M14	Bebaute Grundstücke - Pfarrhäuser	nächstliegende Wohnbauzone €		
M15	Bebaute Grundstücke - Friedhöfe einschl. Baulichkeiten (Einsegnungshallen etc.)	44,00 €	10,00 €	
M16	Verkehrsflächen (bleibender Gemeinbedarf)	2,60 €	2,60 €	

Allgemeine Erläuterungen:

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist und die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen, insbesondere aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Zu den für den Gemeinbedarf bebauten und unbebauten Grundstücken zählen insbesondere öffentliche Einrichtungen, die für soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner erforderlich sind, etwa auf den Gebieten:

Erziehung, Bildung oder Kultur (Schulen, Volkshochschulen, Tageseinrichtungen für Kinder und sonstige Einrichtungen der Jugendhilfe, Bibliotheken, Museen, Ausstellungen, Theater, Kinos, Bühnen, Orchester, Stadthallen, Begegnungsstätten), etc.

Sport oder Erholung (Sportanlagen, zoologische und botanische Gärten, Wald-, Park- und Gartenanlagen, Herbergen, Erholungsheime, Bäder, Einrichtungen zur Veranstaltung von Volksfesten),

Gesundheits- oder Sozialwesen (Krankenhäuser, Bestattungseinrichtungen, Sanatorien, Kurparks, Senioren- und Behindertenheime, Frauenhäuser, soziale und medizinische Beratungsstellen).

Weiterhin gehören hierzu Bauten für den Brand- und Katastrophenschutz sowie den Rettungsdienst. Anlagen für die Verwaltung schließen insbesondere Verwaltungsgebäude ein (u.a. Rathaus).



Straßenflächen und Flächen von öffentlichen Plätzen und Ähnlichem dienen als Verkehrsflächen ebenso dem Gemeinbedarf wie sonstige Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Für Gemeinbedarfsflächen gelten besondere Bewertungsvorschriften, zumal sie dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen sind. Sie haben deshalb keinen Verkehrswert.

Die dargestellten Bodenrichtwerte beziehen sich auf bleibende Gemeinbedarfsflächen bzw. künftige Gemeinbedarfsflächen gem. § 44 der ImmoWertV.

Landwirtschaftsflächen

Dargestellt sind Bodenrichtwerte für die gängigen Nutzungsarten von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen. Gegebenenfalls abweichende Nutzungsarten und ihre Wertansätze sind falls zutreffend nachgestellt.

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für	2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	Landwirtschaftsflächen	
		€/m ²	Merkmale
Ackerland		2,60 €	
Grünland		1,50 €	
Wald		0,50 €	ohne Aufwuchs
Unland		0,20 €	
Reben		4,70 €	ohne Aufwuchs

Weitere Flächen

Folgend sind die Bodenrichtwerte für Ausgleichsflächen, Abbauflächen und Gewässerflächen aufgeführt.

Gemeinde:	Breisach am Rhein	Bodenrichtwerte für	2023
Gemarkung:	Niederrimsingen	weitere Flächen	
		Innenbereich	Außenbereich
Ausgleichsflächen		44,00 €	10,00 €
Abbauflächen			8,00 €
Gewässerflächen			1,30 €

Allgemeine Erläuterungen:

Ausgleichsflächen sind folgende Flächen, die im Zuge der Bauleitplanung zur Einhaltung baurechtlicher Anforderungen ihrer vormaligen Nutzung entzogen wurden. Solche Flächen sind beispielsweise in Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

Unter **Gewässerflächen** werden stehende Gewässer im Außenbereich gefasst.

Der Bodenrichtwert für **Abbauflächen** bezieht sich auf Flächen wie z. B. Sand- und Kiesgruben.



Wichtige Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Wertableitungen:

Die in dieser Veröffentlichung dargestellten Bodenrichtwerte wurden in der Regel modellhaft abgeleitet. Diese Ableitungen richten sich nach dem durch Grundsatzbeschluss des gemeinsamen Gutachterausschusses festgelegten Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwertdarstellung für nicht vorhandene Nutzungsarten:

Im Vorfeld wurde nicht geprüft, inwieweit die Nutzungsarten, auf die sich die Bodenrichtwerte dieser Veröffentlichung beziehen, in der jeweiligen Gemeinde/Stadt überhaupt vorliegen. Unzutreffend ausgewiesene Bodenrichtwerte lassen sich dann als fiktive Wertansätze für möglicherweise werdende Flächen mit einer entsprechenden Nutzungsart auffassen.

Haftung:

Jegliche Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Definition Bodenrichtwerte:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. **Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen** (Bodenrichtwertgrundstück siehe auch § 13 Abs. 2 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken wurde der Wert so ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Sofern nicht anders angegeben beziehen sich die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für baureifes Land auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand. Flächenhafte Auswirkungen von Gebietseigenschaften (z. B. Bodenqualität) wurden sofern wertrelevant in den Bodenrichtwerten berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte wurden grundsätzlich zu einem „altlastenfreien“ Zustand ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

In Bezug auf ihre Nutzung zur Ermittlung der Grundsteuer sind sie jedoch verbindlich.

Bodenrichtwertzone:

Grundsätzlich gelten die Bodenrichtwerte, die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für klar abgegrenzte zusammenhängende Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ermittelt und beschlossen wurden. Diese Bodenrichtwertzonen werden durch eine bestimmte, überwiegend vorherrschende Nutzungsart (z. B. Wohnbauflächen) gekennzeichnet. Aus Gründen der Darstellbarkeit werden Flächen mit speziellen Nutzungsarten in der Regel nicht eigenständig zonal abgegrenzt, sondern werden in die umliegende Bodenrichtwertzone einbezogen (gem. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Diese Veröffentlichung liefert Bodenrichtwerte für solche Flächen.

Die Abgrenzung von Bodenrichtwertzonen stützt sich in der Regel auf die Bauleitplanung. Weder aus den festgesetzten Werten noch aus den zonalen Abgrenzungen lassen sich Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss, den Trägern der Bauleitplanung oder vergleichbaren Institutionen ableiten.

Ein Bodenrichtwert stellt keinen Verkehrswert dar!

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes zum Bodenrichtwert.