

Erläuterungen Bodenrichtwertkarte 2018

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Geschäftsstelle: Hauptstraße 52, 78176 Blumberg

Tel: 07702- 51 – 165

E-Mail: thomas.graf@stadt-blumberg.de

Gesetzliche Bestimmungen:

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) sind zu beachten. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 vom Gutachterausschuss der Stadt Blumberg ermittelt.

Begriffsdefinition:

(1) Der Bodenrichtwert (§196 Abs.1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind dargestellt.

(2) Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

(4) Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

(5) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert-grundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z.B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können die nach § 193 BauGB Antragsberechtigten ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss beantragen.

(6) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG BW) nicht mehr erhoben werden. Der Bodenrichtwert für Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich auf deren sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswert).

(7) Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Wertanteil für den Aufwuchs nicht enthalten.

(8) Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

(9) Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten. Ebenfalls begründet die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Darstellung der Grundstücksmerkmale, sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche z.B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschaftsbehörden usw.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone), sowie seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

In der Bodenrichtwertkarte als auch in der Übersicht der Bodenrichtwerte werden folgende Abkürzungen verwendet.

Beschreibung der Bodenrichtwertzone:

Art der Nutzung:

| | |
|----|---------------|
| W | Wohngebiet |
| GE | Gewerbegebiet |
| MI | Mischgebiet |
| SO | Sondergebiet |

Entwicklungszustand:

| | |
|---|--|
| B | baureifes Land |
| R | Rohbauland (rechtskräftiger B-Plan ist vorhanden) |
| E | Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan als Baugebiet ausgewiesen) |

Beitragssituation:

| | |
|------|---|
| ebf | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
| ebpf | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz |

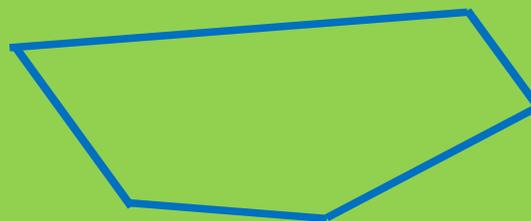
Die Richtwerte des Erschließungsgrades B enthalten die vollen Erschließungskosten der Gemeinde, auch wenn diese noch nicht entrichtet sind.

Die Richtwerte der Erschließungsgrade R und E enthalten keine Erschließungskosten.

Beispiel für die Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Zonennummer- Bodenrichtwert €/m² - Entwicklungszustand
Art der Nutzung - Beitragssituation

Abgrenzung der Bodenrichtwertzone:



ÜBERSICHT DER BODENRICHTWERTE ZUM 31.12.2018

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungs- zustand | Art der Nutzung |
|--|----------------------------------|---|--------------------------|------------------------------|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Stadt Blumberg | | | | |
| 1000 | 110,00 | ebf | B | Wohnen, Ob dem Baumgarten |
| 1010 | 110,00 | ebf | B | Wohnen, Steigäcker, Kellen |
| 1020 | 100,00 | ebf | B | Wohnen, Vor Weiden |
| 1030 | 75,00 | ebf | B | Mischgebiet |
| 1040 | 90,00 | ebf | B | Wohnen, Kehr II |
| 1050 | 130,00 | ebf | B | Wohnen, Kehr I |
| 1060 | 100,00 | ebf | B | Wohnen, Weiherdammstraße |
| 1070 | 100,00 | ebf | B | Wohnen |
| 1080 | 90,00 | ebf | B | Wohnen |
| 1090 | 85,00 | ebf | B | Gewerbe, Lauffenmühle |
| 1100 | 85,00 | ebf | B | Mischgebiet, Lauffenmühle |
| 1110 | 75,00 | ebf | B | Wohnen, Bergarbeitersiedlung |
| 1120 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe, Im Tal |
| 1130 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe |
| 1140 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe, Oberes Ried |
| 1150 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe, Straub |
| 1160 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe, Dämmlewisien |
| 1170 | 90,00 | ebf | B | Mischgebiet |

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungs- zustand | Art der Nutzung |
|--|----------------------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Gemarkung Achdorf | | | | |
| 1200 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Großgarten |
| 1210 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortstetter |
| 1220 | 85,00 | ebf | B | Wohnen, Kirchacker |
| 1230 | 85,00 | ebf | B | Mischgebiet, Kirchacker |
| Gemarkung Achdorf- Aselfingen | | | | |
| 1300 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 1310 | 35,00 | ebf | B | Mischgebiet, Außenbereich |
| Gemarkung Achdorf- Eschach | | | | |
| 1400 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortstetter |
| Gemarkung Achdorf- Opferdingen | | | | |
| 1500 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| Gemarkung Achdorf- Überachen | | | | |
| 1600 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungs- zustand | Art der Nutzung |
|--|----------------------------------|---|-----------------------|--|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Gemarkung Epfenhofen | | | | |
| 1700 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 1710 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 1720 | 86,00 | ebf | B | Wohnen, Hanfgärten |
| 1730 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 1740 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 1750 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Außenbereich, Gewinn Öhmdwiesen |
| Gemarkung Fützen | | | | |
| 1800 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 1810 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Ortsetter |
| 1820 | 60,00 | ebf | B | Wohnen, Im Bohl |
| 1830 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Ob der Kapellengass II |
| 1840 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Ob der Kapellengass |
| Gemarkung Hondingen | | | | |
| 1900 | 60,00 | ebf | B | Wohnen, Kirchberg |
| 1910 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Öhmdwiese |
| 1920 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungs- zustand | Art der Nutzung |
|--|----------------------------------|---|-----------------------|------------------------|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Gemarkung Kommingen | | | | |
| 2000 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 2010 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Hochgärten |
| 2020 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Gansäcker |
| 2030 | 30,00 | ebf | B | Gewerbe, Faulwiesen |
| 2040 | 30,00 | ebf | B | Gewerbe, Espel |
| Gemarkung Nordhalden | | | | |
| 2100 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 2110 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Kirchenäcker |
| 2120 | 25,00 | ebf | B | Gewerbe |
| Gemarkung Nordhalden- Neuhaus | | | | |
| 2200 | 40,00 | ebf | B | Mischgebiet; Ortsetter |
| Gemarkung Randen | | | | |
| 2300 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungs- zustand | Art der Nutzung |
|--|----------------------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Gemarkung Riedböhringen | | | | |
| 2400 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 2410 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Frohnwiesen |
| 2420 | 84,00 | ebf | B | Wohnen, Aitental III |
| 2430 | 39,00 | ebf | B | Gewerbe, Aitental |
| 2440 | 39,00 | ebf | B | Gewerbe. B 27 Blumberg |
| 2450 | 39,00 | ebf | B | Gewerbe. Belzwiesen |
| 2460 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Hinter Baumgärten |
| 2470 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Auf Steinen |
| 2480 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Herrenwies |

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungs- zustand | Art der Nutzung |
|--|----------------------------------|---|-----------------------|------------------------------------|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Gemarkung Riedöschingen | | | | |
| 2500 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 2510 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet |
| 2520 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Leipferdinger Berg |
| 2530 | 50,00 | ebf | B | Wohnen, Franzenberg |
| 2540 | 53,00 | ebf | B | Wohnen, Franzenberg II |
| 2550 | 50,00 | ebf | B | Mischgebiet |
| 2560 | 30,00 | ebf | B | Gewerbe, Im Grund |
| 2570 | 30,00 | ebf | B | Gewerbe, Im Grund II |
| 2580 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Außenbereich Goßental |
| 2590 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Außenbereich |
| 2600 | 30,00 | ebf | B | Gewerbe, Gereutwiesen |

| BRW- Zone | Bodenrichtwert €/ m ² | Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand | Entwicklungszustand | Art der Nutzung |
|---|----------------------------------|---|---------------------|------------------------|
| Wohnbauflächen + Gemischte Bauflächen | | | | |
| Gemarkung Zollhaus | | | | |
| 2700 | 45,00 | ebf | B | Mischgebiet, Ortsetter |
| 2710 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe, Vogelherd |
| 2720 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe |
| 2730 | 35,00 | ebf | B | Gewerbe |
| Bauerwartungsland Gesamtgemeinde | | | | |
| | 10,00 | ebpf | | |
| Landwirtschaftliche Grundstücke Gesamtgemeinde | | | | |
| | 0,50 - 1,50 | | | Grünland/ Wiese |
| | 0,80 - 1,50 | | | Ackerland |
| | 0,30 - 0,50 | | | Wald |

Beurkundungsvermerke zur Bodenrichtwertkarte 2018

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelt und beschlossen worden.

Blumberg, den 29. Mai 2018

Der Vorsitzenden des
Gutachterausschusses: