

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	Entwicklungszustand	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: