

## Gemeinsamer Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis



### Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

## Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

### Hinweis:

Bitte lesen Sie diese Erläuterungen vor der Benutzung der Bodenrichtwertkarte um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden.

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß §193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt [Quelle: Anlage 2 BRW-RL].

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis für die Stadt St. Georgen im Schwarzwald sowie für die Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Königsfeld im Schwarzwald, Mönchweiler, Niedereschach, Tuningen sowie Unterkirnach am 04.05.2021 ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen [Quelle: Anlage 2 BRW-RL].

Die Bodenrichtwerte werden in Euro pro Quadratmeter (€/m<sup>2</sup>) angegeben [vgl. 7 (5) BRW-RL].

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte), Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Absatz 1 Satz 2 BauGB) [Quelle: Anlage 2 BRW-RL].

Abweichungen der einzelnen Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, -zuschnitt, -breite und -tiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert [vgl. Anlage 2 BRW-RL].

Eine Prüfung des beitrags- sowie abgabenrechtlichen Zustands des jeweiligen Grundstücks wird empfohlen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden [Quelle: Anlage 2 BRW-RL].

Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z.B. Gemeinbedarfsflächen wie Schulen, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgungsflächen), wurden keine Bodenrichtwerte abgeleitet [vgl. BRW-RL: 5 (3)]. Größere Flächenareale werden als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen, kleinere Areale (z.B. Verkehrsflächen, lokale Gemeinbedarfsflächen) werden in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungsarten einbezogen. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Gemeinbedarfsflächen nicht. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland (E) sowie Rohbauland (R) wurden nur zum Teil Bodenrichtwerte ausgewiesen (für einige Gemeinden wurden Bodenrichtwerte lediglich textlich, ohne Zonierung vermerkt).

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden Bodenrichtwerte zumeist ohne Zonierung beschlossen. Die Bodenrichtwerte werden textlich auf den Bodenrichtwertkarten sowie in den Bodenrichtwerttabellen ausgewiesen.

Bodenrichtwerte für einer gegenüber der üblichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung höherwertigeren wertrelevanten Nutzung (z.B. Aussiedlerhöfe, Hofstellen etc.) müssen sachkundig abgeleitet werden.

### **Darstellung der Bodenrichtwerte**

Die jeweiligen Bodenrichtwerttabellen weisen die Zonen tabellarisch aus. Hierin enthalten sind auch Bodenrichtwertzonennamen (u.a. Straßen- und Gewannnamen, Bebauungsplannamen, welche zur Orientierung dienen, d.h. nicht alle in der Zone enthaltenen Straßen/Gewanne wurden aufgeführt).

Der Bodenrichtwert wird für jede Richtwertzone in den Bodenrichtwertkarten nach dem folgenden Schema dargestellt:

z.B. 80 €; B; ebf  
60010103; W

80 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>)  
B (Entwicklungszustand)  
ebf (Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand)  
60010103 (Zonenummer)  
W (Art der baulichen und sonstigen Nutzung)

In den Bodenrichtwerttabellen als auch in den Bodenrichtwertkarten werden folgende Abkürzungen verwendet (siehe Anlage 1 BRW-RL):

#### Art der Nutzung:

A = Acker  
CA = Campingplatz  
FGA = Freizeitgartenfläche  
FH = Friedhof  
G = gewerbliche Baufläche  
GF = Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)

GR = Grünland  
KGA = Kleingartenfläche  
M = gemischte Baufläche  
S = Sonderbaufläche  
SG = sonstige private Fläche  
SN = Sondernutzungsfläche  
SO = sonstige Sondergebiete  
SPO = Sportfläche  
W = Wohnbaufläche

Entwicklungszustand:

E = Bauerwartungsland  
R = Rohbauland  
B = baureifes Land  
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft  
SF = Sonstige Flächen

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

(für baureifes Land = B):

keine Angabe = erschließungsbeitrags- und  
kostenerstattungsbeitragsfrei

ebf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-  
beitragsfrei und abgabepflichtig nach  
Kommunalabgabengesetz

ebpf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-  
beitragspflichtig und abgabepflichtig nach  
Kommunalabgabengesetz

Die Richtwertzonen werden durch eine Linie sowie einer flächigen Einfärbung (je nach Nutzungsart, Bodenrichtwert oder Bodenrichtwertzonennummer) begrenzt. Zudem weist jede Richtwertzone eine eindeutige Zonennummer auf.

**Preisindex**

Bodenpreisindexreihen für Wohnflächen sind nicht ermittelt worden.

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Es sind keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden.