

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für das Gebiet der Stadt Lichtenau

Gemäß §§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Sitzung am 27. Juli 2021 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2020 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2019 und 2020

Zone	<u>Stadtteil Lichtenau</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m ²
37701100	Ortsetter	B – M – II - 0,6 - 500	145
37701200	Neudörfel	B - W – II – 0,7 - 500	145
37701300	Baugebiet Warrett	B – W – II - 0,4 - 700	160
37701350	Baugebiet Warrett III	B – W – II – 0,6 - 500	170
37701400	Baugebiet Sommerfeld	B – W – II - 0,4 - 800	150
37701500	Baugebiet Tiergarten	B – W – II - 0,8 - 800	160
37701600	Baugebiet Hirsch	B – W – II - 0,6 - 1100	160
37701610	Baugebiet Lettacker	B – W – II - 0,5 - 750	160
37701620	Baugebiet Mühlstück	B – W – I - 0,5 - 750	160
37701650	Abrundungssatzung Ziegelbühn	B – W – II - 0,6 - 1000	160
	Baugebiet Pfad		
37701700	Pfad	B – W – II - 0,7 - 400	170
37701730	Goethestraße - Schwarzwaldstraße	B – W – II - 0,7 - 800	190
	Gewerbegebiet Lichtenau		
37701910	Gewerbegebiet Lichtenau I	B – G – 1,4 - 1000	50
37701920	Gewerbegebiet Lichtenau II	R – G – III – 2,4 - 1000	20
	Stadtteil Scherzheim		
37732100	Ortsetter	B – M – II- 0,5 - 600	140
37732200	Baugebiet Bronngass	B – W – II – 0,4 - 650	170
37732300	Helmlingerstraße	B – W – II – 0,5 - 1200	145
37732400	Baugebiet Abtsgarten	B – W – I – 0,4 - 650	170
37732500	Baugebiet Ludwigsgarten	B – W – II – 0,7 - 770	170
37732600	Stecketstraße	B – M – II - 0,5 - 700	140
37732900	Dumpfental Gewerbe	B – G – II - 1,2 - 1000	50
37732950	Dumpfental Wohnen	B – W – II – 0,3- 1500	145
	Stadtteil Ulm		
37743100	Ortsetter	B - M – II – 0,6 - 500	140
37743110	Baugebiet Bühnd	B - W – II – 0,6 - 500	180
37743200	Baugebiet Am Waldhag	B - W – II – 0,7 - 600	170

37743300	Baugebiet Zehnjeuch	B - W - II - 0,7 - 900	170
37743400	Grefferner Straße	B - W - II - 0,6 - 700	140
37743500	Baugebiet Waldbühnd	B - W - II - 0,5 - 800	170
	Stadtteil Grauelsbaum		
37714100	Ortsetter	B - W - II - 0,6 - 500	140
37714200	Baugebiet Hasenkopf	B - W - II - 0,5 - 650	145
37714300	Baugebiet Altrhein	B - W - I - 0,5 - 600	150
37714800	Gewerbegebiet Kirchwegfeld	B - G - II - 1,4 - 1000	40
37714900	Gewerbegebiet Hasenkopf	B - G - III - 1,8 - 1000	45
	Stadtteil Muckenschopf		
37725100	Ortsetter	B - M - II - 0,6 - 500	130
37725200	Baugebiet Bühndt	B - W - II - 0,7 - 500	145

2. Bodenrichtwerte über landwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	In Euro/m ²
Ackerland	2,00
Grünland	1,40
Wald	0,45

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte unter Beachtung der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie –BRW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 11. Februar 2011.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschoszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden

Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 12 der Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO BW) mindestens zum Ende jeden geraden Kalenderjahres durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und können freiwillig unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht werden.

Die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereichs des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl werden auf der Internetseite der Stadt Bühl unter folgendem Link veröffentlicht: www.buehl.de/gutachterausschuss

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat. Diese Bodenrichtwerte sind mit einem „*“ versehen und enthalten keine Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringere wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Für die Bewertung von Ackerland sind 6 Werteinflüsse zu berücksichtigen (Sprengnetter Fachbeitrag in WFA, Heft 1/2003) nämlich

- die allgemeinen Wertverhältnisse (Bodenpreisindex)
- die Region (großräumige Lage)
- die Entfernung zum Rand der bebauten Ortslage (kleinräumige Lage)
- die Grundstücksfläche
- die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens
- die Geländeneigung

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen von Ackerland kann jedoch solch eine Differenzierung nicht vorgenommen werden.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebaue, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Falls es sich bei den Grundstücken um Flächen handelt, die sich in einem Sanierungsgebiet befinden, ist der Wert der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert.

Besondere Hinweise

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen, insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen/Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten.

Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstückfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl über den Verkehrswert beantragt werden.

Für weitere Auskünfte und Informationen ist der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl zu kontaktieren.

Beschreibung der Spalte Bemerkung:

B = baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

W = Wohnbaufläche
M = gemischte Baufläche
MK = Kerngebiet
G = gewerbliche Baufläche

II = Anzahl der Vollgeschosse
0,7 = wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
600 = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Die Angaben aller wertrelevanten Daten wurde bisher nicht in allen Mitgliedskommunen ermittelt. Bei der Ermittlung der WGFZ wurden aus Vereinfachungsgründen Keller nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Des Weiteren wurden ausgebaute Dachgeschosse durchschnittlich mit ca. 75% der Geschossfläche des Vollgeschosses berücksichtigt.

Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden die GFZ-Umrechnungskoeffizienten sowie die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter angewendet (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattwerk 98. Und 109. Ergänzung, Kapitel 3.10.1/3 und 3.10.2/3 angewendet. Der Abdruck dieser Umrechnungskoeffizienten erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Sprengnetter Immobilienbewertung und ist auf der Internetseite des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl unter folgendem Link veröffentlicht:
www.buehl.de/gutachterausschuss

Bühl, 27. Juli 2021
gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Eckhard Vandersee

