

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für das Gebiet der Gemeinde Ottersweier

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>Hauptort Ottersweier</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m ²
	Gebiet westlich der Bahnlinie		
38001100	Baugebiet Schweineweide	B – W – II – 0,6	190
38001150	Baugebiet Schweineweide	B – M – II – 0,8	150
38001160	Baugebiet Antoniusstraße 13-25	B – M – I – 0,3	150
38001170	Gewerbliche Bauflächen Schweineweide	B – G – II – 1,2	55
38001200	Ortsetter Hatzenweier (Altbereich)	B – M -	140
38001300	Eisenbahnstraße (Stühlinger)	B – M -	145
38001350	Baugebiet Brandeichenfeld	B – M- II – 1,0 - 450	250
38001400	Seebühl (Eisenbahnstr. 55-65, Am Waldweg 1-7)	B – M – II – 0,8 -	115
38001450	Gewerbegebiet Unteres Moosland	B - G – III – 1,6 -	55
38001470	Gewerbegebiet Seebühl /Seebühl West	B – G -	55
38001500	Walzfeld Ortsetter	B - M	125
	Gebiet östlich der Bahnlinie bis Hauptstraße		
38002010	Baugebiet Moosland I und Nord	B – W – 0,8 -	210
38002110	Baugebiet Lindeneck-Moosland (Lindeneck)	B – M – I – 0,6	170
38002120	Baugebiet Lindeneck-Moosland (Moosland)	B – W – II – 0,8	185
38002200	Baugebiet Speidel	B - W – II - 0,8	195
38002300	Baugebiete „Moosland-Süd“ und „Geiersbühn“ (WA/WR)	B – W – I - 0,4	225
38002400	Baugebiet „Geiersbühn II“ und Am Landgraben	B – M – I – 0,4	200
38002500	Eisenbahnstraße / Bachstraße	B – M – II – 0,8	140
38002600	Hauptstraße 5 – 23 (Westseite)	B – M -	160
38002620	Hauptstraße 27 – 69 (Westseite)	B – M -	160
38002640	Hägenichstraße 8 - 10	B – M -	160
38002710	Baugebiet „Nothbach“, Wohnbauflächen	B – W – II – 0,8	205
38002720	Baugebiet „Nothbach“, gemischte Bauflächen 1	B – M – II – 0,8	145
38002730	Baugebiet „Nothbach“, gemischte Bauflächen 2	B – M – II - 1,0	70
38002800	Gewerbegebiet „Hägenich“	B – G	55
38002900	Industriegebiet „Juhnebühn“ u. „Hägenich“	B - I	45

	Gebiet östlich der Hauptstraße bis Lindenstraße / Römerstraße		
38003100	Hauptstraße 2- 94 (Ostseite)	B – M	160
38003150	Hauptstraße 98 – 104 (Ostseite)	B - M	160
38003170	Hauptstraße 106 – 114 (Ostseite)	B - M	160
38003200	Laufer Straße, Friedhofstraße (ohne Tanzbühl), Hubstraße bis Kreuzung, Römerstraße (Westseite)	B - M	200
38003220	Lindenstraße 3-11 (Westseite)	B - W	200
38003240	Lindenstraße 17- 31 (Westseite)	B - W	200
38003260	Am Laufbach	B - M	200
38003300	Baugebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“	B - W	275
38003400	Baugebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“	B - M	215
38003500	Johannesstraße	B - W	200
38003540	Gartenstraße	B - W	200
38003560	Blumenstraße	B - W	200
38003600	Baugebiet Tanzbühl	B - W	235
38003700	Ortsteil Haft	B – M	130
38003750	Untere Mühle Haft	B - M	130
38003800	Eckgraben	B - M	90
38003900	Läufelsbergweg	B - M	90
	Gebiet östlich der Lindenstraße / Römerstraße bis einschließlich Baugebiet „Münchsmatten“		
38004100	Lindenstraße (Ostseite)	B – M	200
38004120	Im Weier, Hubstraße ab Kreuzung Lindenstraße, Römerstraße, Teilbereich Schwarzwaldstraße bis Anwesen Boy / Kopf	B – M	200
38004150	Lindenhof	B –G	65
38004200	Baugebiet „Im Oberfeld“	B – M – I - 750	200
38004300	Baugebiet Ober Rötzenfeld / Im Feldele, Lurbaumstraße	B – W – II – 0,6 - 800	205
38004400	Baugebiet „Am Rain“	B – W – II – 0,8 - 500	195
38004500	Weiermatt / Münchsmatten	B – W – I – 0,4 - 700	250
38004600	Dorfgebiet Münchsmatten	B – M -	170
38004700	Baugebiet „Bei der Hub“ und westlich angrenzende Grundstücke	B – W – II – 0,6	230
38004800	Ortsteil Hub incl. Abrundungssatzung „bei der Hub“	B – W – II – 0,6	205
38004900	Ortsteil Hard	B – M	230
	Höhengebiet		
38005100	Bereich Hundseck	B – M	45
38005200	Bereich Aschenplatz	B – M	45

Zone	<u>Ortsteil Unzhurst</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m ²
	Ortsteil Unzhurst mit Oberwasser		
38016100	Gemischte Baufläche Ortsetter	B - M	155
38016200	Baugebiet Bügen-Kirchfeld	B - W - II - 0,5 - 500	190
38016300	Baugebiete Kirchfeld und Kirchfeld II	B - W - II - 0,8	190
38016400	Baugebiet „Oberbühn“	B - W - II - 0,8 - 800	230
	Ortsteil Breithurst		
38017100	Ortsetter	B - M - I - 0,3 - 600	130
	Ortsteil Zell		
38018100	Ortsetter	B - M -	130

2. Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	In Euro/m ²
Reben (Weingarten)	2,50
Ackerland	2,75
Grünland, Wiesen	1,50
Wald	0,50

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 altlastenfreie 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, Geschosszahl, 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 Zuständigkeitsbereich 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, abgabenfrei 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. geringerwertige 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).

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