

## Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für das Gebiet der Gemeinde Rheinmünster

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>Ortsteil Greffern</u>	Bemerkung*	31.12.2020 in €/m <sup>2</sup>
37601010	Ortskern	B – M – II – 0,8 - 600	140
37601110	Baugebiet „Rettigsbühn“	B – W -II- 0,4 - 800	170
37601210	Baugebiet „Bei den Gärten“	B – W -II- 0,5 - 800	170
37601310	Baugebiet „Unterfeld“	B – W -II- 0,8 - 650	180
37601330	Baugebiet „Unterfeld II“	B – W – II – 0,35 - 550	190
37601410	Baugebiet „Greit und Zain“ (W)	B – W -II- 0,6 - 700	160
37601420	Baugebiet „Greit und Zain“ (G)	B – G – III – 2,0 - 4000	50
37601510	Baugebiet „Beim alten Steinwerk“	B – W – II – 0,6 - 500	220
37601610	Unter den Eichen (Unterfeld Nord)	B – SO	50
37601620	Industriepark Rheinmünster	B - G	50

Zone	<u>Ortsteil Schwarzach</u>	Bemerkung*	31.12.2020 in €/m <sup>2</sup>
37612010	Ortskern	B – M – II – 0,8 - 600	140
37612110	Baugebiet „Obere Zwiebelbühnd“	B – W – I – 0,3 - 650	170
37612210	Baugebiet „Kohlstädt“	B – W – II – 0,6 - 500	190
37612310	Baugebiet „Hofbühnd“	B – W – I – 0,4 - 900	170
37612410	Baugebiet „Untere Hurst“	B – W – II – 0,6 - 700	160
37612510	Neubaugebiet Kanalbach	B – W – I – 0,4 - 500	210
37612610	Gewerbegebiet „Withig“	B – G – II – 1,2 - 2500	50
37612710	Bereich Münsterstraße / Klosterhof	B – M	110
37612720	Bereich Straße Klostersgarten	B – W – I – 0,5 – 650	160
37612810	Ortskern Hildmannsfeld	B – M – II – 0,8 - 600	140

Zone	<u>Ortsteil Söllingen</u>	Bemerkung*	31.12.2020 in €/m <sup>2</sup>
37623010	Ortskern	B – M – II – 0,8 - 600	140
37623110	Baugebiet „In der Lach“	B – W – I – 0,5 - 550	190
37623210	Baugebiet „Lachenzeigen“	B – W – II – 0,6 - 650	170
37623310	Baugebiet „Contre Escarpe“	B – W – II – 0,8 - 600	180
37623510	Eisenbahnstraße	B – W – II – 0,6 - 500	180

Zone	<u>Ortsteil Stollhofen</u>	Bemerkung*	31.12.2020 in €/m <sup>2</sup>
37634010	Ortskern	B – M – II – 0,8 - 600	140
37634110	Baugebiet „Mühlfeld I“	B – W – II – 0,6 - 650	170
37634210	Baugebiet „Mühlfeld II“	B – W – II – 0,6 - 600	180
37634310	Baugebiet „Mühlfeld III“	B – W – II – 0,8 - 700	190
37634410	Baugebiet „Birkenäcker“	B – W – I – 0,4 - 600	170
37634510	Neubaugebiet „Kellerfeld“	B – W – II – 0,6 - 600	180
37634520	Seniorenzentrum	B – M – III – 1,2 - 4200	140
37634610	Gewerbegebiet „Grünfeld“	B – G – II – 1,2 - 2000	50
37634710	Mühlstraße, Bereich ehem. Stadtmühle	B – W – II – 0,4 - 500	180
37634810	Baugebiet „An der Stadtmühle“	B – W – II – 0,6 - 700	220

Zone	<b>Bereich Baden Airpark Gemarkung Rheinmünster</b>	Bemerkung*	31.12.2020 in €/m <sup>2</sup>
37625010	Gewerbegebiet Sektor A	B - G	120
37625011	Gewerbegebiet Sektoren B + C	B - G	200
37625110	Gewerbegebiet Sektor D	B - G	120
37635110	Industriegebiet Sektor E	B - G	120
37625210	Flugaffines Gewerbe	B - G	210

## 2. Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	In Euro/m <sup>2</sup>
Ackerland	1,65
Grünland, Wiesen	1,00

### 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Lagemerkmal 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](http://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](http://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. 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](http://www.buehl.de/gutachterausschuss)

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