

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Stadt Lichtenau

Ergänzende Erläuterungen zu den „allgemeinen Hinweisen zum Richtwert“ vom LGL für BORIS-BW

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl am 27. Juni 2023 beschlossen.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) für den Boden zu ermitteln. Bodenrichtwerte resultieren aus tatsächlich getätigten Kaufverträgen und sollen ein, der Wirklichkeit entsprechendes, Abbild der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wiedergeben. Grundlage bildeten notariell auswertbare Kaufverträge vorrangig aus dem Kalenderjahr 2022.

Bodenrichtwerte tragen somit zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie bilden eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung. Bodenrichtwerte sind kein "Amtlicher Preis" und kein Marktwert für ein konkretes Grundstück. Sie haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Lage, Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Beitragssituation, können zu Abweichungen des Bodenwerts (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen.

Gemäß §15 Abs. 2 ImmoWertV21 können einzelne Grundstücke mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt dann nicht für diese Grundstücke.

Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände, auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Bodenrichtwert für Bauland

Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke (baureifes Land) sind aus vorrangig aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/m² Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In kaufpreisarmen Gebieten wurden Kauffälle oder Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen. Bodenrichtwerte gelten in der Regel nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung, zum Beispiel für örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Hinweis zur Richtwertangabe Grundstückstiefe

Bei übergroßen Grundstücken kann zur Ermittlung des Bodenwerts auch eine Zonierung des Grundstücks in eine Baulandfläche und in eine Fläche des hausnahen Gartenlands – nach sachverständigem Ermessen- geboten sein.

Hinweis zu deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen

In Bodenrichtwertzonen, in welchen gemäß § 15 Abs. 3 ImmoWertV21 unterschiedliche Nutzungsarten nicht lagescharf abgegrenzt werden können, wurden zum Teil bis zu vier Zonen deckungsgleich überlagert und anhand der Richtwertangaben unterschieden. Der Anwender hat gemäß seinen Anforderungen die entsprechende Zone auszuwählen.

Bodenrichtwerte im Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann. Der Bodenrichtwert im Außenbereich für die Nutzungsart Wohnen kann begrenzt werden auf das fünffache der bebauten Fläche des Wohngebäudes, welches nicht der land- und forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung dient.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse unterstellt. Wesentliche Werteeinflüsse wie allgemeine Wertverhältnisse, großräumige Lage, Entfernung zum Rand der bebauten Ortslage, Grundstücksgröße, natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens oder Geländeneigung sind, sofern wertrelevant, durch Zu- oder Abschläge am Bodenwert zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke können neben dem Wertanteil des Waldbodens auch Wertanteile für den Aufwuchs mit beinhalten. Hintergrund ist, dass in den Kaufpreisen, welche zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden, i.d.R. ein Gesamtkaufpreis für den Grund und Boden inklusive Aufwuchs vereinbart ist.

Zeichenerklärung

WNUM	Bodenrichtwertnummer
BEM	Bemerkung
BRW	Bodenrichtwert
ENTW	Entwicklungszustand nach §5 ImmoWertV21
NUTA	Art der Nutzung
GEZ	Geschosszahl des Bodenrichtwertgrundstücks Wertrelevante Geschossflächenzahl des
WGFZ	Bodenrichtwertgrundstücks
FLAE	Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks
BEIT	Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand
B	Baureifes Land
E	Bauerwartungsland
R	Rohbauland
LF	land- und Forstwirtschaftliche Flächen
SF	Sonstige Flächen
M	gemischte Bauflächen
W	Wohnbauflächen
G	gewerbliche Bauflächen
ASB	Wohnbauflächen im Außenbereich

Weitere Abkürzungen im Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks
Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3 ImmoWertV21)

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl
20230706

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Lichtenau									
37701100	Ortsetter Lichtenau	175,00	B	M	II	0,6	500	EB frei	
37701150	Friedhof Lindenplatz	-	SF	FH					
37701200	Neudörfel	170,00	B	W	II	0,7	500	EB frei	
37701300	Baugebiet Warrett	180,00	B	W	II	0,4	700	EB frei	
37701350	Baugebiet Warrett III	195,00	B	W	II	0,6	500	EB frei	
37701400	Baugebiet Sommerfeld	175,00	B	W	II	0,4	800	EB frei	
37701500	Baugebiet Tiergarten	185,00	B	W	II	0,8	800	EB frei	
37701600	Baugebiet Hirsch	185,00	B	W	II	0,6	1100	EB frei	
37701610	Baugebiet Lettacker	185,00	B	W	II	0,5	750	EB frei	
37701620	Baugebiet Mühlstück	185,00	B	W	I	0,5	750	EB frei	
37701650	Abrundungssatzung Ziegelbühn	185,00	B	W	II	0,6	1100	EB frei	
37701700	Pfad	195,00	B	W	II	0,7	400	EB frei	
37701730	Goethestraße - Schwarzwaldstraße	210,00	B	W	II	0,7	800	EB frei	
37701800	Freizeitgartenanlage Rebbuckel	15,00	SF	FGA					
37701850	Tennisplatz Reinhardsauerfeld	-	SF	SPO					
37701910	Gewerbegebiet Lichtenau I	50,00	B	G		1,4	1000	EB frei	
37701920	Gewerbegebiet Lichtenau II	30,00	R	G	III	2,4	1000	EB pflichtig	
37702000	Bebaute Außenbereichsflächen	70,00	B	M				EB frei	ASB
37708000	Ackerland	2,00	LF	A					
37708100	Grünland	1,30	LF	GR					
37708200	Wald	0,75	LF	F					
37808300	Kapellengarten	1,30	LF	GR					
37808400	Kapellengarten	30,00	SF	PG					
Grauelsbaum									
37714100	Ortsetter Grauelsbaum	170,00	B	W	II	0,6	500	EB frei	
37714200	Baugebiet Hasenkopf	170,00	B	W	II	0,6	650	EB frei	
37714300	Baugebiet Altrhein	175,00	B	W	I	0,5	600	EB frei	
37714400	Bebaute Außenbereichsflächen	70,00	B	M				EB frei	ASB
37714800	Gewerbegebiet Kirchfeldweg	45,00	B	G	II	1,4	1000	EB frei	
37714900	Gewerbegebiet Hasenkopf	50,00	B	G	III	1,8	1000	EB frei	
37718000	Ackerland	2,00	LF	A					
37718100	Grünland	1,30	LF	GR					
Muckenschopf									
37725100	Ortsetter Muckenschopf	160,00	B	M	II	0,6	500	EB frei	
37725200	Baugebiet Bühndt	170,00	B	W	II	0,7	500	EB frei	
37725300	Gewerbegebiet Maierhof	40,00	B	GE				EB frei	
37725400	bebauter Außenbereichsflächen	70,00	B	M				EB frei	ASB
37728000	Ackerland	2,00	LF	A					
37728100	Grünland	1,30	LF	GR					

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Scherzheim									
37732100	Ortsetter Scherzheim	170,00	B	M	II	0,5	600	EB frei	
37732200	Baugebiet Bronngass	195,00	B	W	II	0,4	650	EB frei	
37732300	Helmlinger Straße	170,00	B	M	II	0,5	1200	EB frei	
37732400	Baugebiet Abtsgarten	195,00	B	W	I	0,4	650	EB frei	
37732500	Baugebiet Ludwigsgarten	195,00	B	W	II	0,7	770	EB frei	
37732600	Stecketstraße	170,00	B	M	II	0,5	700	EB frei	
37732700	Gewerbefläche Abtsgarten	50,00	B	G				EB frei	
37732900	Dumpfental Gewerbe	55,00	B	G	II	1,2	1000	EB frei	
37732950	Dumpfental Wohnen	170,00	B	W	II	0,3	1500	EB frei	
37732970	Hetterichsmatten	40,00	B	G				EB frei	
37732980	Scherzheim südliche Landstraße	55,00	B	GE				EB frei	
37733000	bebaute Außenbereichsflächen	70,00	B	M				EB frei	ASB
37738000	Ackerland	2,00	LF	A					
37738100	Grünland	1,30	LF	GR					
37738150	Distrikt Preusig-Erlen	0,75	LF	F					
Ulm									
37743100	Ortsetter Ulm	170,00	B	M	II	0,6	500	EB frei	
37743110	Baugebiet Bühnd	200,00	B	W	II	0,6	500	EB frei	
37743200	Baugebiet Am Waldhag	195,00	B	W	II	0,7	600	EB frei	
37743300	Baugebiet Zehnjeuch	195,00	B	M	II	0,7	900	EB frei	
37743400	Grefferner Straße	170,00	B	M	II	0,6	700	EB frei	
37743500	Baugebiet Waldbühnd	195,00	B	W	II	0,5	800	EB frei	
37743600	Bebaute Außenbereichsflächen	70,00	B	M				EB frei	ASB
37748000	Ackerland	2,00	LF	A					
37748100	Grünflächen	1,30	LF	GR					