

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Ottersweier

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	
Ottersweier - Gebiet westlich der Bahnlinie									
38001100	Baugebiet Schweineweide	225,00	B	W	II	0,6		EB frei	
38001150	Baugebiet Schweineweide	175,00	B	M	II	0,8		EB frei	
38001160	Baugebiet Antoniusstraße 13-25	175,00	B	M	I	0,3		EB frei	
38001170	Gewerbliche Bauflächen Schweineweide	60,00	B	G	II	1,2		EB frei	
38001200	Ortsetter Hatzenweier (Altbereich)	160,00	B	M				EB frei	
38001300	Eisenbahnstraße (Stühlinger)	170,00	B	M				EB frei	
38001350	Baugebiet Brandeichenfeld	300,00	B	M	II	1,0	450	EB frei	
38001400	Seebühl (Eisenbahnstr. 55-65, Am Waldweg 1-7)	135,00	B	M	II	0,8		EB frei	
38001450	Gewerbegebiet Unteres Moosland	60,00	B	G	III	1,6		EB frei	
38001470	Gewerbegebiet Seebühl / Seebühl West	60,00	B	G				EB frei	
38001500	Walzfeld Ortsetter	145,00	B	M				EB frei	
Ottersweier - Gebiet östlich der Bahnlinie bis Hauptstraße									
38002010	Baugebiet Moosland I und Nord	245,00	B	W		0,8		EB frei	
38002110	Baugebiet Lindeneck-Moosland (Lindeneck)	195,00	B	M	I	0,6		EB frei	
38002120	Baugebiet Lindeneck-Moosland (Moosland)	215,00	B	W	II	0,8		EB frei	
38002200	Baugebiet Speidel-Moosland	225,00	B	W	II	0,8		EB frei	
38002300	Baugebiete Moosland-Süd und Geiersbühn	255,00	B	W	I	0,4		EB frei	
38002400	Baugebiet "Geiersbühn II" und Am Landgraben	235,00	B	M	I	0,4		EB frei	
38002500	Eisenbahnstraße / Bachstraße	160,00	B	M	II	0,8		EB frei	
38002550	Geiersbühn	2,50	LF	A					
38002600	Hauptstraße 5-23 (Westseite)	185,00	B	M				EB frei	
38002620	Hauptstraße 27-69 (Westseite)	185,00	B	M				EB frei	
38002640	Hägenichstraße 8-10	185,00	B	M				EB frei	
38002710	Baugebiet Notbach, Wohnbauflächen	235,00	B	W	II	0,8		EB frei	
38002720	Baugebiet Notbach, gemischte Bauflächen 1	165,00	B	M	II	0,8		EB frei	
38002730	Baugebiet Notbach, gemischte Bauflächen 2	80,00	B	M	II	1,0		EB frei	
38002800	Gewerbegebiet Hägenich	60,00	B	G				EB frei	
38002850	Sportzentrum Hägenich		SF	SPO					
38002900	Industriegebiet Juhnebühn u. Hägenich	50,00	B	GI				EB frei	
Ottersweier - Gebiet östlich der Hauptstraße bis Lindenstraße / Römerstraße									
38003100	Hauptstraße 2-94 (Ostseite)	185,00	B	M				EB frei	
38003150	Hauptstraße 98-104 (Ostseite)	185,00	B	M				EB frei	
38003170	Hauptstraße 106-114 (Ostseite)	185,00	B	M				EB frei	
38003200	Laufer Str., Hubstr. bis Kreuzung, Römerstr. (Westseite)	235,00	B	M				EB frei	
38003205	Laufer Str., Hubstr. bis Kreuzung, Römerstr. (Westseite)	8,00	SF	PG					
38003210	Friedhofstraße (ohne Tanzbühl)	235,00	B	M				EB frei	
38003220	Lindenstraße 3-11 (Westseite)	235,00	B	W				EB frei	
38003240	Lindenstraße 17-31 (Westseite)	235,00	B	W				EB frei	
38003260	Am Laufbach	235,00	B	M				EB frei	
38003300	Baugebiet Lindenbuckel-Falkenreben	310,00	B	W				EB frei	
38003350	Falkenreben	8,00	SF	PG					
38003400	Baugebiet Lindenbuckel-Falkenreben	250,00	B	M				EB frei	
38003450	Am Lindenbuckel	8,00	SF	PG					
38003500	Johannesstraße	235,00	B	W				EB frei	
38003540	Gartenstraße	235,00	B	W				EB frei	
38003550	Kirche, Rathaus, Johannesheim		SF	GF					
38003560	Blumenstraße	235,00	B	W				EB frei	
38003600	Baugebiet Tanzbühl	265,00	B	W				EB frei	
38003650	Schule, Sporthalle		SF	GF					
38003670	Friedhof		SF	FH					
38003700	Ortsteil Haft	150,00	B	M				EB frei	
38003750	Untere Mühle Haft	150,00	B	M				EB frei	
38003800	Eckgraben	105,00	B	M				EB frei	
38003900	Läufelsbergweg	105,00	B	M				EB frei	

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Ottersweier - Gebiet östlich der Lindenstraße / Römerstraße bis einschl. BG Münchsmatten									
38004100	Lindenstraße (Ostseite)	235,00	B	M				EB frei	
38004120	Im Weier, Hubstraße ab Kreuzung Lindenstraße, Römer	235,00	B	M				EB frei	
38004150	Lindenhof	70,00	B	G				EB frei	
38004200	Baugebiet Im Oberfeld	235,00	B	M	I		750	EB frei	
38004300	Baugebiet Ober Rötzenfeld / im Feldele, Lurbaumstraße	235,00	B	W	II	0,6	800	EB frei	
38004400	Baugebiet Am Rain	230,00	B	W	II	0,8	500	EB frei	
38004500	Weiermatt / Münchsmatten	280,00	B	W	I	0,4	700	EB frei	
38004600	Dorfgebiet Münchsmatten	195,00	B	M				EB frei	
38004700	Baugebiet "Bei der Hub" und westlich angrenzende Grun	260,00	B	W	II	0,6		EB frei	
38004800	Ortsteil Hub incl. Abrundungssatzung "bei der Hub"	240,00	B	W	II	0,6		EB frei	
38004900	Ortsteil Hard	260,00	B	M				EB frei	
38005100	Bereich Hundseck	60,00	B	M				EB frei	
38005200	Bereich Aschenplatz	60,00	B	M				EB frei	
38007000	Bebaute Außenbereichsflächen	95,00	B	M				EB frei	ASB
38008000	Ackerland	2,50	LF	A					
38008100	Grünland	1,95	LF	GR					
38008200	Wald	0,50	LF	F					
38008250	Hundseck, Distrikt Bretterwald	0,50	LF	F					
Unzhurst									
38016100	Ortsetter Unzhurst	210,00	B	M				EB frei	
38016200	Baugebiet Bügen-Kirchfeld	225,00	B	W	II	0,5	500	EB frei	
38016300	Baugebiete Kirchfeld und Kirchfeld II	225,00	B	W	II	0,8		EB frei	
38016400	Baugebiet Oberbühn	255,00	B	W	II	0,8	800	EB frei	
38016500	Ortsetter Breithurst	150,00	B	M	I	0,3	600	EB frei	
38016600	Ortsetter Zell	150,00	B	M				EB frei	
38017000	Bebaute Außenbereichsflächen	95,00	B	M				EB frei	ASB
38018000	Ackerland	2,50	LF	A					
38018010	Schatzfeld	2,50	LF	A					
38018100	Grünland	1,95	LF	GR					