

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für das Gebiet der Gemeinde Ottersweier

Gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) der Immobilienwertermittlungsverordnung und § 12 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Sitzung am 12.05.2022 die Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2022 ermittelt.

Zone	Hauptort Ottersweier	Bemerkung	01.01.2022 in €/m²
	Gebiet westlich der Bahnlinie		
38001100	Baugebiet Schweineweide	B – W – II – 0,6	215
38001150	Baugebiet Schweineweide	B – M – II – 0,8	170
38001160	Baugebiet Antoniusstraße 13-25	B – M – I – 0,3	170
38001170	Gewerbliche Bauflächen Schweineweide	B – G – II – 1,2	60
38001200	Ortsetter Hatzenweier (Altbereich)	B – M -	155
38001300	Eisenbahnstraße (Stühlinger)	B – M -	165
38001350	Baugebiet Brandeichenfeld	B – M- II – 1,0 - 450	300
38001400	Seebühl (Eisenbahnstr. 55-65, Am Waldweg 1-7)	B – M – II – 0,8 -	130
38001450	Gewerbegebiet Unteres Moosland	B - G – III – 1,6 -	60
38001470	Gewerbegebiet Seebühl /Seebühl West	B – G -	60
38001500	Walzfeld Ortsetter	B - M	140
	Gebiet östlich der Bahnlinie bis Hauptstraße		
38002010	Baugebiet Moosland I und Nord	B – W – 0,8 -	235
38002110	Baugebiet Lindeneck-Moosland (Lindeneck)	B – M – I – 0,6	190
38002120	Baugebiet Lindeneck-Moosland (Moosland)	B – W – II – 0,8	205
38002200	Baugebiet Speidel-Moosland	B - W – II - 0,8	215
38002300	Baugebiete „Moosland-Süd“ und „Geiersbühn“ (WA/WR)	B – W – I - 0,4	245
38002400	Baugebiet „Geiersbühn II“ und Am Landgraben	B – M – I – 0,4	225
38002500	Eisenbahnstraße / Bachstraße	B – M – II – 0,8	155
38002550	Geiersbühn	LF - A	2,50
38002600	Hauptstraße 5 – 23 (Westseite)	B – M -	180
38002620	Hauptstraße 27 – 69 (Westseite)	B – M -	180
38002640	Hägenichstraße 8 - 10	B – M -	180
38002710	Baugebiet „Notbach“, Wohnbauflächen	B – W – II – 0,8	225
38002720	Baugebiet „Notbach“, gemischte Bauflächen 1	B – M – II – 0,8	160
38002730	Baugebiet „Notbach“, gemischte Bauflächen 2	B – M – II - 1,0	80
38002800	Gewerbegebiet „Hägenich“	B – G	60
38002850	Sportzentrum Hägenich	SF - SPO	-

38002900	Industriegebiet „Juhnebühn“ u. „Hägenich“	B - I	50
	Gebiet östlich der Hauptstraße bis Lindenstraße / Römerstraße		
38003100	Hauptstraße 2- 94 (Ostseite)	B – M	180
38003150	Hauptstraße 98 – 104 (Ostseite)	B - M	180
38003170	Hauptstraße 106 – 114 (Ostseite)	B - M	180
38003200	Laufer Straße, Friedhofstraße (ohne Tanzbühl), Hubstraße bis Kreuzung, Römerstraße (Westseite)	B - M	225
38003210	Friedhofstraße ohne Tanzbühl	B - M	225
38003220	Lindenstraße 3-11 (Westseite)	B - W	225
38003240	Lindenstraße 17- 31 (Westseite)	B - W	225
38003260	Am Laufbach	B - M	225
38003300	Baugebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“	B - W	310
38003350	Falkenreben	SF - PG	8,00
38003400	Baugebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“	B - M	240
38003500	Johannesgasse	B - W	225
38003540	Gartenstraße	B - W	225
38003550	Kirche, Rathaus, Johannesheim	SF – GB	-
38003560	Blumenstraße	B – W	225
38003600	Baugebiet Tanzbühl	B – W	265
38003650	Schule, Sporthalle	SF – GF	-
38003670	Friedhof	SF – FH	-
38003700	Ortsteil Haft	B – M	145
38003750	Untere Mühle Haft	B – M	145
38003800	Eckgraben	B – M	100
38003900	Läufelsbergweg	B – M	100
	Gebiet östlich der Lindenstraße / Römerstraße bis einschließlich Baugebiet „Münchsmatten“		
38004100	Lindenstraße (Ostseite)	B – M	225
38004120	Im Weier, Hubstraße ab Kreuzung Lindenstraße, Römerstraße, Teilbereich Schwarzwaldstraße bis HausNr. 11/13	B – M	225
38004150	Lindenhof	B –G	70
38004200	Baugebiet „Im Oberfeld“	B – M – I – 750	225
38004300	Baugebiet Ober Rötzenfeld / Im Feldele, Lurbaumstraße	B – W – II – 0,6 – 800	225
38004400	Baugebiet „Am Rain“	B – W – II – 0,8 – 500	220
38004500	Weiermatt / Münchsmatten	B – W – I – 0,4 – 700	280
38004600	Dorfgebiet Münchsmatten	B – M -	190
38004700	Baugebiet „Bei der Hub“ und westlich angrenzende Grundstücke	B – W – II – 0,6	260
38004800	Ortsteil Hub incl. Abrundungssatzung „bei der Hub“	B – W – II – 0,6	230

38004900	Ortsteil Hard	B – M	260
38005100	Hundseck	B - M	55
38005200	Bereich Aschenplatz	B – M	55
38007000	bebaute Außenbereichsgrundstücke	B – ASB	90
38008000	Ackerland	LF – A – Ø AZ 76	2,50
38008100	Grünland	LF – GR – Ø GZ 62	2,00
38008200	Wald	LF - F	0,50
38008250	Hundseck, Distrikt Bretterwald	LF - F	0,50
Zone	<u>Ortsteil Unzhurst</u>	Bemerkung	01.01.2022 in €/m²
	Ortsteil Unzhurst mit Oberwasser		
38016100	Gemischte Baufläche Ortsetter	B - M	200
38016200	Baugebiet Bügen-Kirchfeld	B - W – II – 0,5 – 500	215
38016300	Baugebiete Kirchfeld und Kirchfeld II	B – W – II - 0,8	215
38016400	Baugebiet „Oberbühn“	B - W – II – 0,8 – 800	255
38017000	Bebaute Außenbereichsgrundstücke	B – ASB	90
38018000	Ackerland	LF – A – Ø AZ 71	2,20
38018010	Schatzfeld	LF - A	2,50
38018100	Grünland	LF – GR – Ø GZ 49	1,50
	Ortsteil Breithurst		
38016500	Ortsetter	B – M – I – 0,3 - 600	145
	Ortsteil Zell		
38016600	Ortsetter	B – M	145

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 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 werden unter www.gutachterausschuess-bw.de veröffentlicht. Ab dem 01.07.2022 stehen dort auch die Bodenrichtwerte für die Grundsteuererklärung zur Verfügung. 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.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

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. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstückfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

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

Die Angaben aller wertrelevanten Daten wurde bisher nicht in allen Mitgliedskommunen ermittelt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Des Weiteren wurden ausgebaute Dachgeschosse mit 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

Beschreibung der Spalte Bemerkung

Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (Anlage 5 zu § 16 Abs. 3 ImmoWertV) veröffentlicht unter www.buehl.de/gutachterausschuss

Bühl, 12. Mai 2022

gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Eckhard Vandersee