

A. Vorbemerkungen

1. Beschluss

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach hat in seiner Sitzung vom 13.12.2018, gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 i.V.m. der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, zuletzt geändert 15.02.2005 und der Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL vom 11.01.2011, die Bodenrichtwerte der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2020 ermittelt und beschlossen.

2. Definition

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die angegebenen Werte für Bauland sind so ermittelt, als wären die Grundstücke nicht bebaut. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und – zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt.

3. Außenwirkung

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

4. Altlasten

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

5. Haftung

Ansprüche gegenüber der Gemeinde, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

6. Wertermittlungsmethode

Nach § 4 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten, sollen die Bodenwerte aus der Kaufpreissammlung entwickelt werden. Da die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach ein sehr geringer Grundstücksverkehr hat, werden nach § 4 Abs. 2 i.v.m § 7 Abs. 2 zweckdienliche sonstige Daten zur Ermittlung herangeführt. Die Bodenrichtwerte wurden unter anderem durch Vergleich der Bodenrichtwerte der Nachbargemeinden näherungsweise ermittelt.

7. Bodenrichtwertzonen

Es wurden fünf Bodenrichtwertzonen für das Gemeindegebiet gebildet. Diese Zonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke nicht erheblich sind. Des Weiteren wurden Richtwerte für Bauerwartungsland, Land- und Forstwirtschaftliche Flächen, Unland und Waldflächen ohne Aufwuchs ermittelt.

8. Umrechnungskoeffizienten für die Geschossfläche nach WertR 2006

In den Bodenrichtwertzonen I und II wurde die Geschossflächenzahl des jeweiligen Bebauungsplans mit aufgenommen. Der für diese Zonen festgelegte Wert bezieht sich auf die Geschossfläche 1,0. Anhand der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten werden die Bodenrichtwert entsprechend der festgesetzten Geschossflächenzahl umgerechnet:

GFZ B-Plan	Koeffizient WertR 2006
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90
0,9	0,95
1,0	1,00
1,1	1,05
1,2	1,10
1,3	1,14
1,4	1,19

9. Mustergrundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat für die Bodenrichtwertzonen I. –II. Mustergrundstücke definiert, die in Anlage 01 aufgeführt und auch in der Bodenrichtwertkarte definiert sind. Diese Grundstücke repräsentieren die durchschnittliche Größe eines für dieses Baugebiet typischen Bauplatzes. Die Fläche, die über diese Größe hinausgeht, wird nicht mit dem entsprechenden Bodenrichtwert bewertet, sondern als sogenannte Mehrfläche bewertet. Diese Mehrfläche wird mit 25,00 €/m² bewertet.

10. Zeichenerklärung

ebf=Erschließungsbeitragsfrei

B-Plan= Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches

B. Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertzone/Bodenart	Wert ebf*
I. Bodenrichtwertzone Qualifizierter Bebauungsplan nach § 33 BauGB -Zentrum -	70,00 €/m ²
II. Bodenrichtwertzone Qualifizierter Bebauungsplan nach § 33 BauGB –Ortsrand-	65,00 €/m ²
III. Bodenrichtwertzone Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	65,00 €/m ²
IV. Bodenrichtwertzone Im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB	50,00 €/m ²
V. Bodenrichtwertzone Gewerbeflächen	25,00 €/m ²

* erschließungsbeitragsfrei

Bodenart	Wert ebp**
Bauerwartungsland	15,00 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen/Wiesenflächen	1,00 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen/Wiesenflächen Steillage	0,50 €/m ²
Unland	0,50 €/m ²
Waldflächen ohne Aufwuchs	0,50 €/m ²

**erschließungsbeitragspflichtig

Aufgestellt: Bad Rippoldsau-Schapbach, den 04.12.2018



Klemens Walter
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Bad Rippoldsau-Schapbach, den 13.12.2018



Manfred Harter
Vorsitzender Gutachterausschuss