



GEMEINDE BAIERSBRONN



GUTACHTERAUSSCHUSS

BODENRICHTWERTE - STAND 31.12.2018



Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

für das Gemeindegebiet Baiersbronn einschließlich seiner Ortsteile

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Gemeinde Baiersbronn in der Sitzung am 15. Juli 2019 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschuss-Verordnung zum 31. Dezember 2018 ermittelt. Das Ergebnis der Ermittlungen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Baureifes Land einschließlich Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser)

Teilbereich/Ortsteil	Wohnbauflächen (individueller Wohnbau) / Mischbauflächen	Geschosswohnbau	Gewerbliche Bauflächen
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
Baiersbronn	145	175	65
Friedrichstal	70	-	45
Mitteltal	125	145	55
Obertal	100	-	50
Tonbach	95	-	50
Reichenbacher Höfe	135	-	65
Klosterreichenbach	125	-	55
Röt/Schönegründ	85	-	45
Huzenbach	70	-	45
Schwarzenberg	70	-	50
Schönmünzach	70	-	50
Schönmünz / Langenbach	45	-	-

Die Bodenrichtwerte wurden in folgender Besetzung festgestellt:

Vorsitzender:

Herr Gerhard Warth, Bauamtsrat

und als weitere Gutachter:

Frau Corinna Brede, Stellvertretende Vorsitzende

Herr Thomas Butz, Finanzarbeitnehmer

Herr Thomas Graus, Staatlich geprüfter Bautechniker

Herr Thomas Mohr, Architekt

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte wurden aus Daten der Kaufpreissammlung als Preise abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären. Grundlage der Wertermittlung waren die aus den Grundstückskaufpreisen für unbebaute Grundstücke abgeleiteten Werte. Die abgeleiteten Bodenrichtwerte gelten sowohl für unbebautes baureifes Land als auch für bereits bebauten Land.

In den angegebenen Bodenrichtwerten (BRW) sind die Anliegerleistungen (Straße, Kanal, Wasser) enthalten. Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Die BRW-Grundstücksgröße beträgt 700 m².

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Grundstücksgröße) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wurden keine Bodenrichtwerte bzw. Richtwertzonen ermittelt, da keine relevanten Wertunterschiede (Nutzung, Lage) vorherrschen.

Landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland oder Grünland) werden bei durchschnittlich gut bewirtschaftbaren Grundstücken (Topographie, Zuschnitt, Grundstücksgröße, etc.) in der Regel zu Preisen von ca. 0,50 bis 1,50 EUR/m² Grundstücksfläche gehandelt.

Der Bodenwert forstwirtschaftlicher Grundstücke (reiner Bodenwert, ohne Wertanteil für den Aufwuchs) liegt bei ca. 0,50 EUR/m² Grundstücksfläche.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Bürgermeisteramt Baiersbronn, Bauamt, Zimmer 1 und 2, eingerichtet. Zuständig für die Aufgaben der Geschäftsstelle sind Frau Brede, Tel.-Nr. 07442/8421-215, und Herr Warth, Tel.-Nr. 07442/8421-214.

Baiersbronn, den 16.07.2019

gez. Gerhard Warth

Vorsitzender des Gutachterausschusses
der Gemeinde Baiersbronn