

## - Gutachterausschuss -

### Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

#### **Gesetzliche Bestimmungen:**

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt St. Georgen im Schwarzwald nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt St. Georgen zum Wertermittlungsstichtag **31.12.2018** ermittelt.

#### **Begriffsdefinition:**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen. Die Bodenrichtwerte werden in Euro pro Quadratmeter (€/m<sup>2</sup>) angegeben.

Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen), wird kein Bodenrichtwert angegeben und sie werden in der Bodenrichtwertkarte als weiße Flächen dargestellt.

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG BW) nicht mehr erhoben werden. Der Bodenrichtwert für Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich auf deren sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswert).

Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden.

Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Wertanteil für den Aufwuchs nicht enthalten. Diese Grundstücke sind in der Bodenrichtwertkarte ohne eine Zonennummer farblich unterschiedlich dargestellt.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Da für Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) keine ausreichende Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vorliegen, werden diese Flächen nicht separat, sondern als baureifes Land dargestellt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von solchen Grundstücken sind die Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und ab-

gabenrechtlichen Zustands, der Art der baulichen Nutzung) zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) ist in der Bodenrichtwertkarte nicht separat ausgewiesen, da sich jederzeit Änderungen ergeben können und auch keine ausreichenden Verkaufsfälle zur Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von solchen Grundstücken sind die Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich **altlastenfrei** ausgewiesen.

**Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.** Ebenfalls begründet die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Darstellung der Grundstücksmerkmale, sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche z.B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschaftsbehörden usw.

### Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone), sowie seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

In der Bodenrichtwertkarte als auch in der Übersicht der Bodenrichtwerte werden folgende Abkürzungen verwendet.

#### **Erläuterung:**

##### Art der Nutzung:

W	=	Wohnbaufläche
M	=	Gemischte Baufläche
G	=	Gewerbliche Baufläche
F	=	Forstwirtschaftliche Fläche
A	=	Acker
GR	=	Grünland

##### Entwicklungszustand:

B	=	baureifes Land
R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland

##### Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand:

ebf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

#### **Beispiel für die Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:**

Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> - Entwicklungszustand - (Zonennummer)  
Art der Nutzung - Beitragssituation

##### **Beispiel:**

115 B (1000)  
W ebf

## Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

BRW-Zone	Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>	Beitrag- u abgabenrechtl. Zustand	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
<b>- Wohnbaufläche + Gemischte Bauflächen -</b>				
<b>St. Georgen</b>				
1000	115,00 €	ebf	B	W
1002	120,00 €	ebf	B	W
1004	145,00 €	ebf	B	W
1006	135,00 €	ebf	B	W
1008	135,00 €	ebf	B	W
1010	120,00 €	ebf	B	W
1012	130,00 €	ebf	B	W
1014	120,00 €	ebf	B	W
1016	115,00 €	ebf	B	W
1018	140,00 €	ebf	B	W
1020	140,00 €	ebf	B	W,M
1022	150,00 €	ebf	B	W,M
1024	115,00 €	ebf	B	W,M
1026	85,00 €	ebf	B	M
1028	115,00 €	ebf	B	W,M
1030	150,00 €	ebf	B	W
1032	120,00 €	ebf	B	M
1034	120,00 €	ebf	B	W
1036	105,00 €	ebf	B	M
1038	140,00 €	ebf	B	W
1040	120,00 €	ebf	B	W
1042	150,00 €	ebf	B	W
1044	70,00 €	ebf	B	W
1046	70,00 €	ebf	B	M
1048	100,00 €	ebf	B	W
1050	70,00 €	ebf	B	W,M
<b>Peterzell + Hagenmoos</b>				
1400	120,00 €	ebf	B	W
1402	120,00 €	ebf	B	W
1404	105,00 €	ebf	B	W
1406	120,00 €	ebf	B	W
1408	105,00 €	ebf	B	W
1410	110,00 €	ebf	B	W
1420	95,00 €	ebf	B	W,M
1422	70,00 €	ebf	B	W

BRW-Zone	Bodenrichtwert €/ m <sup>2</sup>	Beitrag- u abgabenrichtl. Zustand	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung
<b>Brigach</b>				
1500	110,00 €	ebf	B	W
1502	90,00 €	ebf	B	W
1504	105,00 €	ebf	B	W
1510	75,00 €	ebf	B	M
<b>Langenschiltach</b>				
1600	75,00 €	ebf	B	M
1602	90,00 €	ebf	B	W
1604	65,00 €	ebf	B	M
1606	90,00 €	ebf	B	W
1610	65,00 €	ebf	B	M
<b>Oberkirnach</b>				
1700	65,00 €	ebf	B	W
<b>- Gewerbliche Bauflächen -</b>				
<b>St. Georgen</b>				
3000	45,00 €	ebf	B	G
3002	45,00 €	ebf	B	G
3004	45,00 €	ebf	B	G
3006	45,00 €	ebf	B	G
3008	45,00 €	ebf	B	G
3010	40,00 €	ebf	B	G
<b>Peterzell</b>				
3400	45,00 €	ebf	B	G
□402	40,00 €	ebf	B	G
3410	45,00 €	ebf	B	G
3412	40,00 €	ebf	B	G
<b>Brigach</b>				
3500	40,00 €	ebf	B	G
<b>Langenschiltach</b>				
3600	40,00 €	ebf	B	G
<b>- Landwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) -</b>				
<b>allgemein</b>				
5000	1,00 €			GR
5001	1,30 €			A
<b>- Forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) -</b>				
<b>allgemein</b>				
6000	0,60 €			F

Gutachterausschuss der Stadt St. Georgen im Schwarzwald  
Geschäftsstelle: Hans Jörg Winterhalter, Hauptstr. 9, 78112 St. Georgen  
Tel. 07724/87-182 e-mail: [h.winterhalter@st-georgen.de](mailto:h.winterhalter@st-georgen.de)

**Hinweis:**

Die Bodenrichtwertkarten finden Sie auf unserer Homepage [www.st-georgen.de](http://www.st-georgen.de)