

## - Gutachterausschuss -

### Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

#### **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 **31.12.2016** 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 abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

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

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

#### **Beispiel:**

105 B (1000)  
W ebf

## Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

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	105,00 €	ebf	B	W
1002	110,00 €	ebf	B	W
1004	135,00 €	ebf	B	W
1006	125,00 €	ebf	B	W
1008	125,00 €	ebf	B	W
1010	110,00 €	ebf	B	W
1012	120,00 €	ebf	B	W
1014	110,00 €	ebf	B	W
1016	105,00 €	ebf	B	W
1018	130,00 €	ebf	B	W
1020	130,00 €	ebf	B	W,M
1022	140,00 €	ebf	B	W,M
1024	105,00 €	ebf	B	W,M
1026	75,00 €	ebf	B	M
1028	105,00 €	ebf	B	W,M
1030	140,00 €	ebf	B	W
1032	110,00 €	ebf	B	M
1034	110,00 €	ebf	B	W
1036	95,00 €	ebf	B	M
1038	130,00 €	ebf	B	W
1040	110,00 €	ebf	B	W
1042	140,00 €	ebf	B	W
1044	65,00 €	ebf	B	W
1046	65,00 €	ebf	B	M
1048	90,00 €	ebf	B	W
1050	65,00 €	ebf	B	W,M
<b>Peterzell + Hagenmoos</b>				
1400	110,00 €	ebf	B	W
1402	100,00 €	ebf	B	W
1404	95,00 €	ebf	B	W
1406	110,00 €	ebf	B	W
1408	95,00 €	ebf	B	W
1410	100,00 €	ebf	B	W
1420	85,00 €	ebf	B	W,M
1422	70,00 €	ebf	B	W

<b>Brigach</b>				
1500	100,00 €	ebf	B	W
1502	80,00 €	ebf	B	W
1504	95,00 €	ebf	B	W
1510	70,00 €	ebf	B	M
<b>Langenschiltach</b>				
1600	65,00 €	ebf	B	M
1602	80,00 €	ebf	B	W
1604	60,00 €	ebf	B	M
1606	80,00 €	ebf	B	W
1610	55,00 €	ebf	B	M
<b>Oberkirnach</b>				
1700	55,00 €	ebf	B	W
<b>- Gewerbliche Bauflächen -</b>				
<b>St. Georgen</b>				
3000	40,00 €	ebf	B	G
3002	40,00 €	ebf	B	G
3004	40,00 €	ebf	B	G
3006	40,00 €	ebf	B	G
3008	40,00 €	ebf	B	G
3010	35,00 €	ebf	B	G
<b>Peterzell</b>				
3400	40,00 €	ebf	B	G
3402	35,00 €	ebf	B	G
3410	40,00 €	ebf	B	G
3412	35,00 €	ebf	B	G
<b>Brigach</b>				
3500	35,00 €	ebf	B	G
<b>Langenschiltach</b>				
3600	35,00 €	ebf	B	G
<b>- Landwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) -</b>				
<b>allgemein</b>				
5000	0,90 €			GR
5001	1,20 €			A
<b>- Forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) -</b>				
<b>allgemein</b>				
6000	0,50 €			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)  
unter der Rubrik „Rathaus / Bekanntmachungen / Bodenrichtwerte,,