

Verwaltungsgemeinschaft Hexental

- Gutachterausschusses -

Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen, Tel. 0761- 40161-64 oder -57

Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2008

Aufgrund § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i.V. m. § 12 der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GAA-VO) vom 11. Dezember 1989 (Ges. Bl. S. 541), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Februar 2005 (Ges. Bl. S.167) hat der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (GAA) am 02. Dezember 2010 die Bodenrichtwerte (BRW) mit Stichtag 31. Dezember 2008 für unbebaute, baureife, unerschlossene Grundstücke ermittelt.

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind nach Lagebereiche festgelegt:

- für Wohnbauflächen, Bauflächen in Dorf- und Mischgebieten sowie gewerblichen Bauflächen,
- für bebaute Grundstücke im Außenbereich § 35 BauGB)
- landwirtschaftliche Anwesen (Hofgüter),
- sonstige bebaute Grundstücke

Im Übrigen hat der Gutachterausschuss Bodenwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich (Wiesen, Ackerland, Rebflächen) ermittelt.

Die Verwaltungsgemeinschaft besteht aus den Mitgliedsgemeinden **Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau.**

Nach der Rechtsprechung seit 2006 sind die Bodenrichtwerte mit konkreten Bodenrichtwerten für wertmäßig unterschiedliche Lagebereiche zu ermitteln.

Die ermittelten Bodenrichtwerte wurden - bezogen auf Baugebiete (§ 30 BauGB) und Bauflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) - aufgrund der Kaufpreisentwicklung der voran gegangenen zwei Jahre **für unbebaute baureife Grundstücke ohne Erschließungskosten** ermittelt.

Für bebaute Grundstücke gilt der BRW nach der Bestimmung in § 196 BauGB mit dem Wert, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben hat.

Allerdings wird bei der Erarbeitung von Wertgutachten nach §§ 193 und 194 BauGB bei bebauten Grundstücken grundsätzlich ein Abschlag berücksichtigt. Diese Bodenwertminderung ist nach dem in Anspruch genommenen Maß der baulichen zulässigen Nutzung, der Gestaltung, der Grundrisskonzeption, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer, des Alters und der damit verbleibenden Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes zu beurteilen. Auf den Einzelfall bezogen ist die Bodenwertminderung festzulegen. Sie beträgt je nach dem Zustand der nicht mehr zeitgemäßen Bauweise und der verbleibenden RND zwischen 10 und 25 v. H..

Die Bodenrichtwerte für den Außenbereich sind mit Orientierung gegenüber den Bodenrichtwerten in den Gebieten nach § 30 bzw. 34 BauGB geschätzt. Sofern es sich dabei um ein größeres Grundstück handelt ist die für die Bebauung notwendige Fläche entsprechend abzugrenzen. Die darüber hinaus gehende Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche zu werten.

Verwaltungsgemeinschaft Hexental
- Gutachterausschuss –
Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen, Tel. 0761- 40161-64 oder -57

Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2008

Der Wert für den Grund und Boden eines Grundstücks kann aufgrund der Größe, des Zuschnitts, der baulich zulässigen Nutzung u. a. m. gegenüber den ermittelten Bodenrichtwerten nach oben oder auch nach unten abweichen. Deshalb kann der Bodenwert eines bestimmten Grundstücks konkret nur auf der Grundlage eines Wertgutachtens gemäß §§ 193 und 194 BauGB ermittelt werden.

Einen Antrag auf Erarbeitung eines Wertgutachtens ist an die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen**, zu richten.

Für ein Wertgutachten fallen Gebühren nach der Gebührensatzung des GAA, vom 22. November 2007, entsprechend dem ermittelten Verkehrswert an.

Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf unerschlossenes Grundstück. Deshalb sind bei erschlossenen Grundstücken die in etwa entstandenen Erschließungskosten der Gemeinde für:

- die öffentliche Wasserversorgung
- die Abwasserbeseitigung
- der Erschließungsbeitrag nach §§ 33 ff. Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Geh- und ggf. Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung u. a.)

hinzu zu rechnen.

Die Höhe des Erschließungsbeitrages richtet sich nach dem Herstellungsaufwand entsprechend dem Erschließungsumfang. Deshalb sind diese Beiträge unterschiedlich hoch und können aus den zuvor dargelegten Gründen zwischen 40 Euro bis 50 Euro pro qm liegen. Für das jeweilige Grundstück bedarf es einer besonderen Ermittlung. Bei seit 2006 erschlossenen Baugebieten sind Erschließungskosten von bis 80 Euro pro qm entstanden.

Die Anschlussbeiträge zur öffentlichen Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind für jede Gemeinde auf der Grundlage einer Globalberechnung ermittelt und in einer Satzung festgelegt. Auch eine zulässige größere bauliche Nutzung wirkt sich erhöhend auf die Anliegerbeiträge aus. Sie sind separat bei der Verwaltungsgemeinschaft zu erfragen.

Als Anlage beigefügt sind:

- eine Gesamtübersicht der Bodenrichtwerte von den Mitgliedsgemeinden
- die Bodenrichtwerte mit den Abgrenzungen der Lagebereiche im Lageplan der einzelnen Gemeinden Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau

Merzhausen, den 2. Dezember 2010
Axel Riese
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertermittlung zum 31. Dezember 2008 Gemeinde Horben

Gebietsbezogene Abgrenzung zu wertmäßig unterschiedlichen Bewertungen Nur die farbig angelegten Flächen im Lageplan sind Bestandteil

Lagebereich I – Wohnbauflächen -

Grundstücke im OT „Langackern“, zwischen „Langackernstrasse“, „Luisenhöhenstraße“ und „Junghofweg“, mit Ausnahme des Flurst. Nr. 100/5'.
Grundstücke süd-, südwestl. der „Luisenhöhestraße“, Flurst. Nr. 98/2, Teil v. 157/1, 157/3 und 157/2;
Grundstücke Straße „Weiherackerweg“, Flurst. Nr. 157/4, 157/6 u. Teil v. 157;
Grundstücke „Langackernstrasse“, südl. der Abzweigung der Luisenhöhestraße“, Flurst. Nr. 98/24, 98/25, 97/2 und 97/1;
Grundstücke Baugebiet (BG) „Schluckenhäusle“ und im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Schluckenhof, beide Straße „Heubuck“ (nördl. Bereich), ausgenommen die an die Kreisstraße (K) 4955 angrenzenden Grundstücke;
Grundstücke im BG „Schluckenhäusle“ (südl. Bereich) einschl. Terrassenhaus und danach folgende Grundstücke, ebenfalls ausgenommen die an die K 4955 angrenzenden Grundstücke,
Grundstücke im BG „Gründle“, ausgenommen die an die „Dorfstraße“ angrenzenden Grundstücke;
Grundstücke oberhalb des „Katzentalweges“, soweit im Innenbereich nach § 34 BauGB

bei zulässiger Bebauung mit zwei Vollgeschosse **270 €/qm**

mit einem Vollgeschoss **250 €/qm**

Lagebereich II – Wohnbauflächen –

Grundstücke im BG, der Abrundungs- und Außenbereichssatzung „Bohrer“, Straßen Am Bohrerbach“, im Bohrer, Arn Jianhof“, „Leimiweg“, „Am Farnberg“ und „Hansehof“, ausgenommen die direkt an die „Bohrerstraße“ angrenzenden Grundstücke,
Grundstücke nördl. des „Junghofweges“, nördl. des „Weiherackerweges“ bzw. der „Luisenhöhestraße“,
Neues Baugebiet „ Heubuck“

bei zulässiger Bebauung mit zwei Vollgeschosse **240 €/qm**

mit einem Vollgeschoss **220 €/qm**

Lagebereich III - Wohnbauflächen -

Grundstücke im BG „Bohrer“,
die nach der L 124
unmittelbar an die Bohrerstraße (4955) angrenzen,

bei zulässiger Bebauung mit zwei Vollgeschosse **200 €/qm**

mit einem Vollgeschoss **180 €/qm**

Bodenrichtwertermittlung zum 31. Dezember 2008 Gemeinde Horben **Gebietsbezogene Abgrenzung zu wertmäßig unterschiedlichen Bewertungen**

Nur die farbig angelegten Flächen im Lageplan sind Bestandteil

Lagebereich IV Wohnbau- und Dorfgebietsflächen (§ 34 BauGB)

Grundstücke an der „Bohrerstraße“ (östl.), die an die L 124 angrenzen-,
Grundstücke nördl. und östl. der Langackemstrasse":
Grundstücke im BG „Schluckenhäusle“ (südl. Bereich), die unmittelbar an die K
4955 angrenzen;
Grundstücke nach der Zufahrtsstraße zum Terrassenhaus, die an die „Dorfstraße“
angrenzen, bis zur Abzweigung des „Katzentalweges“,

bei zulässiger Bebauung mit zwei Vollgeschosse	180 €/qm
mit einem Vollgeschoss	160 €/qm

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Landwirtschaftliche Anwesen

Nur überbaute Flächen, einzuhaltende Abstands-, Hof- und verkehrliche
Erschließungsflächen, im Übrigen entsprechend der tatsächlichen Nutzung (
Hausgarten o. ä.) bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland / Wiese) zu
bewerten.

bei zulässiger Bebauung mit zwei Vollgeschosse	60 €/qm
mit einem Vollgeschoss	40 €/qm

Sonstige bebaute Flächen

Ebenfalls nur bebaute Flächen, einzuhaltende Grenzabstandflächen und Flächen zur
verkehrlichen Erschließung sowie Flächen, die der vorhandenen Bebauung unmittelbar
dienen, z. B. Hausgärten, evtl. Hofflächen.
Hierzu bedarf es individuell einer konkreten Abgrenzung
im Einzelfall.

bei zulässiger Bebauung mit drei Vollgeschosse	100 €/qm
bei zulässiger Bebauung mit zwei Vollgeschosse	80 €/qm
mit einem Vollgeschoss	60 €/qm

Bodenrichtwertermittlung zum 31. Dezember 2008 Gemeinde Horben

Gebietsbezogene Abgrenzung zu wertmäßig unterschiedlichen Bewertungen

Nur die farbig angelegten Flächen im Lageplan sind Bestandteil

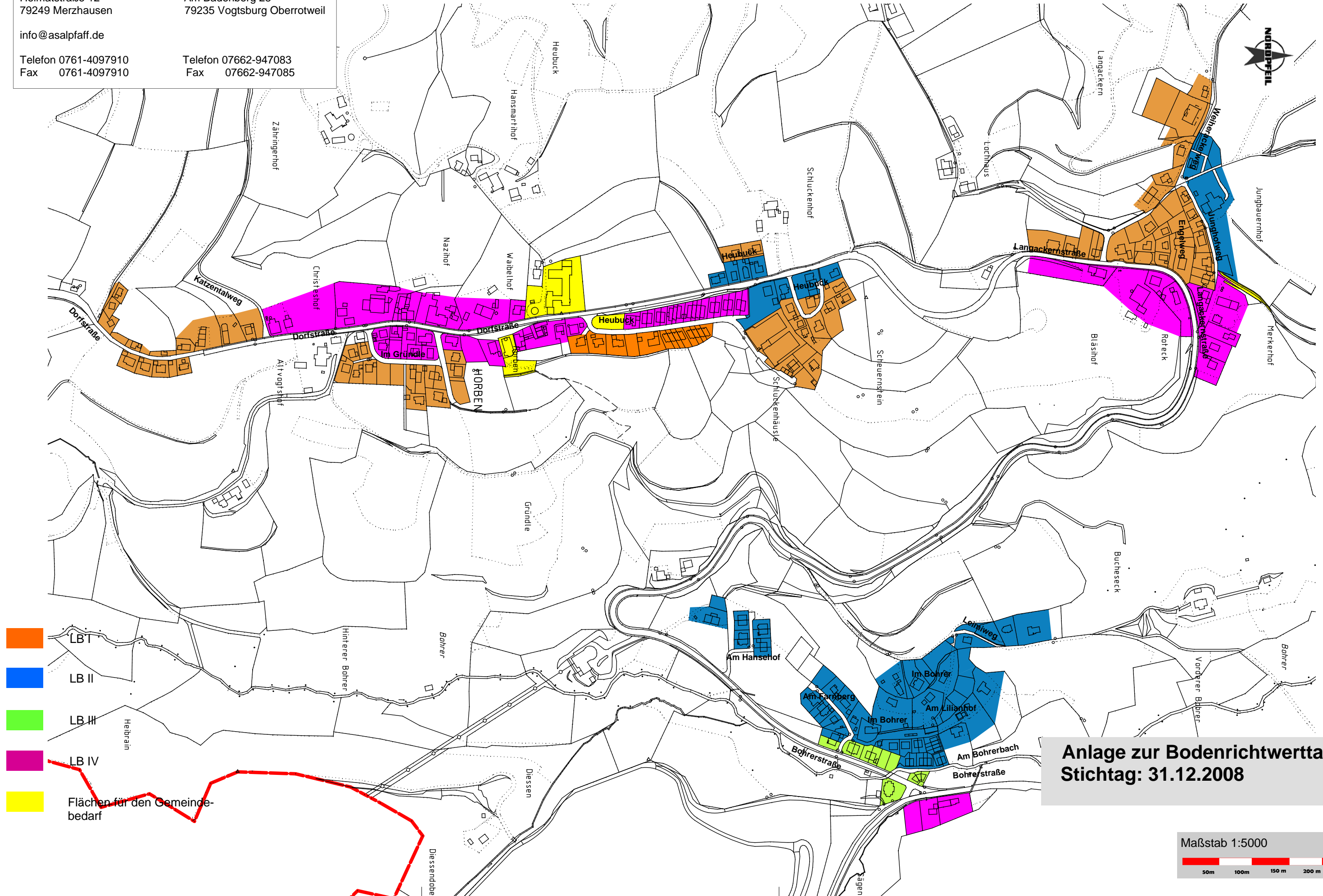
Landwirtschaftlich genutzte Flächen (nur Bodenwert)

Ackerland	3 €/qm
Wiesen	2 €/qm

Hierbei handelt es sich um den durchschnittlichen Bodenwert. Für derartige Flächen sind vorrangig die Lage, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks sowie etwaige Bewirtschaftungerschwernisse maßgebliche Kriterien, die bei einer Bewertung zu berücksichtigen sind.

Hinweis für die Erschließung

Die angegebenen Bodenrichtwerte sind ohne Erschließung. Für eine überschlägige Berechnung sind 40 – 50 Euro / qm für die Erschließung hinzu zu rechnen.



- LBT
- LB II
- LB III
- LB IV
- Flächen für den Gemeindebedarf

Anlage zur Bodenrichtwerttabelle
 Stichtag: 31.12.2008

