

0 Bodenrichtwerte der Stadt Achern zum 31.12.2016 schriftlich

Gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der GUTACHTERAUSSCHUSS bei der Stadt Achern die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung der Baden-Württembergischen Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem BauGB – Gutachterausschussverordnung – vom 11. Dezember 1989 (GBl. S.541) geändert durch Verordnung vom 15. Februar 2005 (GBl. S167) zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den qm Grundstücksfläche eines Grundstücks.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken die an einem Gewässerlauf liegen dieses Lagemerkmale nicht in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Nach § 196 BauBG sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, da aus der Kaufpreissammlung nicht genügend Kauffälle vorliegen bzw. ausgewertet werden konnten.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Achern, den 24. April 2017

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses
Maria Fallert

Inhalt

Bodenrichtwerte baureifes Land..... 3
Begriffserklärung 4
Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen 5
Hinweise landwirtschaftliche Flächen..... 5

Bodenrichtwerte baureifes Land (Auswertung aus 2015 / 2016, zu verwenden in 2017 /2018)

BRW-Zone	durch. FNP	Anz. Gesch.	durch. WGFZ	durch. Größe des RWG in m ²	Bezeichnung	€/m ²
1001	M	3	1,8	800	Achern Innenstadt 1 - Zentrum	330 ebf
1002	M+W	2,5	0,8	800	Achern Innenstadt 2	250 ebf
1010	M+W	2	0,5	800	Achern Randzone	220 ebf
1021	M+W	2,5	0,7	900	Achern Links der Sasbacher Straße - 1	190 ebf
1022	W	2	0,4	800	Achern Links der Sasbacher Straße - 2	170 ebf
1031	W	2,5	0,95	750	Achern Rechts der Sasbacher Straße - 1	205 ebf
1032	W	2	0,4	650	Achern Rechts der Sasbacher Straße - 2	190 ebf
1040	G	-	-	-	Achern Heid	40 ebf
1050	G+SO	-	-	-	Achern Gewerbegebiet	40 ebf
1070	M+W	2,5	0,55	550	Achern Illenau	190 ebf
1080	G+SO	-	-	-	Achern Fautenbacher Straße	80 ebf
1090					Achern Bölggen	305 ebf
2000	M+W	2	0,55	600	Oberachern Ortsetter	200 ebf
2010	W	2	0,5	550	Oberachern Wohngebiet 1	215 ebf
2050	G	-	-	-	Oberachern Gewerbegebiet	30 ebf
2060	W	2	0,55	500	Oberachern Au - Michael-Erhard-Str.	240 ebf
3000	M+W	2	0,35	800	Fautenbach Ortsetter	130 ebf
3010	M+W	2	0,35	750	Fautenbach Wohngebiet 1	145 ebf
3050	G+SO	-	-	-	Fautenbach Gewerbegebiet	40 ebf
4000	M	2	0,35	800	Gamshurst Ortsetter	125 ebf
4010	W	2	0,35	750	Gamshurst Wohngebiet 1	145 ebf
4050	G	-	-	-	Gamshurst Gewerbegebiet	40 ebf
5000	M+W	2	0,3	750	Großweier Ortsetter	130 ebf
5010	W	1,5	0,3	750	Großweier Wohngebiet 1	140 ebf
5050	G	-	-	-	Großweier Gewerbegebiet	30 ebf
5060	W	1,5	0,3	600	Großweier "Hagmatt"	145 ebf
6000	M+W	2	0,4	800	Mösbach Ortsetter	135 ebf
6010	W	2	0,4	750	Mösbach Wohngebiet 1	155 ebf
6050	G	-	-	-	Mösbach Gewerbegebiet	30 ebf
7000	M	2	0,45	800	Önsbach Ortsetter	135 ebf
7010	W	2	0,35	800	Önsbach Wohngebiet 1	140 ebf
7030	W	2	0,4	500	Önsbach Katzenfeld	165 ebf
7050	G	-	-	-	Önsbach Gewerbegebiet	35 ebf
7060					Önsbach Feldmatt	160 ebf
8000	M	2	0,3	800	Sasbachried Ortsetter	125 ebf
8010	W	1,5	0,3	750	Sasbachried Wohngebiet 1	140 ebf
8030					Sasbachried Birkenallee	140 ebf
9000	M	2	0,4	750	Wagshurst Ortsetter	130 ebf
9010	W	2	0,35	700	Wagshurst Wohngebiet 1	145 ebf
9050	G	-	-	-	Wagshurst Gewerbe	35 ebf

Begriffserklärung

BRW-Zone	=	Bodenrichtwertzone
FNP	=	Flächennutzungsplan
		W - Wohnbaufläche
		M - gemischte Bauflächen
		G - Gewerbliche Flächen
		SO - Sonderbauflächen
Anz. Gesch.	=	Anzahl der Vollgeschosse
durch. WGFZ	=	durchschnittliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
RWG	=	Richtwertgrundstück
z.B. 800	=	Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstücks in m ²
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl wurde das Kellergeschoss nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Desweiteren wurden ausgebaute Dachgeschosse schwerpunktmäßig mit einbezogen.

Bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind gegebenenfalls geeignete Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen

Richtwertzone		€/m ²	Richtwertzone		€/m ²	Richtwertzone		€/m ²
9101	Achern	1,00	9301	Fautenbach	1,00	9701	Önsbach	1,00
9102	Achern	2,00	9302	Fautenbach	2,00	9702	Önsbach	2,00
9103	Achern	3,00	9303	Fautenbach	3,00	9703	Önsbach	3,00
9104	Achern	4,00	9304	Fautenbach	4,00	9704	Önsbach	4,00
9105	Achern	5,00	9305	Fautenbach	5,00	9705	Önsbach	5,00
						9708	Önsbach	8,00
9201	Oberachern	1,00	9400	Gamshurst	0,50	9801	Sasbachried	1,00
9202	Oberachern	2,00	9401	Gamshurst	1,00	9802	Sasbachried	2,00
9203	Oberachern	3,00	9402	Gamshurst	2,00	9803	Sasbachried	3,00
9204	Oberachern	4,00				9804	Sasbachried	4,00
9205	Oberachern	5,00	9500	Großweier	0,50	9805	Sasbachried	5,00
9207	Oberachern	7,00	9501	Großweier	1,50			
9208	Oberachern	8,00	9502	Großweier	2,00	9901	Wagshurst	1,00
9209	Oberachern	9,00	9503	Großweier	3,00	9902	Wagshurst	2,00
9210	Oberachern	10,00				9903	Wagshurst	3,00
			9600	Mösbach	0,50	9904	Wagshurst	4,00
			9601	Mösbach	1,00	9905	Wagshurst	5,00
			9602	Mösbach	2,00			
			9603	Mösbach	3,00			
			9604	Mösbach	4,00			
			9606	Mösbach	6,00			

Hinweise landwirtschaftliche Flächen

Bei Flächen die als Wiese genutzt werden sind aufgrund gesetzlicher Entwicklungen (sog. Grünlandumbruchverbot) Werte zu erwarten, die sich unabhängig von der zonalen Lage im unteren Bereich der ausgewiesenen Richtwertzone bewegen. Diese Werte liegen bei rund 0,50 € bis 1,00 €. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken die an einem Gewässerlauf liegen dieses Lagemerkmale nicht in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.