

Bodenrichtwerte der Stadt Achern zum 31.12.2018

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 26. September 2017 (GBl. S. 497) zum Stichtag 31.12.2018 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 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Begriffserklärung zu nachfolgender Bodenrichtwerttabelle:

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 wertrelevanten Geschossflächenzahl wurde das Kellergeschoss nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Des Weiteren wurden ausgebaute Dachgeschosse durchschnittlich mit ca. 75 % der Geschossfläche des Vollgeschosses berücksichtigt.

Bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind gegebenenfalls geeignete Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Bodenrichtwerte baureifes Land zum Stichtag 31.12.2018 (Auswertung aus 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	380	ebf
1002	M+W	2,5	0,8	800	Achern Innenstadt 2	290	ebf
1010	M+W	2	0,5	800	Achern Randzone	255	ebf
1021	M+W	2,5	0,7	900	Achern Links der Sasbacher Straße - 1	200	ebf
1022	W	2	0,4	800	Achern Links der Sasbacher Straße - 2	180	ebf
1031	W	2,5	0,95	750	Achern Rechts der Sasbacher Straße - 1	215	ebf
1032	W	2	0,4	650	Achern Rechts der Sasbacher Straße - 2	200	ebf
1040	G	-	-	-	Achern Heid	50	ebf
1050	G+SO	-	-	-	Achern Gewerbegebiet	50	ebf
1070	M+W	2,5	0,55	550	Achern Illenau (sanierungsbeeinflusst)	200	ebf
1080	G+SO	-	-	-	Achern Fautenbacher Straße	85	ebf
1090	W	2	0,4	750	Achern Bölggen	305	ebf
2000	M+W	2	0,55	600	Oberachern Ortsetter	220	ebf
2010	W	2	0,5	550	Oberachern Wohngebiet 1	235	ebf
2050	G	-	-	-	Oberachern Gewerbegebiet	30	ebf
2060	W	2	0,55	500	Oberachern Au - Michael-Erhard-Str.	245	ebf
3000	M+W	2	0,35	800	Fautenbach Ortsetter	150	ebf
3010	M+W	2	0,35	750	Fautenbach Wohngebiet 1	160	ebf
3050	G+SO	-	-	-	Fautenbach Gewerbegebiet	50	ebf
4000	M	2	0,35	800	Gamshurst Ortsetter	145	ebf
4010	W	2	0,35	750	Gamshurst Wohngebiet 1	160	ebf
4050	G	-	-	-	Gamshurst Gewerbegebiet	50	ebf
5000	M+W	2	0,3	750	Großweier Ortsetter	150	ebf
5010	W	1,5	0,3	750	Großweier Wohngebiet 1	155	ebf
5050	G	-	-	-	Großweier Gewerbegebiet	30	ebf
5060	W	1,5	0,3	600	Großweier "Hagmatt"	160	ebf
6000	M+W	2	0,4	800	Mösbach Ortsetter	155	ebf
6010	W	2	0,4	750	Mösbach Wohngebiet 1	170	ebf
6050	G	-	-	-	Mösbach Gewerbegebiet	30	ebf
7000	M	2	0,45	800	Önsbach Ortsetter	155	ebf
7010	W	2	0,35	800	Önsbach Wohngebiet 1	155	ebf
7030	W	2	0,4	500	Önsbach Katzenfeld	165	ebf
7050	G	-	-	-	Önsbach Gewerbegebiet	35	ebf
7060	W	2	0,4	600	Önsbach Feldmatt	160	ebf
8000	M	2	0,3	800	Sasbachried Ortsetter	145	ebf
8010	W	1,5	0,3	750	Sasbachried Wohngebiet 1	155	ebf
8030	W	2	0,4	550	Sasbachried Birkenallee	155	ebf
9000	M	2	0,4	750	Wagshurst Ortsetter	150	ebf
9010	W	2	0,35	700	Wagshurst Wohngebiet 1	160	ebf
9050	G	-	-	-	Wagshurst Gewerbe	35	ebf

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 31.12.2018

Richtwertzone			Richtwertzone			Richtwertzone		
		€/m ²			€/m ²			€/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
						9705	Önsbach	5,00
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	3,50
9205	Oberachern	5,00	9500	Großweier	0,50	9805	Sasbachried	4,50
9207	Oberachern	7,00	9501	Großweier	1,50			
9208	Oberachern	8,00	9502	Großweier	2,00	9901	Wagshurst	1,00
			9503	Großweier	3,00	9902	Wagshurst	2,00
						9903	Wagshurst	3,00
			9600	Mösbach	0,50	9904	Wagshurst	3,50
			9601	Mösbach	1,00	9905	Wagshurst	4,50
			9602	Mösbach	2,00			
			9603	Mösbach	3,00			
			9604	Mösbach	4,00			

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.

Für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, das 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 atlastenfrei 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 04. April 2019

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses
Maria Fallert