

Bodenrichtwerte vom 01.01.2022

Anlass der Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2022 ist die Grundsteuerreform. Die Bodenrichtwerte werden für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 benötigt.

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden entsprechend den Bestimmungen des § 196 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL vom 11. Februar 2011), der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt.

Die zonalen Bodenrichtwertangaben in Euro/m² für baureifes Land der Wohngebiete (W), Mischgebiete (M), Gewerbe- und Industriegebiete (GE / GI) und Sondergebiet (SO) enthalten die Erschließungskosten (ebf). Hierbei ist berücksichtigt, dass sich die Erschließungskosten örtlich sehr unterschiedlich darstellen.

Die in den Bodenrichtwertkarten mit „W“ bezeichneten Bodenrichtwerte beziehen sich sowohl auf baureife Wohngebiete als auch auf baureife Mischgebiete, sofern die Mischgebiete nicht separat ausgewiesen sind.

Die zonalen Bodenrichtwertgrundstücke geben in Kurzform den Bodenwert eines baureifen Grundstückes innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone mit der Art der baulichen Nutzung (W / M / GE / GI / SO) und der im Regelfall in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung bezogen auf die Geschossigkeit (I-, II-, III-, IV-geschossig) an. Die Ausweisung „bebaute Flächen im Außenbereich“ bezieht sich auf bebaute Wohnbaugrundstücke, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen.

Hinweis: Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf Grundstücke, die aufgrund von Sonderregelungen durch die aktive Baulandpolitik der Gemeinden oder durch Bauträger/private Bauherrengemeinschaften beeinflusst werden!

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 15ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) 2021 und den Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung **kann der Bodenwert eines Grundstückes um bis zu +/- 30 % des ermittelnden Bodenrichtwertes abweichen.**

Die Bodenrichtwert – Zonenbildung der baureifen Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete erfolgte aus den jeweiligen Flächennutzungsplänen, teils aus den Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen, sowie aus Luftbildern und sachverständigem Ermessen nach Besichtigungen vor Ort. Die Abgrenzung erfolgte möglichst flurstücksgenau.

Hinweis: Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte und der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land in €/m ²	Bodenrichtwert-grundstück
Schluchsee			
	Schluchsee - Ort		
56400335	zentrale und nichtzentrale Lage	200,00	W, M I - IV
56400128	Amalienruhe	300,00	W, M I - IV
56400126	sehr gute Wohnlage (Birkenweg)	200,00	W, M I - IV
56400124	sehr gute Wohnlage (Am Scheffelbach)	170,00	W, M I - IV
56400114	sehr gute Wohnlage	170,00	W, M I - IV
56400127			
56400116	gute Wohnlage	140,00	W, M I - IV
56400115	mittlere - gute Wohnlage	120,00	W, M I - IV
56400336			
56404024	Gewerbe- / Mischgebiet	50,00	GE, M
56404025			
56400125	Bergacker / Waldrain	160,00	W, M I - III
56400112	Aeule	60,00	W, M I - III
56400111	Aha	80,00	W, M I - III
56400110	Vorderaha	90,00	W, M I - III
	Blasiwald		
56410109	Blasiwald / Eisenbreche	90,00	W, M I - III
56410339	Vordere Sommerseite	90,00	W, M I - III
	Faulenfürst		
56420338	Wohn- / Sondergebiet	90,00	W, M I - III, SO
56420439	Seebrugg	50,00	W, M I - III
	Fischbach		
56430337	Fischbach	90,00	W, M I - III
56430104	Hinterhäuser	90,00	W, M I - III
	Schönenbach		
56440103	Schönenbach	80,00	W, M I - III
	Bebaute Fläche im Außenbereich (Gemarkungen)		
	Wohnen im Außenbereich	70,00	
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (Alle Gemarkungen)		
	Grünland (eben bis leichte Hanglage)	2,00	
	Grünland (stärkere Hanglage bis Steilhanglage)	1,50	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Talhanglagen)	2,00	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Steilhanglagen)	1,50	

Einzelfallbezogene Grundstücksbesonderheiten:

Die zonalen Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstücke). Da die zonalen Bodenrichtwerte nur durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen darstellen, kann der Bodenwert eines

einzelnen Grundstückes je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand, Zuwegung, eventuell vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen, geologische Baugrundsituationen, geogene Belastungen, Altlasten, Denkmalschutz, Hochwassergefahrengebiete, Grundwasserverhältnisse, Bewirtschaftbarkeit, besondere geografische und topografische Gegebenheiten oder Ähnlichem) in der Regel um 30 % nach oben oder unten abweichen. Der Bodenwert des einzelnen Grundstückes ist im Bedarfsfall durch ein gebührenpflichtiges Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

Die zonalen Bodenrichtwerte sind, soweit vorhanden, von unbebauten Baugrundstücken und nach Erfahrungen auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt als Bodenpreise abgeleitet, wie sie sich ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ergeben. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit den gebietstypischen Eigenschaften der jeweiligen Bodenrichtwertzonen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die zonalen Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Gebäude, Aufwuchs (ausgenommen hiervon sind als Weingarten/Rebland und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke), bauliche und sonstige Anlagen. Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen unbedenklichen Zustand des Grund und Bodens (z.B. hinsichtlich geologische Baugrundsituationen, geogene Belastungen, Altlasten, Denkmalschutz, Hochwassergefahrengebiete, Grundwasserverhältnisse oder Ähnlichem).

In den einzelnen Gemeinden ist zu beachten, dass vor Ort sehr unterschiedliche Erschließungssituationen (Wasser, Abwasser, Straßen-/Wegezufahrten, etc) bestehen können. Bezogen auf den Einzelfall sind diese besonderen Gegebenheiten in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbebauung im Außenbereich:

Die Bodenrichtwerte bei als Weingarten/Rebland und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken beinhalten den Aufwuchs (Bodenwertanteil mit Aufwuchs).

Bebaute land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofstellen können abweichende Bodenwerte haben. Da diese oftmals eine sehr große Fläche aufweisen, kann bei der Ermittlung des Bodenwertes für die zur Wohnnutzung dienenden Grundstücksflächen als Flächengröße, nach den Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung, in der Regel bis zum 5-fachen der überbauten Wohnbaufläche (z.B. Wohnhaus, Leibgeding, Ferienhaus) angenommen werden. In der Regel wird hier nicht die gesamte land- oder forstwirtschaftliche Hofstelle zur Ermittlung des Bodenrichtwertes angesetzt. Dieses gilt im Bedarfsfall auch für sonstige übergroße Grundstücke mit Wohnbebauung im Außenbereich. Diese Bodenwerte können im Bedarfsfall durch eine gebührenpflichtige Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses festgestellt werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe von bebauten Ortsrandlagen und für öffentliche Straßen- / Wegebaumaßnahmen (oder sonstige Sonderbaumaßnahmen) können vereinzelt auch höhere Kaufpreise aufweisen.

Sonderbauflächen, Bauerwartungsland, Rohbauland:

Aufgrund den besonderen rechtlichen Gegebenheiten sowie den tatsächlichen oder künftigen Nutzungsverhältnissen unterschiedlichster Art hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für baureife Sonderbauflächen des Gemeinbedarfs und für werdendes Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland) ermittelt (z.B. insbesondere wegen den unsicheren Entwicklungszeiten zu baureifem Land). Die Bodenwerte für derartige Bauflächen können im Bedarfsfall nur durch gebührenpflichtige Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Hinweise:

Die zonalen Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

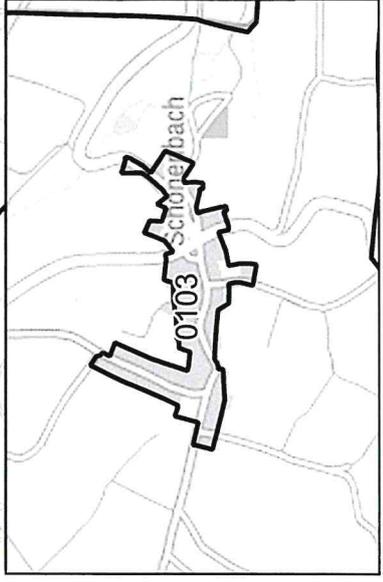
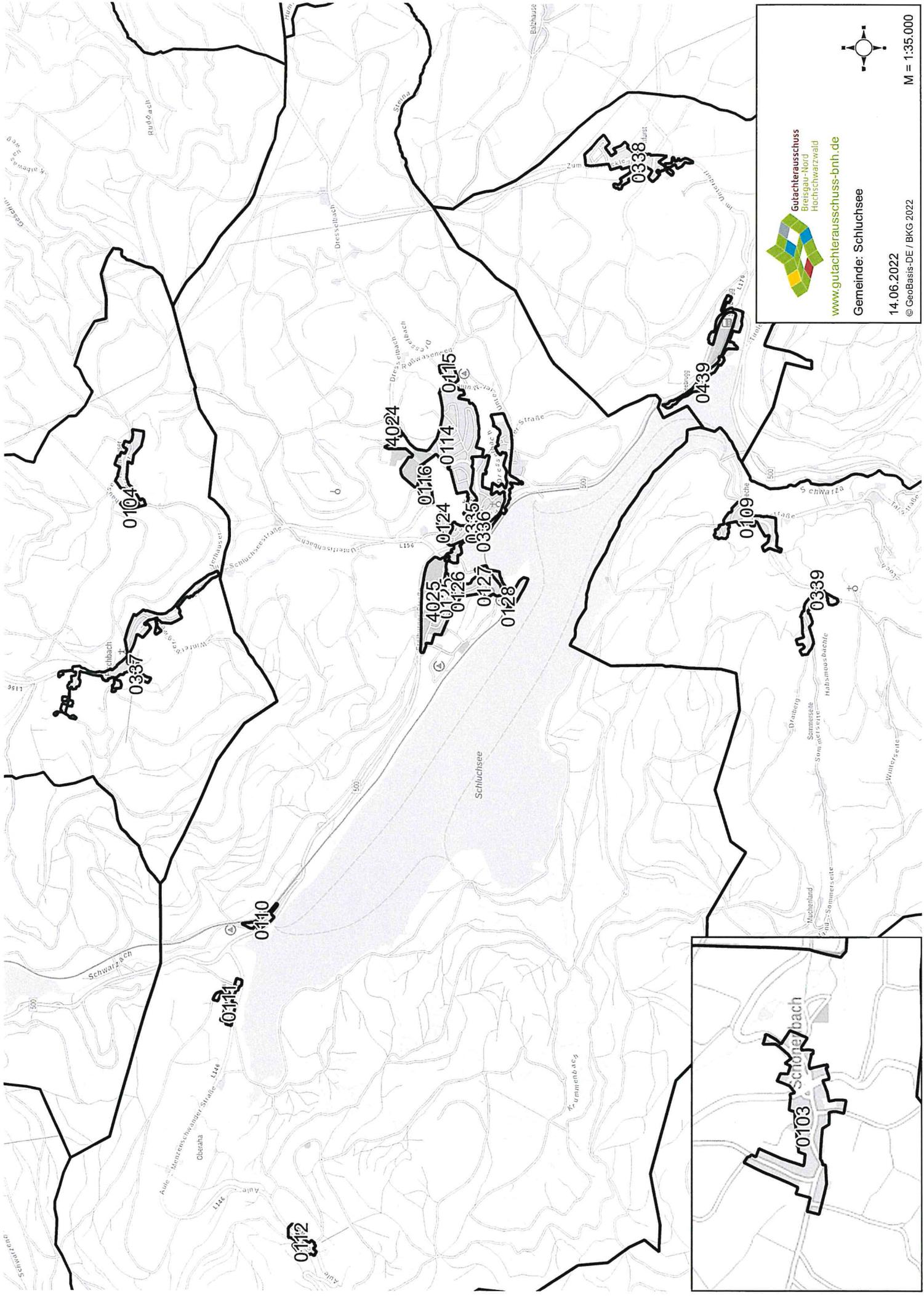
Die der zonalen Bodenrichtwerttabelle beigefügten Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten der Mitgliedsgemeinden sind Bestandteil der Bodenrichtwertermittlungen und sollten bei Bedarf bei der Bodenrichtwertzuordnung eingesehen werden.

Die zonalen Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald, Hauptstraße 24, 79199 Kirchzarten zur Einsichtnahme während der üblichen Öffnungszeiten aus, bzw. sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bnh.de und www.grundsteuer-bw.de kostenfrei abrufbar.

Kirchzarten, den 14. Juni 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Werner Widmann', written in a cursive style.

Werner Widmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses



www.gutachterausschuss-bmh.de

Gemeinde: Schluchsee

14.06.2022

© GeoBasis-DE / BKG 2022



M = 1:35.000