

Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald

Nach § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung i.V.m. dem § 12 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg vom 11. Dezember 1989 in der Fassung vom 26. September 2017 zuletzt geändert durch Verordnung am 21. Dezember 2021 und den §§ 13 ff. der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 wurden vom Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald folgende zonalen Bodenrichtwerte/ Bodenrichtwertgrundstücke für Grundstücke im Gebiet des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald zum Stichtag 01. Januar 2023 ermittelt.

Bodenrichtwerte vom 01.01.2023

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden entsprechend den oben genannten Bestimmungen 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 § 15 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 **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.

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, Hochwassergefahrenggebiete, 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, Hochwassergefahrenggebiete, 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, in Anlehnung an die 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.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land in €/m ²	Bodenrichtwert-grundstück
Titisee-Neustadt			
	Neustadt		
54710139 54710153	einfache Wohnlage / Peripherie	100,00	W, M I - III
54710138 54710140 54710141 54710143 54710150 54710152 54710154 54710274	mittlere bis gute Wohnlage	160,00	W, M I - III
54710144 54710146 54710149 54710151 54710156 54710157	gute Wohnlage	210,00	W, M I - III
54710145 54710147 54710148 54710155	sehr gute Wohnlage	240,00	W, M I - III
54712036 54712047	Mischgebiet	80,00	W, M I - III
54712037	Gewerbe- / Sondergebiet	90,00	GE / SO
54714027 54714028	Gewerbe- / teilweise Mischgebiet	70,00	GE
54712038	Kerngebiet - außen	220,00	W, M I - III
54712039	Kerngebiet - zentrale Lage	380,00	W, M I - III

Titisee			
54740301	einfache Wohnlage (vordere Seebachstraße)	110,00	W, M I - III
54740137	mittlere bis gute Wohnlage (Im Schotten)	160,00	W, M I - III
54740158	gute Wohnlage	270,00	W, M I - III
54740161			
54740159	sehr gute Wohnlage	360,00	W, M I - III
54742035	Mischgebiet	90,00	M
54742041			
54742040	Misch- / Sondergebiet	110,00	M / SO
54744029	Gewerbe- / teilweise Mischgebiet	70,00	GE
54742042	Kerngebiet - außen	320,00	W, M I - III
54742044			
54742045			
54742046			
54742043	Kerngebiet - zentrale Lage	500,00	W, M I - III
54740160	Wohngebiet am Sportplatz	320,00	W, M I - III
Waldau			
54750273	Waldau	120,00	W, M I - III
Bebaute Fläche im Außenbereich (Alle Gemarkungen)			
	Wohnen im Außenbereich	70,00	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen (Alle Gemarkungen)			
	Grünland	2,00	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Talhanglagen)	2,00	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Steilhanglagen)	1,50	

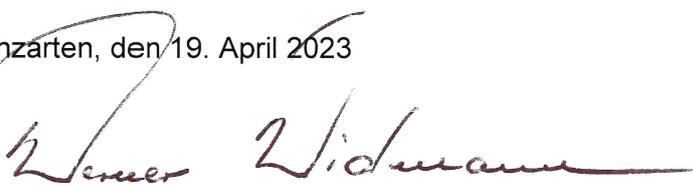
Hinweise:

Die zonalen Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

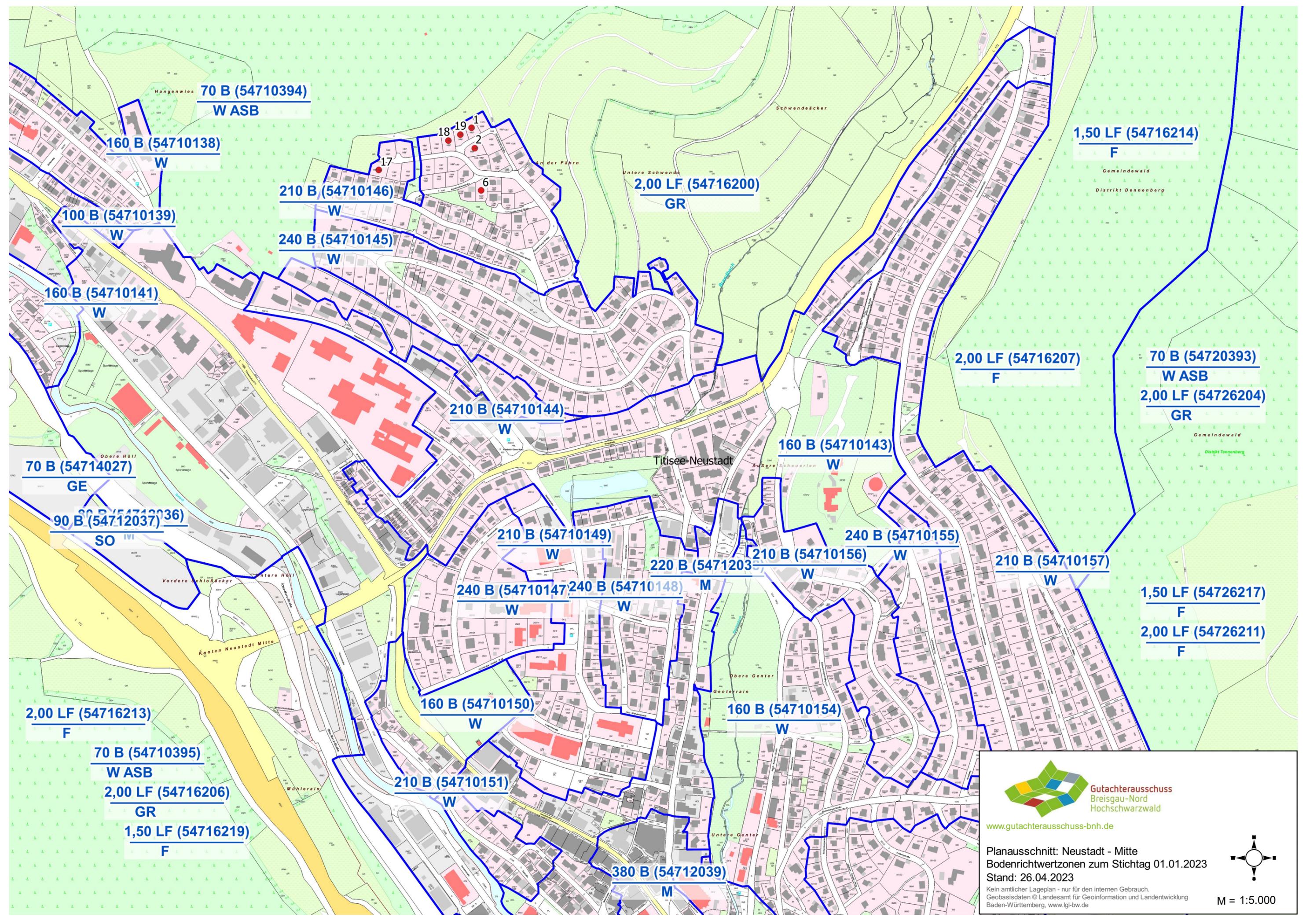
Die der zonalen Bodenrichtwerttabelle beigefügten Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten der Mitgliedsgemeinden sind Bestandteil der Bodenrichtwertermittlungen und sollten bei Bedarf bei der Bodenrichtwertzuordnung eingesehen werden.

Die zonalen Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bnh.de und in Kürze auch unter www.gutachterausschuesse-bw.de (BORIS-BW) kostenfrei abrufbar. Weiterhin liegen Sie in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald, Hauptstraße 24, 79199 Kirchzarten zur Einsichtnahme während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Kirchzarten, den 19. April 2023



Werner Widmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses



70 B (54710394)
W ASB

160 B (54710138)
W

100 B (54710139)
W

160 B (54710141)
W

70 B (54714027)
GE

90 B (54712037) (36)
SO

2,00 LF (54716213)
F

70 B (54710395)
W ASB
2,00 LF (54716206)
GR
1,50 LF (54716219)
F

210 B (54710146)
W

240 B (54710145)
W

210 B (54710144)
W

210 B (54710149)
W

240 B (54710147)
W

160 B (54710150)
W

210 B (54710151)
W

2,00 LF (54716200)
GR

240 B (54710148)
M

160 B (54710154)
W

380 B (54712039)
M

2,00 LF (54716200)
GR

160 B (54710143)
W

220 B (54712035)
W

210 B (54710156)
W

240 B (54710155)
W

2,00 LF (54716207)
F

1,50 LF (54716214)
F

70 B (54720393)
W ASB
2,00 LF (54726204)
GR

210 B (54710157)
W

1,50 LF (54726217)
F
2,00 LF (54726211)
F



Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald

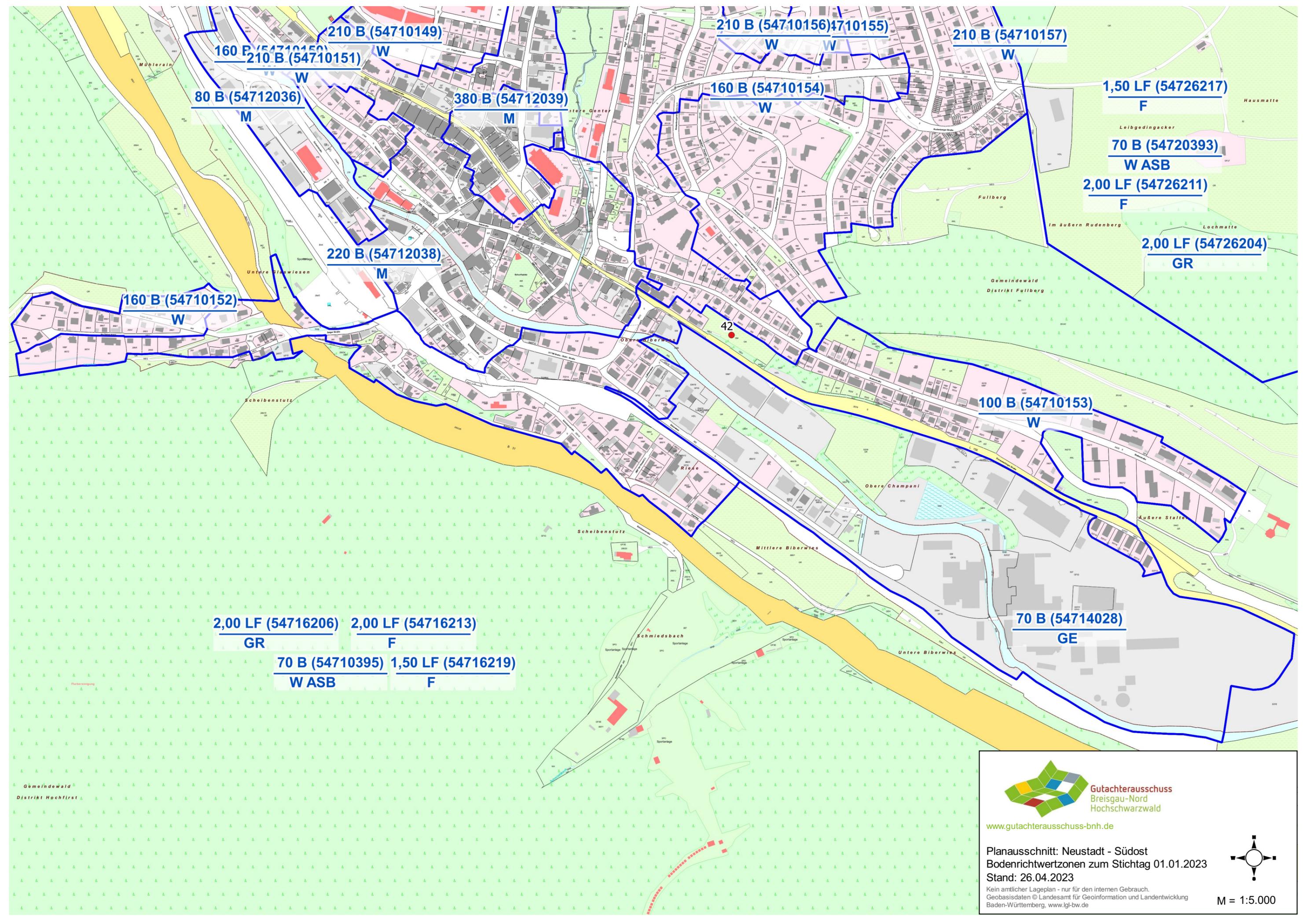
www.gutachterausschuss-bnh.de

Planausschnitt: Neustadt - Mitte
Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023
Stand: 26.04.2023

Kein amtlicher Lageplan - nur für den internen Gebrauch.
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de



M = 1:5.000



160 B (54710150) 210 B (54710151) W
 80 B (54712036) M
 210 B (54710149) W
 380 B (54712039) M
 160 B (54710154) W
 210 B (54710155) W
 210 B (54710157) W

1,50 LF (54726217)
F

70 B (54720393)
W ASB

2,00 LF (54726211)
F

2,00 LF (54726204)
GR

220 B (54712038)
M

160 B (54710152)
W

100 B (54710153)
W

2,00 LF (54716206) 2,00 LF (54716213)
GR F

70 B (54710395) 1,50 LF (54716219)
W ASB F

70 B (54714028)
GE



Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald

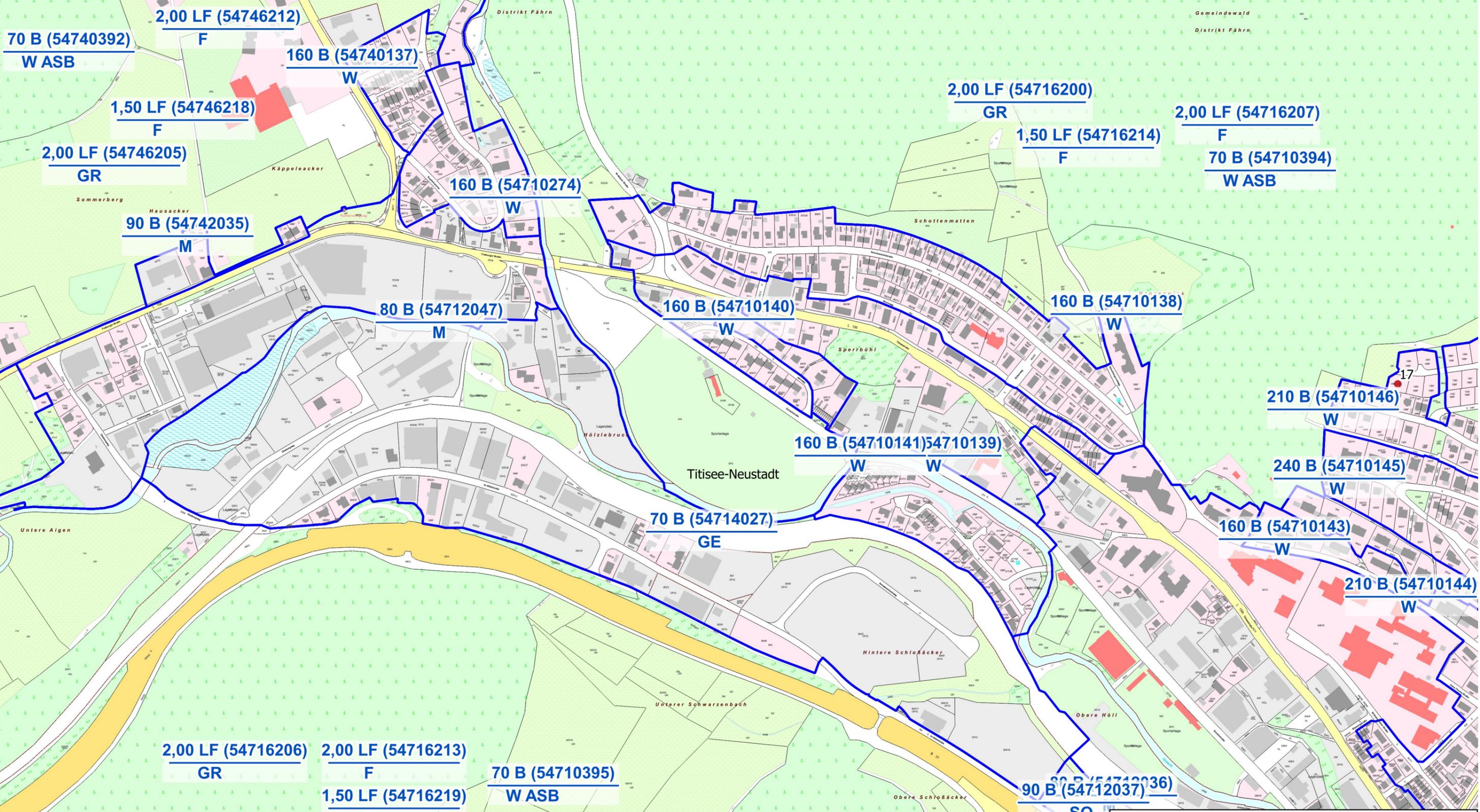
www.gutachterausschuss-bnh.de

Planausschnitt: Neustadt - Südost
Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023
Stand: 26.04.2023

Kein amtlicher Lageplan - nur für den internen Gebrauch.
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de



M = 1:5.000




Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald

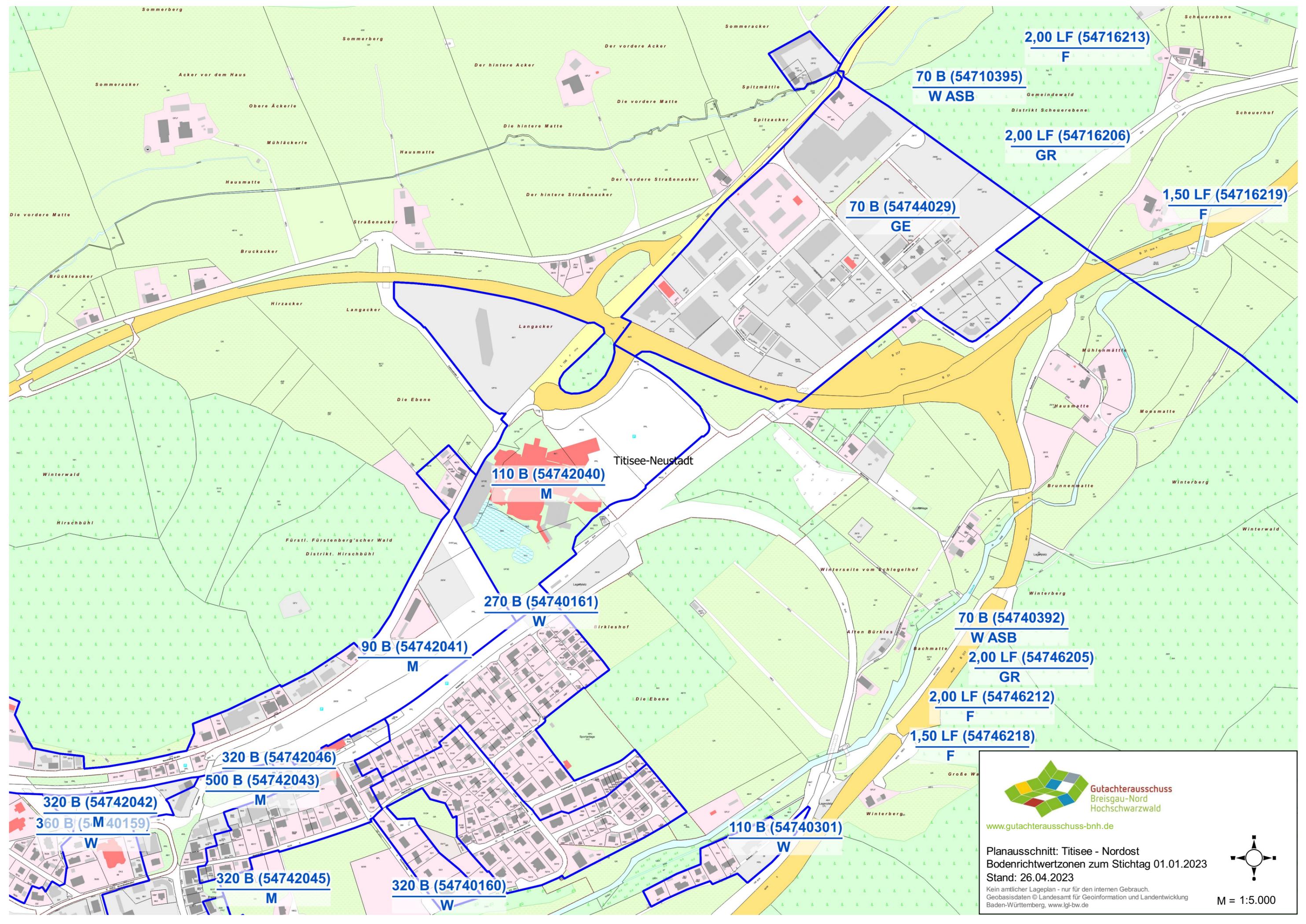
www.gutachterausschuss-bnh.de

Planausschnitt: Neustadt - West
Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023
Stand: 26.04.2023

Kein amtlicher Lageplan - nur für den internen Gebrauch.
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de



M = 1:5.000



2,00 LF (54716213)

F

70 B (54710395)

W ASB

2,00 LF (54716206)

GR

70 B (54744029)

GE

1,50 LF (54716219)

F

110 B (54742040)

M

270 B (54740161)

W

90 B (54742041)

M

70 B (54740392)

W ASB

2,00 LF (54746205)

GR

2,00 LF (54746212)

F

1,50 LF (54746218)

F

320 B (54742046)

M

500 B (54742043)

M

320 B (54742042)

W

360 B (5M 40159)

320 B (54742045)

M

320 B (54740160)

W

110 B (54740301)

W

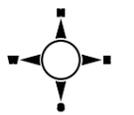


Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald

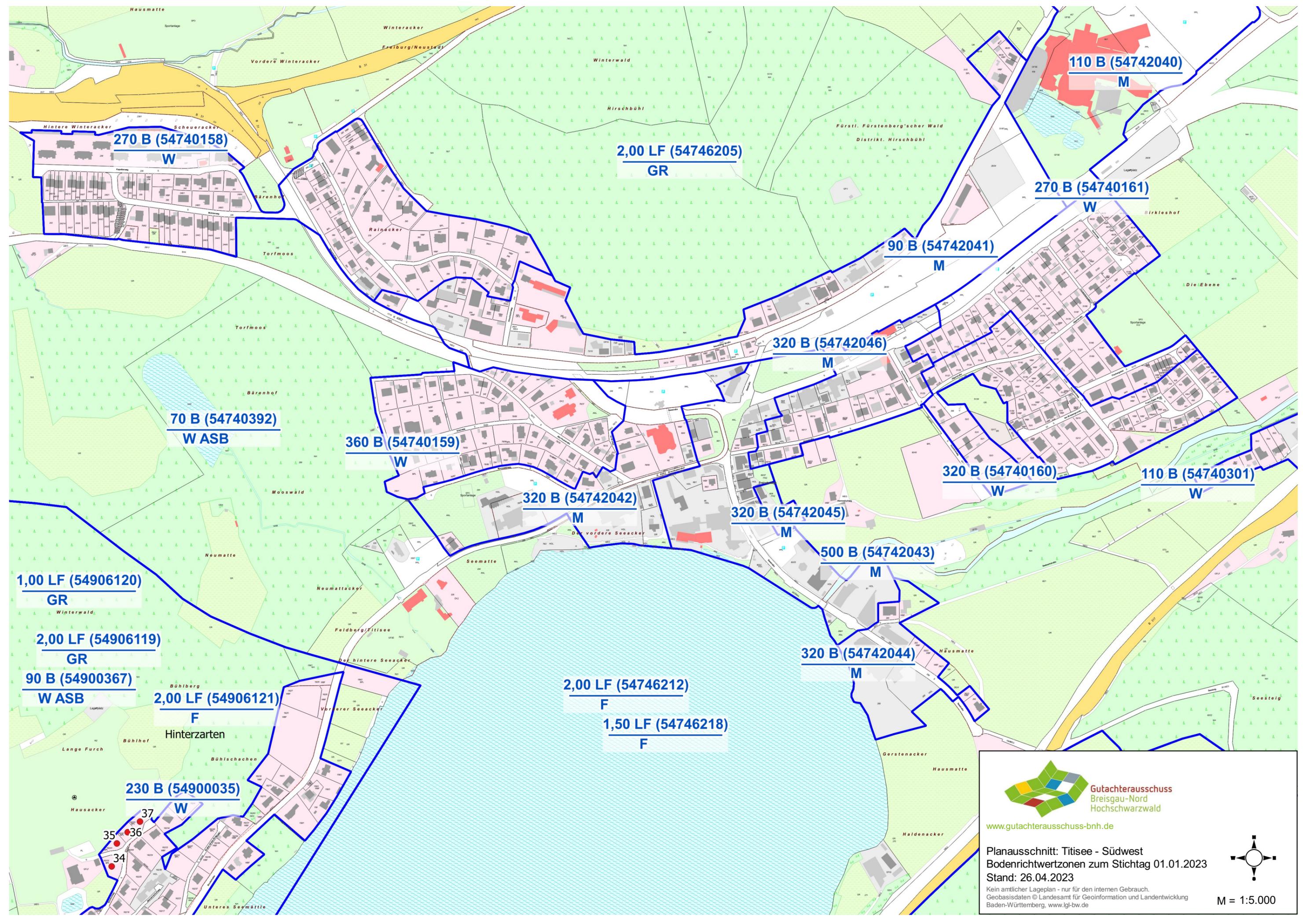
www.gutachterausschuss-bnh.de

Planausschnitt: Titisee - Nordost
Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023
Stand: 26.04.2023

Kein amtlicher Lageplan - nur für den internen Gebrauch.
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de



M = 1:5.000




**Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald**

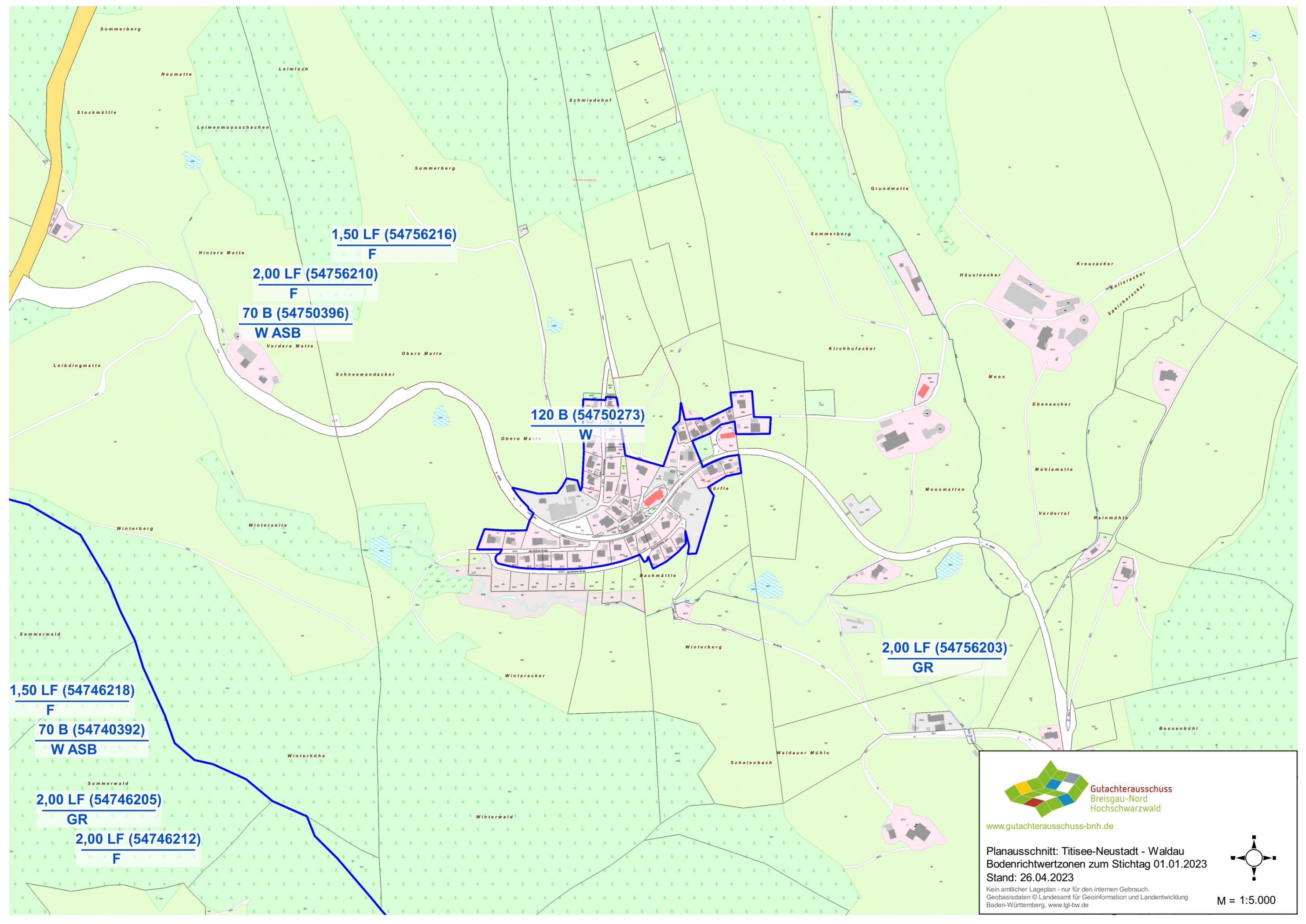
www.gutachterausschuss-bnh.de

Planausschnitt: Titisee - Südwest
Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023
Stand: 26.04.2023

Kein amtlicher Lageplan - nur für den internen Gebrauch.
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de



M = 1:5.000



1,50 LF (54756216)

F

2,00 LF (54756210)

F

70 B (54750396)

W ASB

120 B (54750273)

W

2,00 LF (54756203)

GR

1,50 LF (54746218)

F

70 B (54740392)

W ASB

2,00 LF (54746205)

GR

2,00 LF (54746212)

F

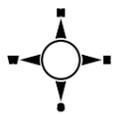


**Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald**

www.gutachterausschuss-bnh.de

**Planausschnitt: Titisee-Neustadt - Waldau
Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023
Stand: 26.04.2023**

Kein amtlicher Lageplan - nur für den internen Gebrauch.
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de



M = 1:5.000