

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2021 die nachfolgenden wesentlichen Daten für die Wertermittlung für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen am 26. Januar 2022 beschlossen.

I. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Flächen. Vollerschlossene Grundstücke gelten als erschließungsbeitragsfreies Bauland. Für im Wesentlichen gleichartige Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnisse werden Bodenrichtwertzonen gebildet und mit Stand 01. Januar 2022 dargestellt.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Alllasten soweit vorhanden sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maße der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich bewirken Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Dies gilt auch für öffentliche Maßnahmen wie Straßenflächen, wo sich ortsüblich besondere Teilmärkte gebildet haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen

Die Bodenrichtwertzonen wurden nach wertbeeinflussenden Merkmalen angelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück):

Der Bodenwert von in Randbereichen der Richtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Für übergroße Grundstücke ist für die Grundstücksflächen, die über die Grundstücksgrößen der Umgebung hinausgehen und nicht bebaubar sind (Hinterland) in der Regel von 25 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen. Ist die Bebauung einer Mehrfläche/Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, kann auch hier der volle Bodenrichtwert in Ansatz kommen.

Für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind je nach Lage, Topographie und Bodenbeschaffenheit Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden exklusiv Aufwuchs.

II. Umrechnungskoeffizienten:

Es werden derzeit keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Kappel-Grafenhausen, 10. Juni 2022

Gutachterausschuss der Gemeinde Kappel-Grafenhausen

Geschäftsstelle, Rathausstr. 2, 77966 Kappel-Grafenhausen

Pascale Trotter

Telefon 07822/86328

pascale.trotter@kappel-grafenhausen.de

