

Bodenrichtwerte für die Wertermittlung 2017 – 2018 zum Stichtag 31.12.2016

Grundstücke im Innenbereich

Bodenrichtwertzone	Entwicklungs-zustand	Art der Nutzung	Wert-relevante GFZ	Größe Vergleichs-grundstück	Beitrags-rechtlicher Zustand	Bodenrichtwert [€/m ²]
Ortsteil Sternenfels						
SF01	B	M	0,6	500 m ²	EB-frei	90
SF02	B	W	0,5	600 m ²	EB-frei	120
SF03	B	W	0,5	550 m ²	EB-frei	140
SF04	B	W	0,5	450 m ²	EB-frei	170
SF05	B	M	0,7	1.500 m ²	EB-frei	100
SF06	B	G	1,2	5.000 m ²	EB-frei	49
SF07	B	G	1,2	3.500 m ²	EB-frei	49
SF08 (mit und ohne Darstellung im Plan)	Innerörtliche Grünfläche, Flächen von übertiefen Grundstücken, Flächen nicht als Bauland nutzbar			---	EB-frei	25
Ortsteil Diefenbach						
DB01	B	M	0,6	500 m ²	EB-frei	90
DB02	B	M	0,5	550 m ²	EB-frei	140
DB03	B	W	0,5	550 m ²	EB-frei	140
DB04	B	W	0,5	450 m ²	EB-frei	170
DB05	B	G	1,2	2.000 m ²	EB-frei	49
DB06 (mit und ohne Darstellung im Plan)	Innerörtliche Grünfläche, Flächen von übertiefen Grundstücken, Flächen nicht als Bauland nutzbar			---	EB-frei	25

Erläuterungen:

Bodenrichtwertzone:	Die Abgrenzung ergibt sich aus der Bodenrichtwertkarte.
Entwicklungszustand:	B = Baureifes Land BE = Bauerwartungsland, städtebauliche Entwicklung wird erwartet.
Art der Nutzung:	W = Wohnbaufläche M = Mischbaufläche G = gewerbliche Baufläche
Maß der baulichen Nutzung:	z.B. 0,6 = wertrelevante Geschossflächenzahl (gebietstypische Geschossfläche (BauNVO 1990))
Bezugsgröße:	Grundstücksfläche des Bezugsgrundstücks für den Bodenrichtwert
Beitragsrechtlicher Zustand:	EB-frei = erschließungsbeitragsfrei (Beiträge entrichtet) EB-pflichtig = erschließungsbeitragspflichtig (Beiträge ganz oder teilweise nicht entrichtet, bzw. offen stehend)

Grundstücke im Außenbereich

Agrarland, bebaubare bzw. bebaute Grundstücke im Außenbereich
(Flächen nach § 35 BauGB, Sondergebiete im Außenbereich)

Wiesen, Weiden, Grünland, Baumgrundstücke (ohne Baumbestand)

- Bei niedriger Grünlandzahl / ortsentfernt von **0,50 €**
- Bei hoher Grünlandzahl / ortsnah bis **1,50 €**

Ackerland

- Bei niedriger Ackerlandzahl / ortsentfernt von **1,20 €**
- Bei hoher Ackerlandzahl / ortsnah bis **2,00 €**

(Bezug der Acker- und Grünlandzahl = siehe Ergebnisse der Reichsbodenschätzung)

Weinberge (unbestockt)

- Sonderkultur / mäßiges Kleinklima, mäßige Ausrichtung und Bodenqualität **4,50 €**
- Sonderkultur / gutes Kleinklima, gute Ausrichtung und Bodenqualität **6,00 €**

Landwirtschaftliche Anwesen / Gebäude im Außenbereich

Bodenrichtwert / Basiswert:	15,00 €/m²
- Aufschlag bei Stromanschluss	5,00 €/m ²
- Aufschlag bei Wasseranschluss	2,50 €/m ²
- Aufschlag bei Anschluss an öffentliches Kanalnetz	2,50 €/m ²

Gartenhausgebiete

Bodenrichtwert / Basiswert:	10,00 €/m²
- Aufschlag wenn Errichtung einer Zaunanlage / Einfriedigung möglich	5,00 €/m ²
- Aufschlag bei Stromanschluss	5,00 €/m ²
- Aufschlag bei Wasseranschluss	2,50 €/m ²
- Aufschlag bei Anschluss an öffentliches Kanalnetz	2,50 €/m ²

Wochenendhausgebiete

Bodenrichtwert / Basiswert:	20,00 €/m²
- Aufschlag wenn Errichtung einer Zaunanlage / Einfriedigung möglich	5,00 €/m ²
- Aufschlag bei Stromanschluss	5,00 €/m ²
- Aufschlag bei Wasseranschluss	2,50 €/m ²
- Aufschlag bei Anschluss an öffentliches Kanalnetz	2,50 €/m ²

Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von:

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) oder sonstiger individueller Besonderheiten sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Bodenrichtwertzonen

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für die innerörtlichen Bereiche in Bodenrichtwertkarten und in der vorausgegangenen Beschreibung dargestellt. Der jeweiligen Bodenrichtwertzone ist in innerörtlichen Bereichen eine Zonennummer zugeordnet.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächlichen baulichen Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Gemeinde Sternenfels
Gutachterausschuss

Beschlossen:
Sternenfels, den 12.04.2017