



Bodenrichtwerte vom 31. Dezember 2018

Die zonalen Bodenrichtwertangaben in Euro/m² für baureifes Land der Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), Gewerbe- und Industriebauflächen (GE / GI) enthalten die Erschließungskosten (ebf).

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) und der im Regelfall in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung bezogen auf die Geschossigkeit (I-, II-, III-geschossig) an. Der Zusatz "Außenbereich" kennzeichnet baureife Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

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!

Zusatzinformation zur Marktspanne: Für Wohn- und Mischbauflächen kann die Abweichung zum jeweils ermittelten zonalen Bodenrichtwert **im Regelfall +/- 10 %** betragen.

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land	Bodenrichtwertgrundstück
1.	Buchenbach			
1.1	<u>Buchenbach - Kernort</u> - einschl. Neubaugebiet „Hitzenhof“	W M	350,- €/m ² 350,- €/m ²	350 / W I - II 350 / M I - II
1.1.1	- Himmelreich	M GE	300,- €/m ² 105,- €/m ²	300 / M I - II 105 / GE
1.1.2	- Hirschenhof	W	350,- €/m ²	350 / W I - II
1.1.3	- Wiesneck / Mühle	W	340,- €/m ²	340 / W I - II
1.2	<u>Buchenbach - Falkensteig</u>			
1.2.1	- entlang der B31	W	70,- €/m ²	70 / W I - II
1.2.2	- abseits der B31	W	130,- €/m ²	130 / W I - II
1.3	<u>Buchenbach - Unteribental</u>			
1.3.1	- Hofacker	W	330,- €/m ²	330 / W I - II
1.3.2	- Wickenhof / Haurihof	W M	330,- €/m ² 280,- €/m ²	330 / W I - II 280 / M I - II
1.4	<u>Buchenbach - Wagensteig</u>	W GE	180,- €/m ² 95,- €/m ²	180 / W I - II 95 / GE
1.4.1	- Falkenhof (ohne Sägewerk)	M	180,- €/m ²	180 / M I - II

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land	Bodenrichtwert-grundstück
2. Kirchzarten				
2.1	<u>Kirchzarten - Kernort</u>	W M	600,- €/m ² 550,- €/m ²	600 / W I - III 550 / M I - III
2.1.1	- Wohngebiet "Lerchenfeld"	W	700,- €/m ²	700 / W I - III
2.1.2	- Dietenbach (westlich L126)	M	410,- €/m ²	410 / M I - II
2.1.3	- Gewerbe- und Industriegebiet - einschl. Gewerbegebiet „Fischerrain“ (Gemarkung Zarten)	GE GI	160,- €/m ² 60,- €/m ²	160 / GE 60 / GI
2.1.4	- Neubaugebiet „Wohngebiet am Kurhaus“		keine Angabe	keine Angabe
2.2	<u>Kirchzarten - Birkenhof</u>	W M	480,- €/m ² 480,- €/m ²	480 / W I - II 480 / M I - II
2.3	<u>Kirchzarten - Burg-Höfen</u>	W	490,- €/m ²	490 / W I - II
2.4	<u>Kirchzarten - Burg am Wald</u>	W	490,- €/m ²	490 / W I - II
2.5	<u>Kirchzarten - Neuhäuser</u>	W	390,- €/m ²	390 / W I - II
2.6	<u>Kirchzarten - Zarten</u>	W M	420,- €/m ² 380,- €/m ²	420 / W I - II 380 / M I - II
3. Oberried				
3.1	<u>Oberried - Kernort</u>	W M	360,- €/m ² 340,- €/m ²	360 / W I - II 340 / M I - II
3.2	<u>Oberried - Hofgrund</u> - Ortsmitte	W M	100,- €/m ² 100,- €/m ²	100 / W I - II 100 / M I - II
3.3	<u>Oberried - St. Wilhelm</u> (Wohngebiet Maierhof)	W	125,- €/m ²	125 / W I - II
3.4	<u>Oberried - Weilersbach</u> (Talmitte)	W Außenbereich	210,- €/m ²	210 / W I - II
3.5	<u>Oberried - Zastler</u>			
3.5.1	- Talmitte	W Außenbereich	125,- €/m ²	125 / W I - II
3.5.2	- Wohngebiet Winterhalterhof	W M	330,- €/m ² 280,- €/m ²	330 / W I - II 280 / M I - II
3.6	<u>Oberried - Gewerbegebiet „Brühl“</u>	GE	95,- €/m ²	95 / GE
4. Stegen				
4.1	<u>Stegen - Kernort</u>	W M	460,- €/m ² 420,- €/m ²	460 / W I - III 420 / M I - II
4.1.1	- Oberbirken, inkl. Wohngebiet „Schulstraße“	W M	450,- €/m ² 450,- €/m ²	450 / W I - II 450 / M I - II
4.1.2	- Unterbirken	M	450,- €/m ²	450 / M I - II
4.2	<u>Stegen - Eschbach</u>			
4.2.1	- Ortsmitte (Mitteltal)	W M	290,- €/m ² 270,- €/m ²	290 / W I - II 270 / M I - II
4.2.2	- Reckenberg	W	300,- €/m ²	300 / W I - II
4.2.3	- Hinterschbach	W; teilweise Außenbereich	185,- €/m ²	185 / W I - II
4.2.4	- Obertal	M Außenbereich	130,- €/m ²	130 / M I - II

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land	Bodenrichtwert-grundstück
4.3	<u>Stegen - Wittental</u>			
4.3.1	- Ortsmitte (Fohrenbühl)	W M	310,- €/m ² 310,- €/m ²	310 / W I - II 310 / M I - II
4.3.2	- Wohngebiet Bachmättle	W	310,- €/m ²	310 / W I - II
4.3.3	- Wohngebiet Andresenhof / Hanissenhof	W M	290,- €/m ² 290,- €/m ²	290 / W I - II 290 / M I - II
4.3.4	- Attental Wohngebiet Albrechtshof	M	270,- €/m ²	270 / M I - II
4.4	<u>Stegen - Gewerbegebiet "Im Gewerbepark"</u>	GE	115,- €/m ²	115 / GE

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL vom 11. Februar 2011), ermittelt. Hierbei wurden die Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg und der Immobilienwertermittlungsverordnung beachtet.

Die Bodenrichtwert – Zonenbildung der baureifen Wohnbau-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen erfolgte auf der zeichnerischen Grundlage der Digitalisierung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal (Datum der Rechtskraft: 09. November 2012). Hierzu erfolgten in vereinzelt Außenbereichswohnlagen ergänzende Ermittlungen von zonalen Bodenrichtwerten.

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

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. Die Bodenwerte für derartige Bauflächen können im Bedarfsfall nur durch Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Bebaute landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, die innerhalb der ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen liegen, haben abweichende Bodenwerte. Diese Bodenwerte können im Bedarfsfall nur durch Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Bodenwert von unbebauten oder bebauten Grundstücke sowie bebaute landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, die außerhalb der ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen liegen, haben abweichende Bodenwerte. Diese Bodenwerte können im Bedarfsfall durch eine Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses festgestellt werden.

Der zonale Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). 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, eventuell vorhandene Bebauungsplan-Festsetzungen oder Ähnlichem) nach oben oder unten abweichen. Der Bodenwert des einzelnen Grundstückes ist im Bedarfsfall durch ein 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, bauliche und sonstige Anlagen. Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der Grundwasserverhältnisse.

Die zonalen Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Als unverbindliche Zusatzinformation zur Marktspanne bietet der Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal den interessierten Marktteilnehmenden, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, eine prozentuale Abweichung vom ermittelten zonalen Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert) zu vorliegenden Kaufpreisspannen am Immobilienmarkt an. Die Abweichung kann für Wohn- und Mischbauflächen im Regelfall +/- 10 % zum jeweils ermittelten zonalen Bodenrichtwert betragen.

Hinweis: Die unverbindliche Zusatzinformation zur Marktspanne ist kein Bestandteil des nach den gesetzlichen Vorschriften und Empfehlungen ermittelten zonalen Bodenrichtwertes.

Die der zonalen Bodenrichtwerttabelle beigefügten Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten wurden im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 2.1.4 in Kirchzarten (Neubaugebiet „Wohngebiet am Kurhaus“) erweitert. Für dieses Wohngebiet wird kein Bodenrichtwert ausgewiesen, da sich dieses derzeit noch in der Vermarktungsphase befindet. Die Bodenrichtwert-Übersichtskarten sind Bestandteil der Bodenrichtwertermittlungen.

Die zonalen Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal, Rathaus Kirchzarten, Talvogteistr. 2a, Zimmer 11, 79199 Kirchzarten, zur Einsichtnahme während der üblichen Dienststunden aus bzw. sind im Internet unter www.kirchzarten.de kostenfrei abrufbar.

Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen:

Im Zuge der zonalen Bodenrichtwertermittlungen wurde auch über die **Durchschnittswerte von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen** beraten. Aufgrund von Auswertungen der Kaufpreissammlung über derartige Flächen bietet der Gutachterausschuss für interessierte Marktteilnehmende die folgenden unverbindlichen Wertangaben mit Stand vom 31.12.2018 als **angemessene Orientierungswerte** an:

Grundstücksart	Orientierungswerte
Landwirtschaftliche Flächen in der Ebene *	2,00 €/m ² bis 4,00 €/m ²
Landwirtschaftliche Flächen in Hanglage *	1,00 €/m ² bis 2,00 €/m ²
Waldflächen in Talhanglagen **	1,50 €/m ² bis 2,50 €/m ²
Waldflächen in Steilhanglagen **	1,00 €/m ² bis 1,90 €/m ²

* Landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe von bebauten Ortsrandlagen und für öffentliche Straßen- / Wegebaumaßnahmen können vereinzelt auch höhere Kaufpreise aufweisen.

** Die Wertangaben beziehen sich auf den Bodenwert inkl. Aufwuchs.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Angaben unverbindlich sind und keine Bodenrichtwerte darstellen. Die genannten Orientierungswerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus den vorliegenden Kauffällen ermittelt wurden. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass der Wert eines einzelnen Grundstückes je nach Beschaffenheit (topographische Gegebenheiten, Lage, Zuschnitt, Größe, Bewirtschaftbarkeit oder Ähnlichem) von den Orientierungswerten nach oben oder unten abweichen kann. Der Bodenwert des einzelnen Grundstückes ist im Bedarfsfall durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

Kirchzarten, den 23. Mai 2019

Werner Widmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses