

# **Gutachterausschuss Stadt Blaustein**

## **Bodenrichtwerte 31.12.2020**

Herausgeber Gutachterausschuss bei der Stadt Blaustein

Vorsitzender Andreas Weber  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein  
Tel.: 07304 802-410

Hinweise Nachdruck und sonstige Vervielfältigung – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle.

Die Gebühren richten sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung vom 14.01.1992).

## Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

### Inhaltsverzeichnis

Einleitung, rechtliche Hinweise .....	3
Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen .....	4
Bodenrichtwert für Bauerwartungsland .....	5
Bodenrichtwerte nach Bodenrichtwertzonen.....	6
- Ehrenstein .....	6
- Klingenstein.....	7
- Herrlingen.....	10
- Weidach .....	14
- Bermaringen.....	16
- Arnegg .....	19
- Dietingen.....	21
- Markbronn .....	23
- Wipplingen .....	25

## **Einleitung, rechtliche Hinweise**

Gemäß der §§ 193 Abs. 5 und 196 BauGB in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung hat der Gutachterausschuss der Stadt Blaustein zum Stichtag 31. Dezember 2020 die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke für das Gebiet der Stadt Blaustein ermittelt.

Nach § 196 Absatz 2 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Entwicklungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Grundstücksgröße und –Zuschnitt können zu Abweichungen des Verkehrswerts (Marktwert) vom Bodenrichtwert führen.

Auch der Zustand und die Struktur der umgebenden gebietstypischen Bebauung können insbesondere die Lagemerkmale und damit den Bodenwert beeinflussen.

In den Richtwerten sind, soweit nicht anders vermerkt, die Erschließungskosten enthalten.

Altlasten (z. B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheit (z. B. Böschungen), der Wert von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Grundstücksgestaltungen und ähnlichem sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt. Insofern sind Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
bei der Stadt Blaustein

## Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Blaustein die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Bereiches, die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs und Bestockung.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstück vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z. B. Lage, Bonität, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt, Grundstücksgestaltung, Geländeneigung, Schutzgebiets-einschränkungen (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, oder ähnliches), Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, Altlasten oder ähnliches sind bei der individuellen Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung enthaltenen Vergleichswerten, der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Gutachter.

Aufgrund vorliegender Daten aus der Kaufpreissammlung ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise bei 0,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 7,00 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke richten sich nach normal zu bewirtschaftenden Grundstücken mit durchschnittlicher Bonität. Aufgrund Lage und Zuschnitt der Grundstücke können sich bei Einzelbetrachtung Zu- bzw. Abschläge ergeben.

Ortsteil	Toleranz			Richtwert
Arnegg	0,50 €	-	6,00 €	5,00 €
Bermaringen	1,00 €	-	7,00 €	5,00 €
Dietingen	1,00 €	-	5,00 €	5,00 €
Ehrenstein	3,00 €	-	5,00 €	5,00 €
Herrlingen	2,00 €	-	5,00 €	5,00 €
Klingenstein	3,00 €	-	5,00 €	5,00 €
Markbronn	1,00 €	-	5,00 €	5,00 €
Weidach	2,00 €	-	5,00 €	5,00 €
Wippingen	1,00 €	-	6,00 €	5,00 €

## Bodenrichtwert für Bauerwartungsland

Gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Blaustein die Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Bereiches, die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Die Richtwerte werden unter Beachtung der allgemeinen Marktlage und deren Auswirkungen auf den örtlichen Grundstücksmarkt fortgeschrieben und neu ermittelt. Sie sind eine Synthese aus den Entwicklungen, die sich aus der Kaufpreissammlung ergeben. Bei der Festlegung von Werten für Bauerwartungsland ist wesentlicher Faktor die Frage, ob eine Wandlung in Rohbauland in näherer oder erst in fernerer Zukunft zu erwarten ist.

Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung enthaltenen Vergleichswerten, der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Gutachter.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus der Festsetzung der Bodenrichtwerte können keine Ansprüche abgeleitet werden.

<b>Ortsteil</b>	<b>Richtwert</b>
Arnegg	40,00 €
Bermaringen	27,50 €
Dietingen	25,00 €
Ehrenstein	80,00 €
Herrlingen	45,00 €
Klingenstein „Klingensteiner Feld“	45,00 €
Markbronn	25,00 €
Weidach	35,00 €
Wippingen	30,00 €

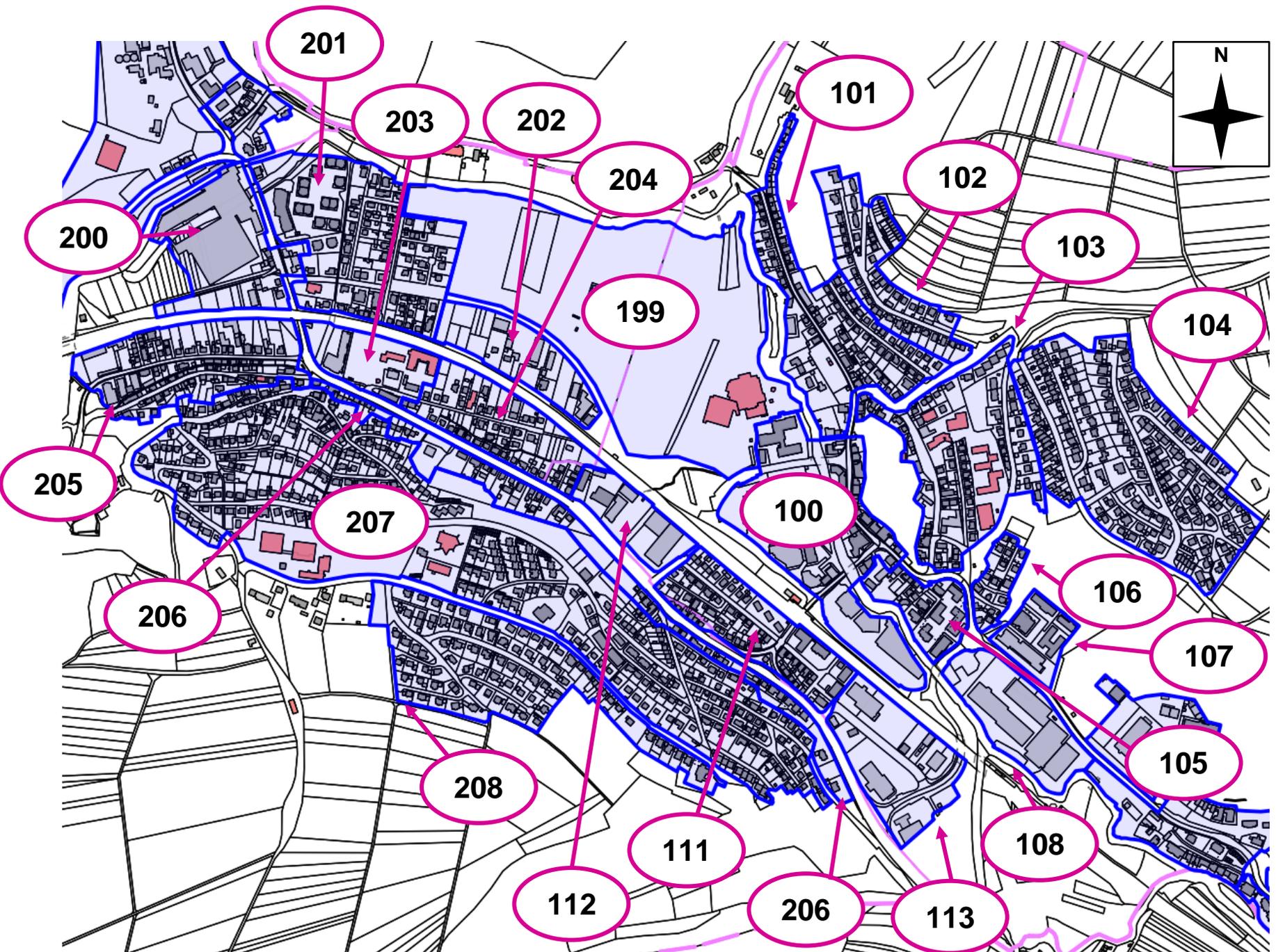
**Bodenrichtwerte nach Bodenrichtwertzonen**  
**- Ehrenstein**

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
100	MI	1	290,00 €
101	WA	1	170,00 €
102	WA	1	210,00 €
103	WA	1	210,00 €
104	WA	1	285,00 €
105	WA	1	250,00 €
106	WA	1	240,00 €
107	MI	1	260,00 €
108	GE	1	125,00 €
109	GE	2	110,00 €
110	MI	2	260,00 €
111	MI	1	190,00 €
112	GE	1	105,00 €
113	GE	1	180,00 €
114	WA	2	250,00 €
115	WA	2	270,00 €
116	WA	2	300,00 €
117	WA	2	300,00 €
118	WA	2	310,00 €
119	WA	2	330,00 €
120	GE	2	60,00 €
199	Sport- und Erholungsfläche	1	27,50 €

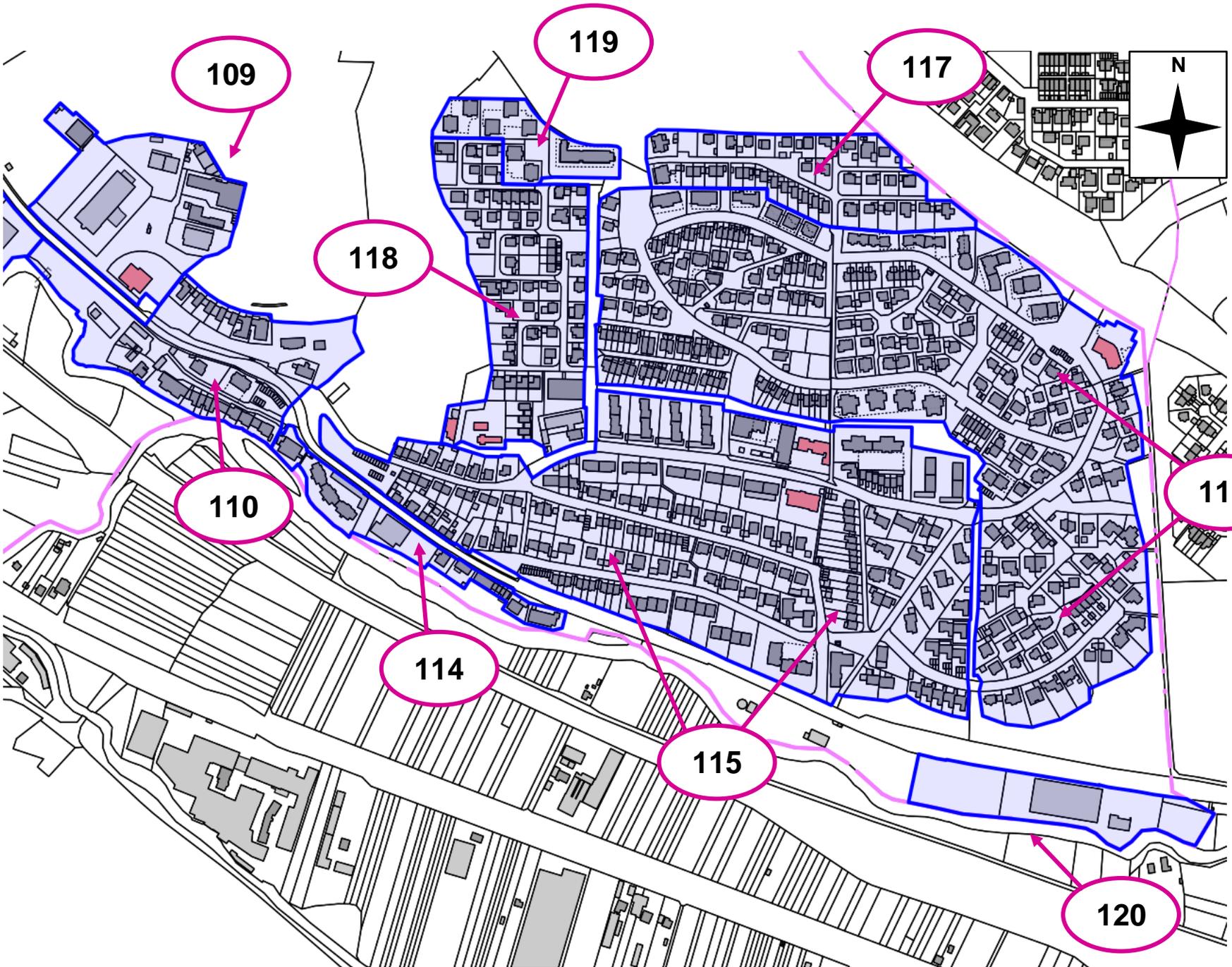
- **Klingenstein**

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
200	GE	1	85,00 €
201	MI	1	180,00 €
202	GE	1	115,00 €
203	MI	1	150,00 €
204	MI	1	210,00 €
205	MI	1	135,00 €
206	MI	1	150,00 €
207	WA	1	170,00 €
208	WA	1	210,00 €
199	Sport- und Erholungsfläche	1	27,50 €

KARTE 1



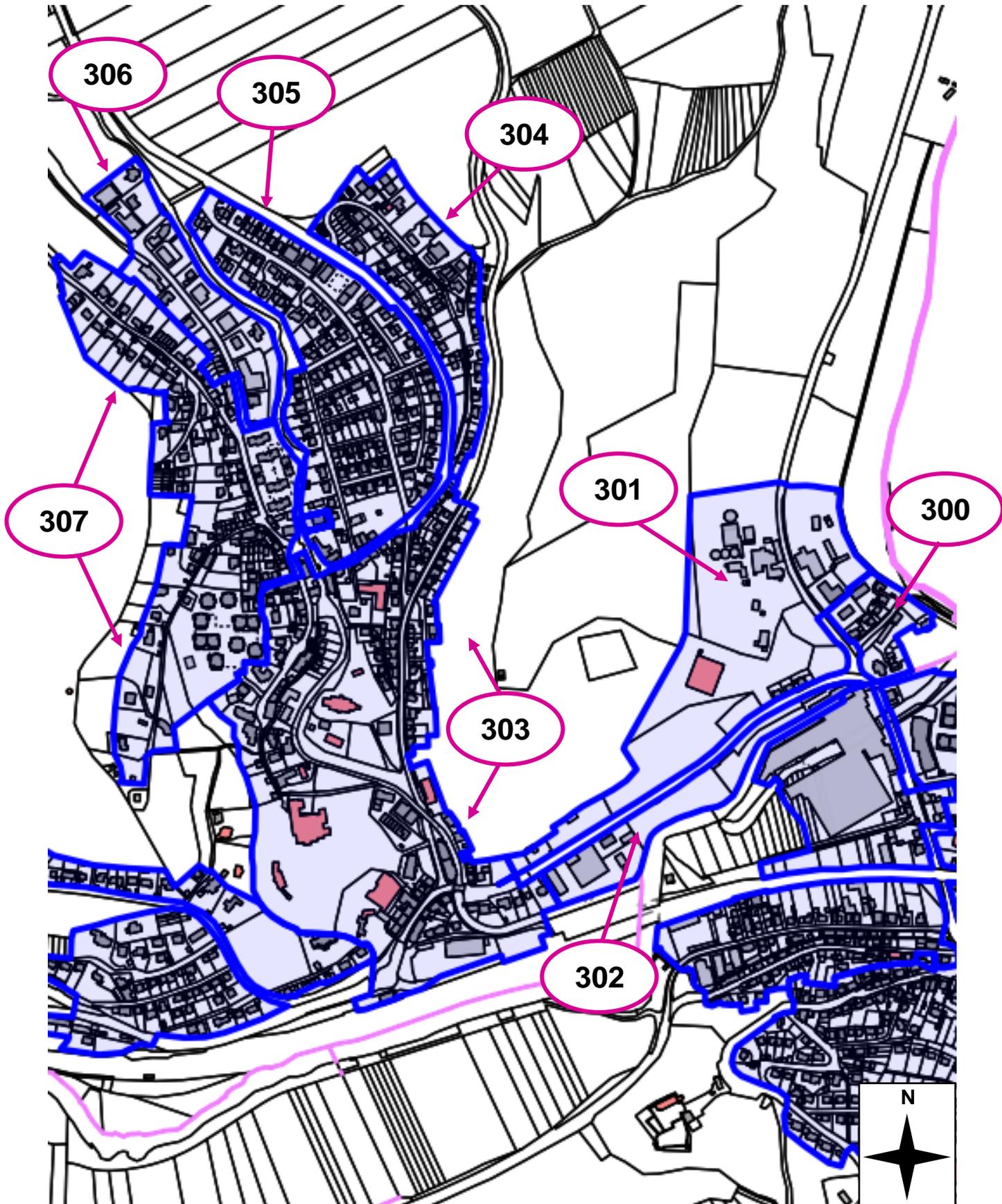
Karte 2



- Herrlingen

Zone	Art der Nutzung	Karte	Bodenrichtwert pro qm
300	MI	3	150,00 €
301	GE	3	95,00 €
302	MI	3	145,00 €
303	MI	3	235,00 €
304	WA	3	255,00 €
305	WA	3	230,00 €
306	MI	3	200,00 €
307	MI	3	190,00 €
308	MI	4	145,00 €
309	WA	4	185,00 €
310	WA	5	220,00 €
311	Oberherrlingen außerhalb	5	100,00 €

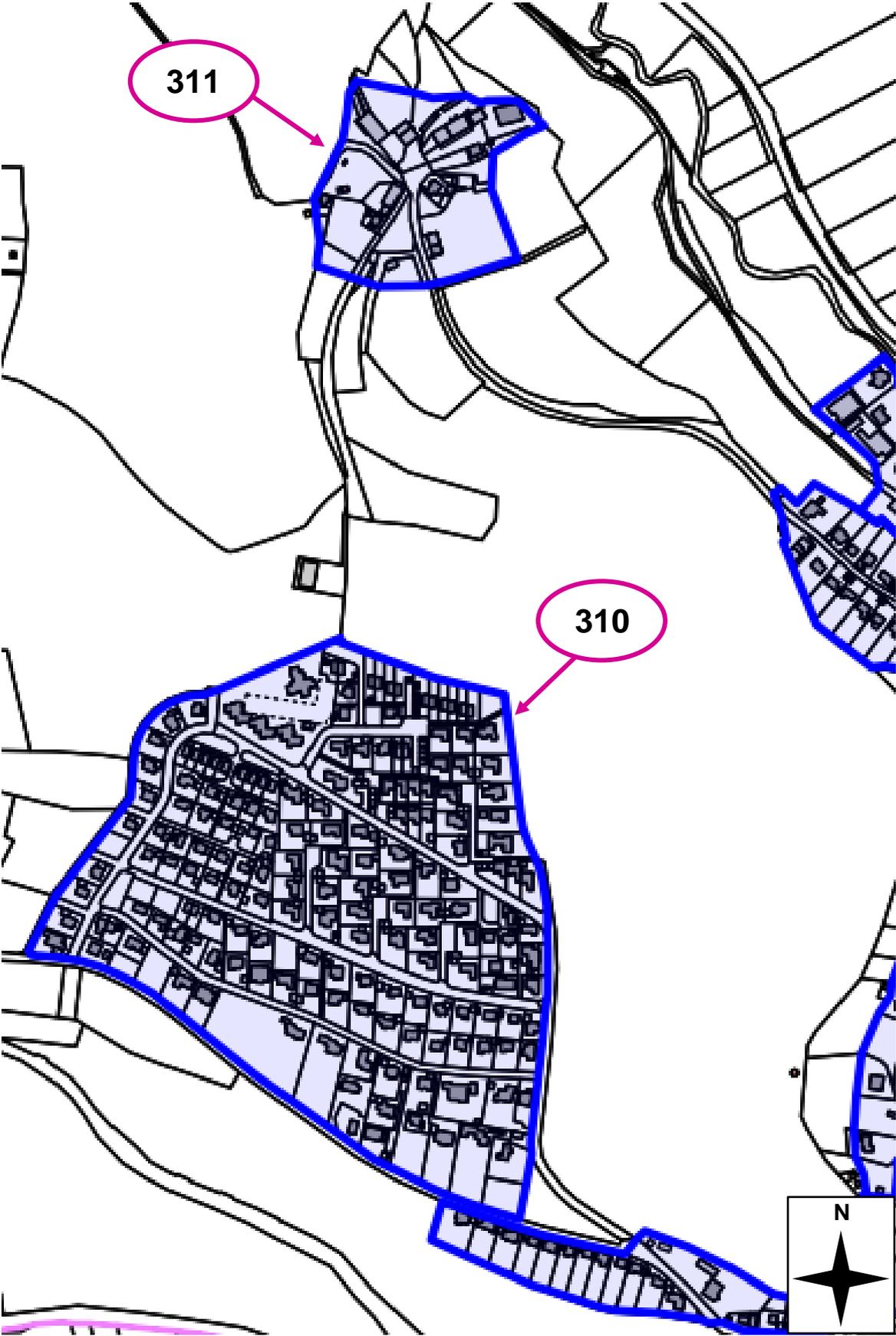
Karte 3



Karte 4



Karte 5



- Weidach

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
400	MD	6	125,00 €
401	WA	6	160,00 €
402	WA	6	160,00 €
403	WA	6	180,00 €

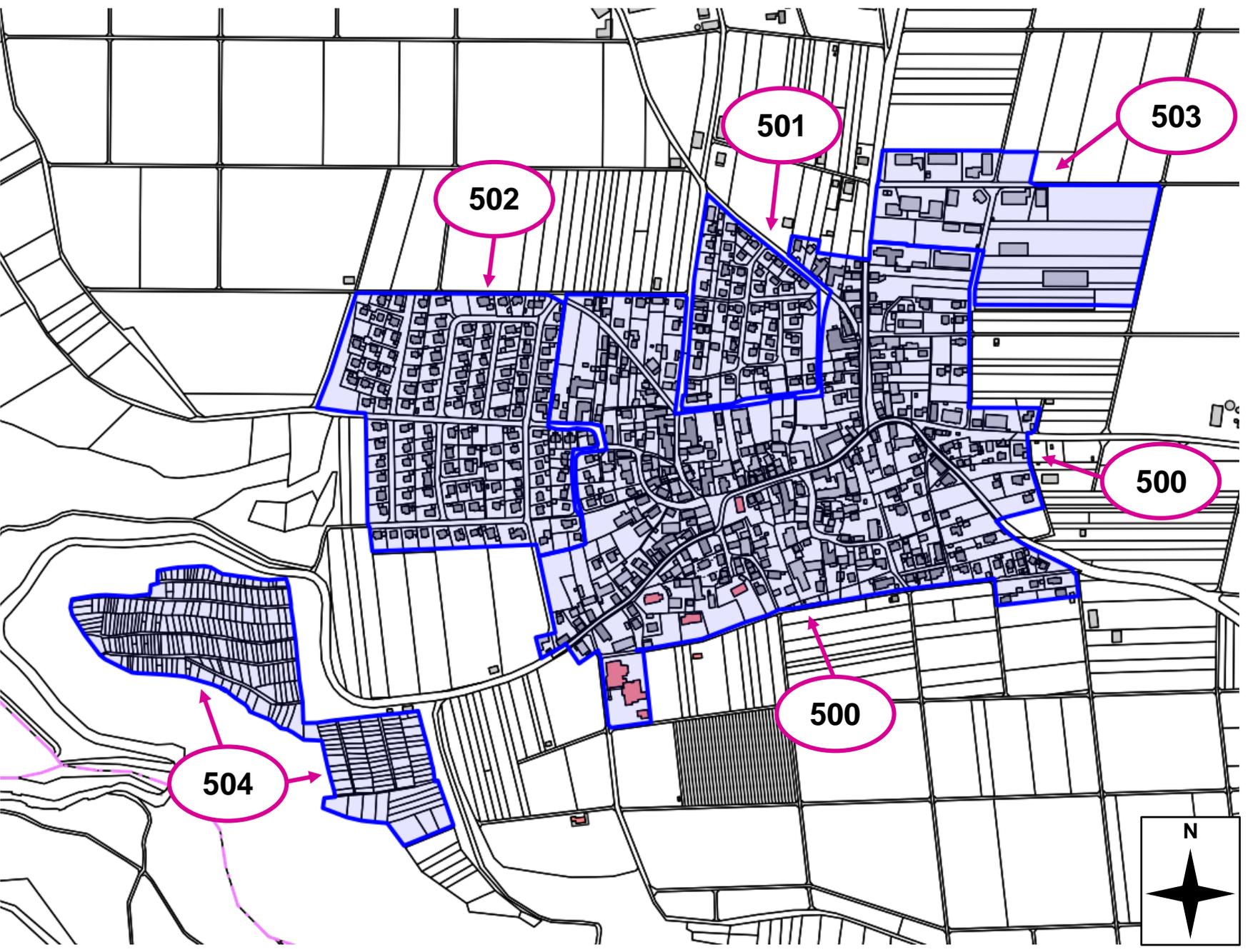
KARTE 6



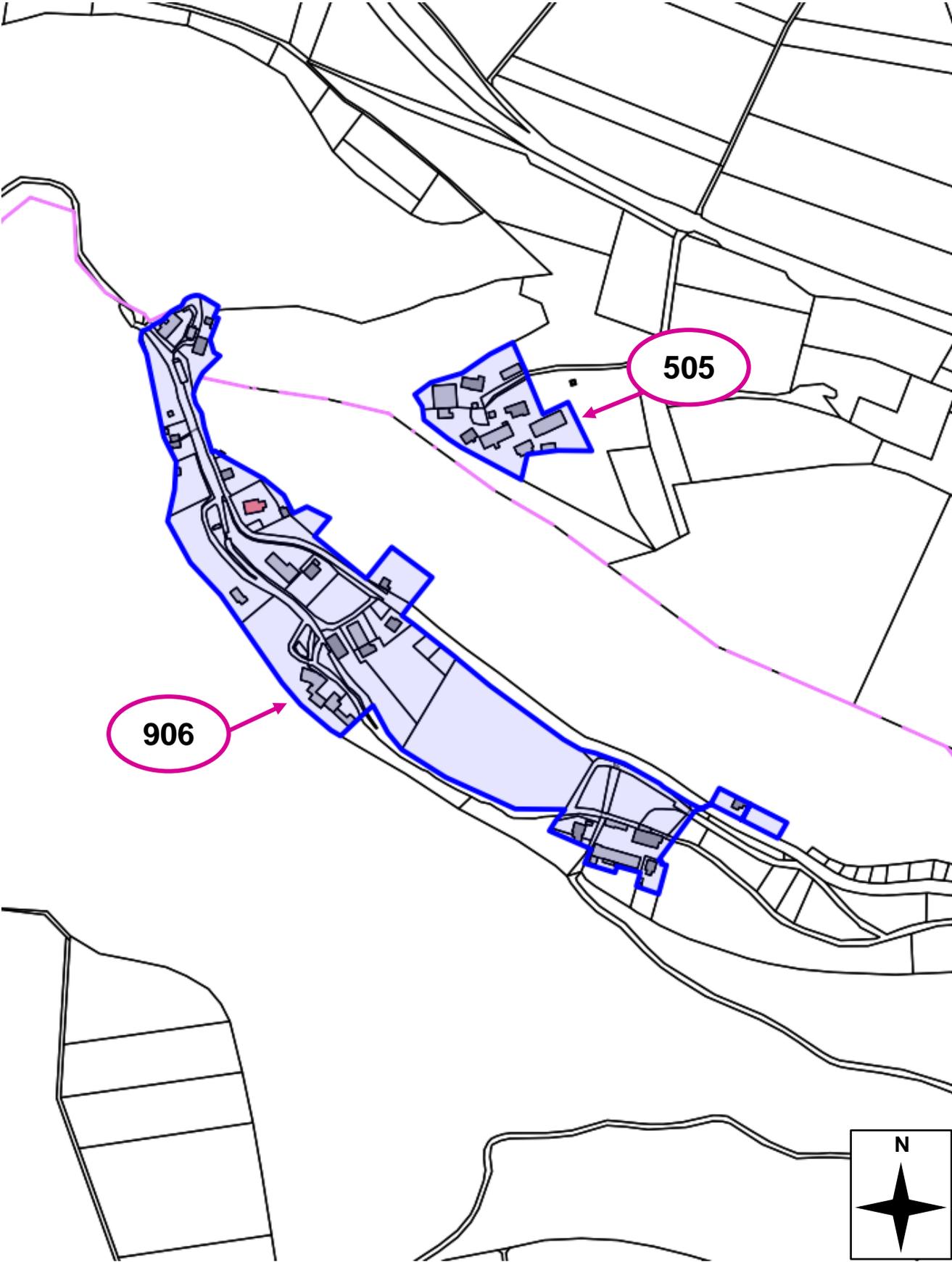
- **Bemerkungen**

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
500	MD	7	110,00 €
501	WA	7	140,00 €
502	WA	7	140,00 €
503	GE	7	60,00 €
504	Gartenhausgebiet	7	35,00 €
505	Hohenstein außerhalb	8	50,00 €

Karte 7



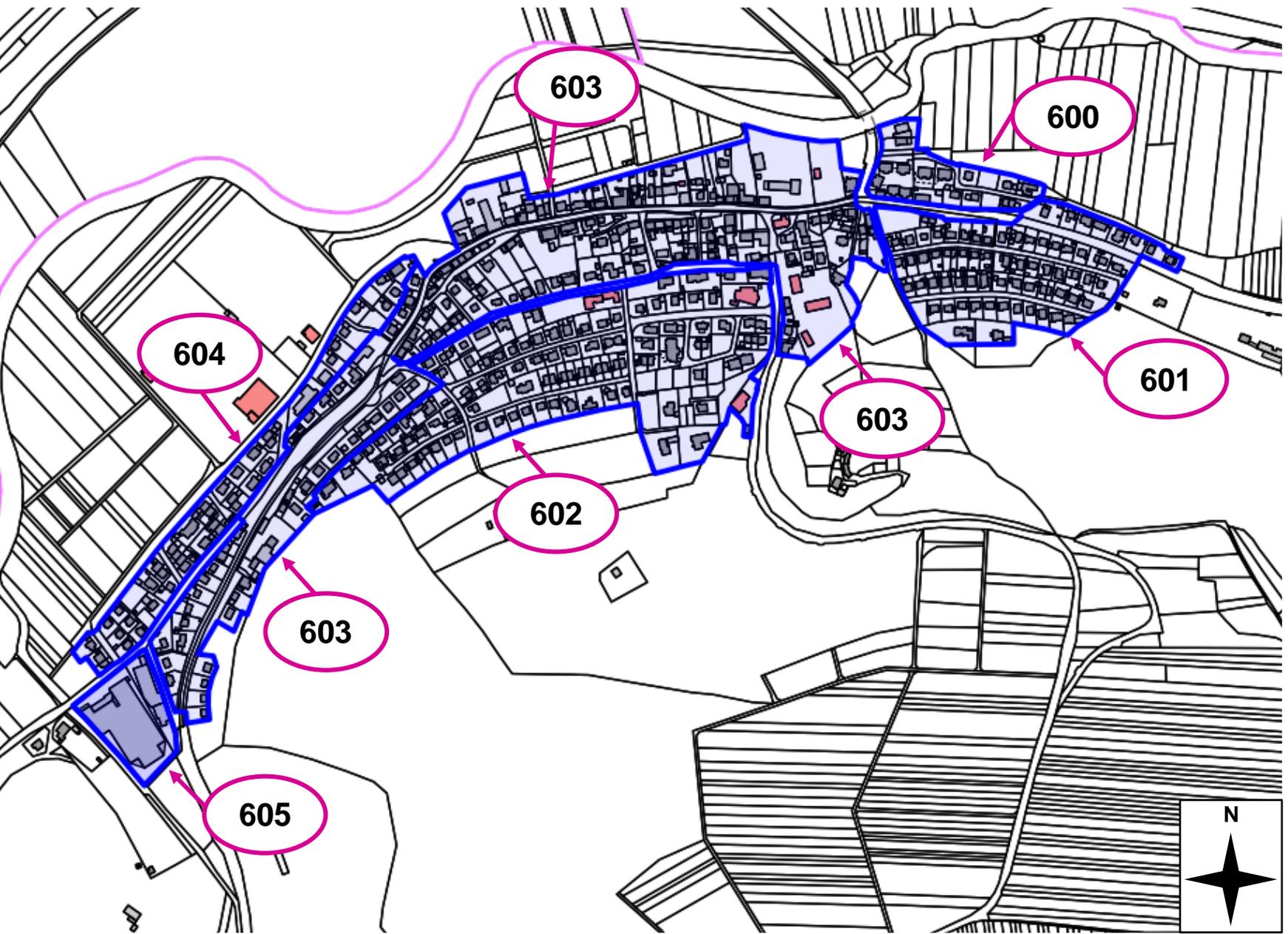
KARTE 8



- Arnegg

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
600	WA	9	180,00 €
601	WA	9	160,00 €
602	WA	9	170,00 €
603	MI	9	155,00 €
604	MI	9	160,00 €
605	GE	9	70,00 €

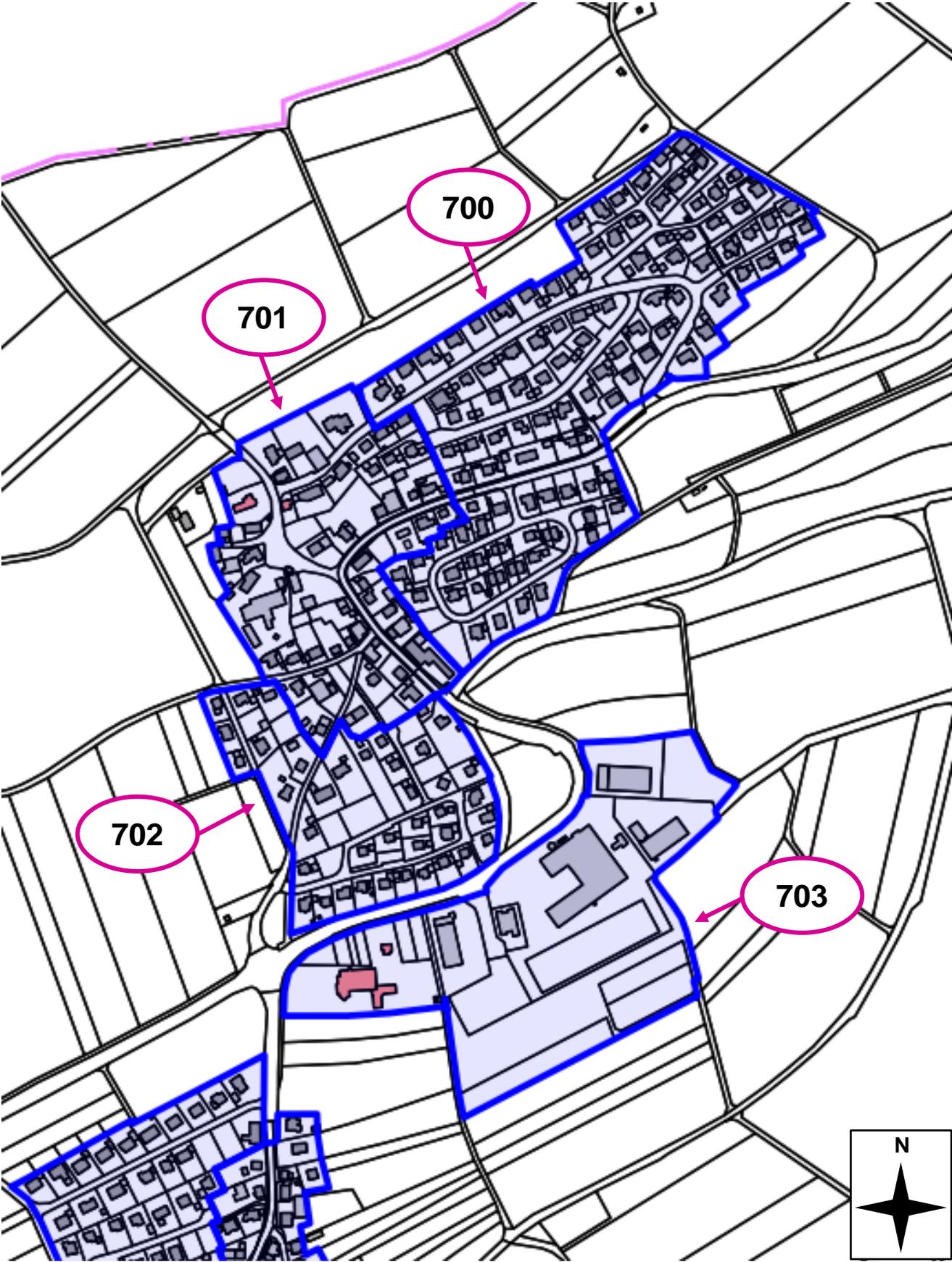
Karte 9



- Dietingen

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
700	WA	10	170,00 €
701	MD	10	105,00 €
702	WA	10	140,00 €
703	GE	10	70,00 €

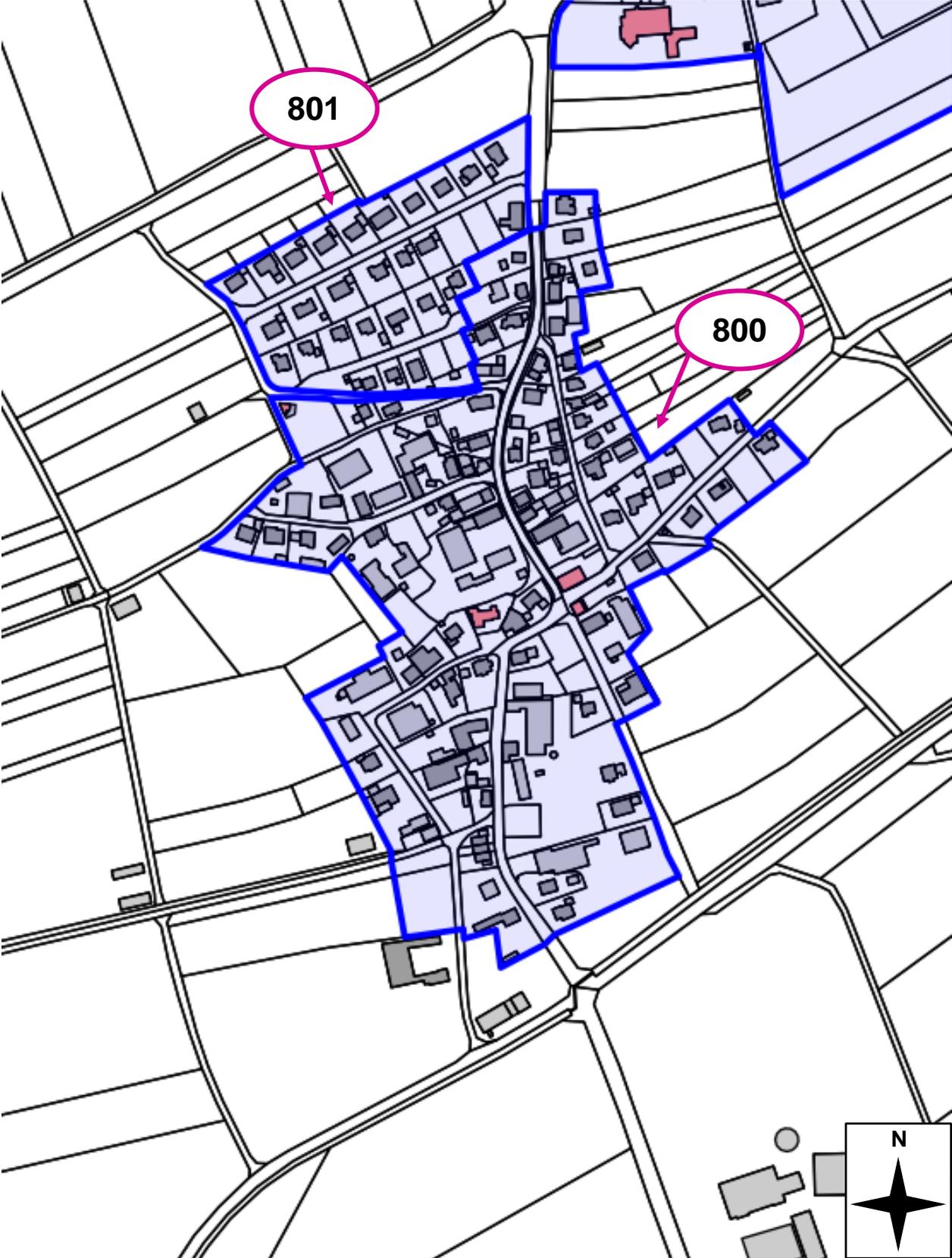
Karte 10



- **Markbronn**

<b>Zone</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Karte</b>	<b>Bodenrichtwert pro qm</b>
800	MD	11	130,00 €
801	WA	11	135,00 €

Karte 11



- Wipplingen

Zone	Art der Nutzung	Karte	Bodenrichtwert pro qm
900	MD	12	110,00 €
901	WA	12	150,00 €
902	WA	12	140,00 €
903	WA	12	140,00 €
904	GE	12	65,00 €
905	Wochenendhausgebiet	-	60,00 €
906	Lautern außerhalb	9	80,00 €

Karte 12

