

Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

gültig für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Gesetzliche Bestimmungen

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 für den Bewertungszeitraum 2022 wurden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom bisherigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV 2021) und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung §12) für Baden-Württemberg ermittelt.

Die Beschlussfassung erfolgte für Offenburg am 05.04.2023, für Durbach, Hohberg, und Ortenberg am 04.04.2023.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§13(2) ImmoWertV), 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 Abs.1 Satz 2 BauGB). Altlasten, 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 Straßen- und Bahnflächen, 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.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z. B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden. Insbesondere für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Sowohl die Grenzen der Bodenrichtwertzonen als auch die Bodenrichtwerte unterliegen einer periodischen Fortschreibung. Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind in der Regel nach den §§ 30 bis 35 BauGB gesondert zu ermitteln.

Hinweis zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen wertbestimmenden Merkmale, namentlich Geschosszahl, WGFZ und Fläche wurden zum Bewertungsstichtag 31.12.2020 neu berechnet.

Die veröffentlichte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) entspricht dem in der ImmoWertV §16 (4) definierten Maß der baulichen Nutzung. Es wird die tatsächlich realisierte und gebietstypische WGFZ angegeben und nicht die planungsrechtlich zulässige GFZ.

Nutzungsbedingungen und Erläuterungen für Bodenrichtwerte der Gemeinden Offenburg, Durbach, Hohberg und Ortenberg

Inhalt

Die aktuellen Bodenrichtwerte finden Sie im Geodatenportal der Stadt Offenburg unter

- Geodatenportal der Stadt Offenburg, Internetseite: <http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/>

sowie

- Zentrales Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg
Internetseite: www.gutachterausschuesse-bw.de

Der Gutachterausschuss stellt die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen zur Ansicht und zum Ausdruck ausschließlich für private Zwecke gebührenfrei im Internet zur Verfügung

Urheberrechte und andere Rechte

Dem Gutachterausschuss stehen alle Rechte an den von ihm im oben genannten Geodatenportal bereitgehaltenen Informationen, u.a. Geofachdaten und Metadaten zu soweit dort nichts anderes angegeben ist. Insbesondere besitzt er Urheberrechte an den Bodenrichtwerten sowie die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Urheberrechtsgesetz. Auch die Kartengrundlagen und Luftbilder sind gesetzlich geschützt. Die unerlaubte Nutzung ist nach den Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes strafbar.

Untersagt sind insbesondere

- die Nutzung zu gewerblichen und kommerziellen Zwecken
- die Einbindung der Bodenrichtwerte aus dem Geodatenportal / Stadtplan der Stadt Offenburg in externe Internetseiten
- die Verwendung von gedruckten Datenblättern, PDF-Drucken, Bild-Exporten, HTML-Drucken und die Anfertigung von Bildschirmkopien jeglicher Art in Veröffentlichungen, Gutachten, Schriftstücken u. Ä.
- den Aufbau eigener aus den Bodenrichtwerten im Geodatenportal der Stadt Offenburg abgeleiteter Datensammlungen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Die Daten unterliegen einer sorgfältigen ständigen Aktualisierung. Es wird keine Haftung übernommen.
- Die Urheberrechte der ALKIS-Daten liegen beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung LGL.

Der Gutachterausschuss ist nach § 192 BauGB und den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg rechtlich selbständig und unabhängig.

Jede weitergehende Nutzung bedarf einer gesonderten und ggf. gebührenpflichtigen Einwilligung durch den Gutachterausschuss der Stadt Offenburg. Im Zweifelsfall ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachzufragen.

Gewährleistung und Haftung

Alle Bildschirmdarstellungen stellen generell keine rechtsverbindlichen Auskünfte dar. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenportal der Stadt Offenburg bereitgehaltenen Informationen kann nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die bereitgestellten Informationen genutzt werden.

Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks beziehen sich auf die vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

Beispiel:

290 (47100008)
B-MI-II-0,7-680

Bodenrichtwert für Bauflächen	
290	Bodenrichtwert € / m ² Entwicklungs- / Sanierungszusatz
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
(47100008)	Zonennummer
Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	
W	Wohnbauflächen
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbauflächen
SE	Sondergebiet für Erholung
SO	sonstige Sondergebiete
GB	Bauflächen für Gemeinbedarf
FZT	Freizeit und Touristik
ASB	Außenbereich
BI	Bildungseinrichtungen (privat)
MES	Messen, Ausstellungen, Großveranstaltungen aller Art
Maß der baulichen Nutzung	
II	Geschosszahl
0,7	Wertrelevante Geschossflächenzahl §16(4) ImmoWertV
680	durchschnittliche Grundstücksfläche m ² innerhalb der Richtwertzone

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland, Acker und Weingarten), forstwirtschaftliche Grundstücke und Garten- und Freizeitgrundstücke wurden die in den Zonen aufgeführten Bodenrichtwerte erzielt. Der Bodenrichtwert €/m² Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden inklusive Aufwuchs.

Bei Garten- und Freizeitgrundstücken und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurde aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe der Bodenrichtwert für die Kernstadt und die Ortsteile insgesamt errechnet.

3,00 (47100011)
LF-GR-60-410

Bodenrichtwert	
3,00	Bodenrichtwert € / m ² Zonennummer
Entwicklungszustand	
LF	Flächen der Land-und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	
LW	Landwirtschaftliche Flächen
A	Acker
GR	Grünland
WG	Weingarten
F	Forstwirtschaftliche Fläche
Bewertung der Bodenschätzung	
60	Acker- / Grünlandzahl
Grundstücksfläche	
410	durchschnittliche Grundstücksfläche in m ² innerhalb der Richtwertzone

Legende für sonstige Flächen

25,00 (47100004)
SF-KGA-530

Bodenrichtwert	
25,00	Bodenrichtwert € / m ² Zonennummer
Entwicklungszustand	
SF	Sonstige Flächen
Art der Nutzung	
KGA	Kleingartenfläche
FGA	Freizeitgartenfläche
FP	Flugplatz
SN	Sondernutzungsflächen
SPO	Sportflächen
FH	Friedhof
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
Grundstücksfläche	
530	durchschnittliche Grundstücksfläche in m ² innerhalb der Richtwertzone

Bei Garten- und Freizeitgrundstücken und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurde aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe der durchschnittliche Bodenrichtwert für Offenburg, Durbach, Hohberg und Ortenberg insgesamt berechnet.

Für landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland, Acker und Weingarten), forstwirtschaftliche Grundstücke, Gartenland- und Freizeitgrundstücke wurden die in den Zonen aufgeführten Bodenrichtwerte erzielt. Der Bodenrichtwert €/m² Grundstücksfläche bezieht sich auf Grund und Boden ohne Aufwuchs.

Für Auskünfte und Erläuterungen zu Bodenrichtwerten, zum Immobilienmarktbericht, aus der Kaufpreissammlung oder zu Verkehrswertgutachten steht die Geschäftsstelle Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal gerne zur Verfügung.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

Postanschrift:
Hauptstraße 90
77652 Offenburg

Dienstsitz:
Wilhelmstraße 10
77654 Offenburg

Mail: gutachterausschuss@offenburg.de