

Bodenrichtwerte in der Gemeinde Schluchsee

Stand: 31.12.2016

alle Werte in EURO/qm

Ortsteil / Gebiet / Lage / baul. Nutzung	baureifes Land	Rohbauland	Bauerwartungsland	Außenbereich
Schluchsee-Ort				
K 1 - zentrale Lage	150,--	25,--	15,--	25,--
K 2 - nichtzentrale Lage	120,--			
W 1 - Amalienruhe	200,--			
Z 1 A - sehr gute Wohnlage (Birkenweg)	150,--			
Z 1 B - sehr gute Wohnanlage (Am Scheffelbach)	109,--			
Z 1 - sehr gute Wohnlage	100,--			
Z 2 - gute Wohnlage	90,--			
Z 3 - mittlere-gute Wohnlage	80,--			
Z 4 - einfache-mittlere Wohnlage	70,--			
Ge/Mi - Gewerbe-/Mischgebiet	35,--	15,--		
Aeule				
	30,--			
Aha				
	40,--			
Vorderaha				
	45,--			
Blasiwald				
				20,--
Seewaldstraße (Baugebiet)	70,--			
Eisenbreche/Finkenwiese	50,--			
Vordere Sommerseite	50,--			
Faulenfürst				
Wohnbauflächen	50,--			
Sonderbauflächen	60,--			
Seebrugg	35,--			
Fischbach				
	45,--			20,--
Hinterhäuser	40,--			
Schönenbach				
	35,--			15,--
landwirtschaftliche Flächen				
je nach Ortsteil/Lage/Nutzungsart	0,50 - 1,50			

Diese Werte (ausgenommen die für landwirtschaftliche Grundstücke) beinhalten alle Erschließungskosten je nach Gebiet bis ca. 39,-- EURO/qm.
 Soweit diese ganz oder teilweise ausstehen, ist zur Verkehrswertermittlung ein entsprechender Abzug vorzunehmen.

Hinweise:

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Gemeinde Schluchsee die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GBl. 1989 S. 541) zum Stichtag **31.12.2016** ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** ist definiert als 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 mit gebietstypischen Eigenschaften/ Nutzungen, auch wenn diese zonal von einer zulässigen Nutzung nach oben oder unten abweicht (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Zugrunde gelegte und unabhängig von spezifischen topographischen oder sonstigen Gegebenheiten übliche Grundstücksgröße sind dabei für ein Ein- bis Dreifamilienhaus ca. 700 – 1.000 qm. Bei den Grundstücken wurde durchschnittlich von einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgegangen.

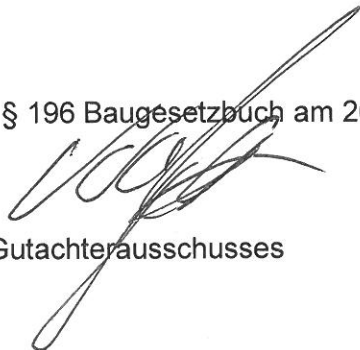
Der Richtwert wird in der Regel für **unbebaute Grundstücke** und nach Erfahrungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt als Preis abgeleitet, wie er sich **ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse** ergibt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Größe, Gestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit, Altlasten, Mehrgründungskosten, Denkmalschutz usw. – sind im Richtwert nicht berücksichtigt.

Zugehörig sind die **Bodenrichtwertkarten**. Die Lage-/Gebietsbezeichnungen und gebietstypischen Nutzungen können von eventuell vorhandenen Bebauungsplanfestsetzungen o.ä. abweichen und begründen keine baurechtlichen Ansprüche. Die Einteilung der Gebiete nach den Richtwertkarten erfolgt nach Kaufpreisrelation und Markteinschätzung. Die Angaben sind Mittelwerte. Einzelgrundstücke in den zonal abgegrenzten Bereichen können dabei hiervon bis ca. +/- 30 % abweichen. Die Richtwertzonen sind ausdrücklich nicht parzellenscharf abgegrenzt; in Übergangsbereichen sind Überschneidungen möglich.

Die Werte beinhalten jeweils alle Erschließungskosten (=ebf); bei Erhebung nach kommunalen Satzungen sowie bei privater Erschließung je nach Gebiet bis ca. 39 Euro/qm GF. Soweit diese ganz oder teilweise ausstehen (was insbesondere in den Außenbereichen die Regel sein dürfte), ist zur Verkehrswertermittlung ein entsprechender Abzug auf einen „ebp-Wert“ vorzunehmen.

Aufgestellt gemäß § 196 Baugesetzbuch am 26.07.2017

Udo Booz
Vorsitzender des Gutachterausschusses



Erläuterungen:

W = Wohnbaufläche

S = Sonderbaufläche

GE/MI = Gewerbliche Flächen/Mischgebiet