

Bodenrichtwerte in der Gemeinde Schluchsee
Stand: 31.12.2018
alle Werte in EURO/qm

Ortsteil / Gebiet / Lage / baul. Nutzung	Planbezeichnung	baureifes Land	Rohbauland	Bauerwartungsland	Außenbereich
Schluchsee-Ort			25,--	15,--	25,-- bis 65,--*
K 1 - zentrale Lage	SK 1	150,--			
K 2 - nichtzentrale Lage	SK2	125,--			
W 1 - Amalienruhe	SW1	200,--			
Z 1 A - sehr gute Wohnlage (Birkenweg)	SZ1A	150,--			
Z 1 B - sehr gute Wohnanlage (Am Scheffelbach)	SZ1B	109,--			
Z 1 - sehr gute Wohnlage	SZ1	125,--			
Z 2 - gute Wohnlage	SZ2	90,--			
Z 3 - mittlere-gute Wohnlage	SZ3	80,--			
Z 4 - einfache-mittlere Wohnlage	SZ4	70,--			
Ge/Mi - Gewerbe-/Mischgebiet	SGE/MI1	35,--	15,--		
Aeule	AE1	30,-- ²			
Aha	AH1	40,--			
Vorderaha	VAH1	45,--			
Blasiwald	BL1	70,--			25,-- bis 65,--*
Faulenfürst					
Wohnbauflächen	FAW1	70,--			
Sonderbauflächen	FASO1	60,--			
Seebrugg		35,--			
Fischbach	FI1	65,--			25,-- bis 65,--*
Hinterhäuser	FIH1	60,--			
Schönenbach	SC1	55,--			25,-- bis 65,--*
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.

* - der Bodenrichtwert ist unterscheidlich nach Erschließungssituation (Wasser, Abwasser, Straße, etc.)

² - für den Ortsbereich Aeule besteht momentan keine Abwasserbeseitigung

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 **31.12.2018** 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 26.11.2020

Erläuterungen:
W = Wohnbaufläche
S = Sonderbaufläche
GE/MI = Gewerbliche Flächen/Mischgebiet

Udo Booz
Vorsitzender des Gutachterausschusses

