

GUTACHTERAUSSCHUSS KEHL – APPENWEIER - WILLSTÄTT

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

Der gemeinsame Gutachterausschuss Kehl – Appenweier – Willstätt hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2021 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und in der Sitzung am 21.06.2022 verbindlich festgesetzt.

Bodenrichtwerte für die Gemeinde Appenweier

Stadtteil/ Ortsteil	Zonennamen	Art der baulichen Nutzung	Boden- richtwert (Euro/qm) erschließungs- beitragsfrei
Appenweier			
Appenweier	Zimmererstraße	WA	155
Appenweier	Franz-Kern-Straße	WA	150
Appenweier	Hintere Mühle	WA	150
Appenweier	Zimmererstr. MFH / RH	WA	180
Appenweier	Berg	WA	240
Appenweier	Hinter den Gärten	WA	200
Appenweier	Römerstraße	WA	200
Appenweier	Ortskern Appenweier	MI	175
Appenweier	Ortsetter Appenweier	MI	135
Appenweier	Im See	MI	135
Appenweier	Urloffer Weg I	MI	80
Appenweier	Urloffer Weg II	MI	80
Appenweier	Sonnenhof	MI	210
Appenweier	Frankenweg	MI	155
Appenweier	Gärtnerei / Gewächshäuser	Landw./GE	45
Appenweier	Gewerbegebiet B3 Nord	GE	65
Appenweier	Gewerbegebiet Nachtweide II	GE	65
Appenweier	Gewerbegebiet B3 Süd	GE	65
Appenweier	Industriegebiet Nachtweide I	GE	65
Appenweier	SRG	GE	30
Appenweier	Urloffer Weg III	GE	30
Appenweier	Baumann-Gelände	GE	30
Appenweier	Müllumladestation	GE	30
Appenweier	Gewerbegebiet Langmatt	GE	45
Appenweier	Autobahnraststätte West	GE	65
Nesselried			
Nesselried	Im Heidewald	WA	180
Nesselried	Im Hahngarten	WA	180
Nesselried	Fröschenbündt	WA	210
Nesselried	Rittiweg	WA	200
Nesselried	Hofacker	WA	210
Nesselried	In der Wiedi	WA	210
Nesselried	Ortskern Nesselried	MI	140
Nesselried	Weierstraße	MI	150

Nesselried	Almstraße / Sonnenhang	MI	155
Nesselried	Gewerbegebiet Sommerfeld	GE	40
Urloffen / Zimmern			
Urloffen	Hohenrain	WA	165
Urloffen	Kleinsommerfeld	WA	190
Urloffen	Wörth	WA	190
Urloffen	Fritschengärtel	WA	190
Urloffen	Runz II	WA	190
Urloffen	Ortskern Urloffen	MI	130
Urloffen/Zim.	Ortsetter Zimmern	MI	120
Urloffen	Winkelstraße	MI	115
Urloffen	Runz Mischgebiet	MI	120
Urloffen	Gewerbegebiet Ettenbach-Nord	GE	55
Urloffen	Gewerbegebiet Muhr	GE	55
Urloffen	Gewerbegebiet Straßburger Str. Süd	GE	55
Urloffen	Gewerbegebiet Straßburger Str. Nord	GE	55
Urloffen/ Zim.	Gewerbegebiet Zimmern	GE	40
Urloffen	Autobahnraststätte Ost	GE	65
Urloffen	Gewerbegebiet Mattenstraße	GE	40
Sonstige bebaute Grundstücksflächen			
Alle Ortsteile	Aussiedlerhöfe/ Hofreite / Mühlen und sonstige Nutzungen im Außenbereich	ASB	50 (angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der Wohngebäude)
Alle Ortsteile	Sport- und Freizeitanlagen mit Gastronomieanteil	SE	15 (angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der anteiligen Gastronomiefläche)

Sonstige unbebaute Grundstücksflächen		
Entwicklungszustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert (Euro/qm) erschließungsbeitragspflichtig
Bauerwartungsland		
Bauerwartungsland Appenweier	Wohnbauflächen	40
Bauerwartungsland Appenweier	Gewerbeflächen	25
Bauerwartungsland Urloffen	Wohnbauflächen	35
Bauerwartungsland Urloffen	Gewerbeflächen	25
Landwirtschaftliche Flächen / Gartenland		
Appenweier	Ackerland (AR) – einfache Bodengüte	2,2
Appenweier	Ackerland (AR) – hohe Bodengüte (Affolder, Brunnacker, Eckweg / Mühl, Falkenacker, Hinter der Mühle, Holzweg, Mittelfeld, Oberbauerstatt, Schießmauer)	3,5
Nesselried	Ackerland (AR)	2,2
Urloffen	Ackerland (AR)	3
Nesselried	Grünland (GR)	1,5
Appenweier / Urloffen	Grünland (GR)	1
Alle Ortsteile	Wald (W)	1
Alle Ortsteile	Reben (R)	2
Alle Ortsteile	Baggersee	2
Alle Ortsteile	Gartenland / innerörtliche Grünanlagen (PG)	20

Legende: Art der baulichen Nutzung

MI	Gemischte Bauflächen	GI	Industriegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SE	Sondergebiet Erholung
SO	Sonderbauflächen	AR	Ackerland
ASB	Aussiedlerhöfe/ Hofreite/ Außenbereich	GR	Grünland
PG	Gartenland/ innerörtl. Grünflächen	R	Reben
W	Wald		

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

- (1) 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 (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes unbebautes Land, ggfs. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (2) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (3) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (4) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- (5) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes nicht.
- (6) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
- (7) Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.
- (8) Sonderfälle:
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebaue, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Falls es sich bei den Grundstücken um Flächen handelt, die sich in einem Sanierungsgebiet befinden, ist der Wert der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert.
- (9) Sonstige Hinweise:
Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen, insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen / Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten.