

## Bodenrichtwerte für die Jahre 2015 und 2016

Gemäß § 193 Abs. 3 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Hügelsheim in der Sitzung am 12.10.2017 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2016 ermittelt.

Die neuen Bodenrichtwerte können auch auf der Homepage der Gemeinde Hügelsheim ([www.huegelsheim.de/aktuelles/amtliches](http://www.huegelsheim.de/aktuelles/amtliches)) aufgerufen werden.

Karte Zone	Gemeinde/Ortsteil Bebauungsplan	Art d. baulichen Nutzung		Baureifes Land EURO
1	Ortskern/Altort	Gemischte Bauflächen	M	170,00
2	„Badweg I – IV“	Wohnbauflächen	W	250,00
3	Bebauungsplangebiet „Unten an der Landstraße 1“	Wohnbauflächen	W	220,00
4	Bebauungsplangebiet „Unten an der Landstraße 1“	Gemischte Bauflächen	M	160,00
5	Bebauungsplangebiet „Hochfeld“	Wohnbauflächen	W	87,00
6	Bebauungsplangebiet „Wohnpark am Hardtwald“	Wohnbauflächen	W	132,00
7	Bebauungsplangebiet „Wohnpark am Hardtwald“	Wohnbauflächen	W	195,00
8	Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“	Gewerbliche Bauflächen	G	85,00
9	Bebauungsplangebiet „Unten an der Landstraße II“	Wohnbauflächen	W	235,00
10	Bebauungsplangebiet „Unten an der Landstraße II“	Gemischte Bauflächen	M	205,00
11	Erweiterungsflächen Flächennutzungsplan			
	Baden-Airpark	Gewerbliche Bauflächen	G	110,00
	Landwirtschaftliche Flächen			
	Hochgestade	Ackerland, Grünland		2,70
	Tiefgestade	Ackerland, Grünland		2,70
	Bruchwiesen	Grünland		1,00

Ackerland für öffentlichen Bedarf: Zuschlag bis 100 % auf die Bodenrichtwerte.

## Erläuterungen:

**Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte**, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, die gemäß § 196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der Werte für Bauerwartungsland und für Rohbauland Wertanteil für Anlieger- und Erschließungskosten. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bei Land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.

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 im Sinne § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bewirken i.d.R. Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind sog. Altlasten (z. B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (z. B. Böschungen), der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. nicht berücksichtigt.

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 wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.

W = Wohnbaufläche

M = Gemischte Baufläche

G = Gewerbliche Baufläche

Hügelshelm, 12.10.2017

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses:

  
Elmar Sauter

Bodenrichtwertkarten und -tabellen sind zweifelsfrei als Datenbanken im Sinne von §§ 87a ff UrhG geschützt. Bodenrichtwerte unterliegen somit dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff UrhG. Eine wesentliche Fremdnutzung wie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte bedarf somit der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelungen) durch den Datenbankhersteller.