

Bodenrichtwerte der Stadt Alpirsbach

Gemäß § 193 Abs. 3 i. V. m. § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Alpirsbach die in den beiliegenden Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg und der Bodenrichtwertrichtlinie in seiner Sitzung vom 24.10.2017 zum **Stichtag 31.12.2016** ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, 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). Die Bodenrichtwerte gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis aufgrund von Abweichungen in den Wert bestimmenden Eigenschaften wie Lage, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Nutzungsmöglichkeit zu entsprechenden Abweichungen von dem festgelegten Bodenrichtwert führen.

Bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes sind so genannte 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 u.a. nicht berücksichtigt.

In bebauten Gebieten wurden die Richtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Im Bereich der Stadt Alpirsbach hat sich gezeigt, dass zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken kein wesentlicher Wertunterschied festzustellen ist.

Die festgesetzten Werte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z.B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen aus dem Beschrieb der einzelnen Zonen können nicht abgeleitet werden. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen auch keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder Landschaftsbehörden.

Die genaue Abgrenzung der Wertzonen ist in der Bodenrichtwertkarte markiert, die im Rathaus der Stadt Alpirsbach (Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Marktplatz 2, 72275 Alpirsbach, Zimmer 207) sowie auf der Homepage der Stadt Alpirsbach von jedermann eingesehen werden kann. Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Herr Koger, 07444/9516230, holger.koger@alpirsbach.de).

Geschäftsstelle Gutachterausschuss