

## Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Limpurger Land-Bühlertal hat am **15. Dezember 2021** gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Fichtenberg zum 31.12.2020 wie folgt festgelegt:

Gemeinde Fichtenberg	Kennziffer 09
Hauptort Fichtenberg	Kennziffer 01
Mittelrot	Kennziffer 02
Erlenhof	Kennziffer 03
Langert	Kennziffer 04
Michelbächle	Kennziffer 05
Hornberg, Hornberger Reute, Plapphof, Rupphof, Retzenhof, Kronmühle, Rauhenzainbach, Kleehaus, Reutehaus, Erlenbach, Buschhof, Dappach, Wörbelhöfle, Waldeck, Heumade	Kennziffer 06
Gehrhof, Erlenhof, Diebach	Kennziffer 07
landwirtschaftliche Flächen	Kennziffer 09

Zonennummer	€/m <sup>2</sup>	Gebiet		
09 01 01 00	125,00 €	Waldeck/Hoffeld		
09 01 02 00	100,00 €	Hofloch I, II und III,		
09 01 03 00	90,00 €	Bühläcker, Kellerfeld, Mühläcker, Brückäcker		
09 01 04 00	110,00 €	Gehrendshalde, Schelmenäcker, Am Viechberg,		
		Hirtengärten		
09 01 05 00	100,00 €	Brückäcker, 3. Erweiterung		
09 01 06 00	80,00 €	Anlagen, Bankgelände, Ortskern, Bahnhofstraße,		
09 02 01 00	60,00 €	Mittelrot Mischgebiet		
09 02 02 00	65,00 €	Grundäcker, Kroppachstraße		
09 03 01 00	60,00 €	Erlenhof		
09 04 01 00	70,00 €	Langert		
09 05 01 00	40,00 €	Michelbächle		
09 06 01 00	35,00 €	Hornberg, Hornberger Reute, Plapphof, Rupphof,		
		Retzenhof, Kronmühle, Rauhenzainbach, Kleehaus,		
		Reutehaus, Erlenbach, Buschhof, Dappach, Wörbelhöfle, Waldeck, Heumade		

09 07 01 00	45,00 €	Gehrhof, Erlenhof, Diebach		
-------------	---------	----------------------------	--	--

Für landwirtschaftliche Grundstücke werden für die Gesamtmarkung folgende allgemeine Richtwerte genannt:

09 09 01 00	3,00 € - 4,00 €	Ackerland		
09 09 02 00	1,80 € - 2,50 €	Grünland		
09 09 03 00	0,50 €	Wald ohne Bewuchs		

Erläuterungen:

1. Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
3. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
4. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
5. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.
6. 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 wertbestimmende Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.
7. Bodenrichtwerte gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.

Abzug für die erste Reihe an einer Ausfall- und/oder Durchgangsstraße:

10 Prozent

Abzug für die erste Reihe an der Bahnlinie:

10 Prozent

Liegenschaftszinssätze für verschiedene Grundstücksarten:

(=Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden)

- Neubau/ Wohnungsbau 1,0 % - 3,5 %
- Gemischte Nutzung 4,5 %
- Gewerbliche Nutzung 4,5 %
- Gastronomie 10,0 % + X

Sachwertfaktoren:

(=Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grund-

stücksmarkt)

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren festgelegt.

Ertragsfaktoren:

(= Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag).

Gaildorf, 15. Dezember 2021

Günter Grau, 8. stv. Vorsitzender

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Susanne Seibold  
Tobias Röder