

## Bodenrichtwerte

Die Gemeinde Fichtenberg ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) verpflichtet, regelmäßig den durchschnittlichen Wert der Grundstücke im Gemeindegebiet (Bodenrichtwert) zu ermitteln. Dabei wird nach der Art der Grundstücksnutzung (z. B. Nutzung als Wohnhausgrundstück, landwirtschaftliches Grundstück usw.) und nach der Lage des Grundstücks (Gemeindezentrum, Grundstück in einem Teilort, Aussiedlerhof) unterschieden.

Um eine Grundlage für diese Bewertung zu erhalten, führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die sogenannte Kaufpreissammlung, in die alle im Gemeindegebiet abgewickelten Grundstücksgeschäfte Eingang finden

Der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis kann – aufgrund von grundstücks-spezifischen Besonderheiten in den wertbestimmenden Eigenschaften und der baurecht-lichen Nutzbarkeit wie z.B. Bebauung, Grundstückszuschnitt, Geländezuschnitt und Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Nutzungsmöglichkeit usw. – unter Umständen erheblich vom Bodenrichtwert abweichen und durch künftige Entwicklungs- oder Strukturmaßnahmen sowohl nach unten als auch nach oben beeinflusst werden.

In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lagetypische Grundstück unbebaut ist. Das bedeutet, dass an den angegebenen Werten in den bebauten Gebieten kein Abschlag wegen Bebauung angebracht wird.

## Erläuterungen zu der Grundlage der Bodenrichtwerten

- Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
- Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
- Altlasten und Auswirkungen des Denkmalschutzes sind in den Bodenwerten unberücksichtigt
- Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
- Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Jedermann kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Limpurger Land-Bühlertal Auskunft über die aktuellen Bodenrichtwerte für die Gemeinde Fichtenberg erhalten.

## Karten der Bodenrichtwerte aller Gemeindeteile und Teilorte

Die Bodenrichtwertkarten mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2021 (01.01.2022), die für die Grundsteuerreform maßgebend sind, **werden im Moment überarbeitet** und sofort nach Fertigstellung auf der Homepage und in BORIS-BW veröffentlicht.