

Stadt Forchtenberg

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte der Stadt Forchtenberg zum Stichtag 31.12.2020

Der Gutachterausschuss der Stadt Forchtenberg hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 im Bürgermeisteramt Forchtenberg die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2020 gem. § 196 BauGB wie folgt ermittelt:

	31.12.2020
	Euro
<u>I. Wohnbauflächen incl. Erschließung</u>	
Forchtenberg	
Altstadtbereich	75
Waldfeld I 1geschossig	110
2geschossig	120
Waldfeld II 1geschossig	150
mehrgeschossig	180
Übrige Wohnbaugebiete u. Mischgebiete 1geschossig	130
mehrgeschossig	160
Ernsbach/Sindringen	
Ortskern	60
Kirchberg	60
Erweiterung Bühl	95
Wohnbaugebiete u. Mischgebiete 1geschossig	95
mehrgeschossig	115
Muthof/Wohlmuthausen	
Ortskern	45
Wohnbaugebiete u. Mischgebiete	80
Halsäcker IV	121
Blanken	125
Wohnplätze	
erschlossen	40
unerschlossen	31
<u>II. Gewerbeflächen incl. Erschließung</u>	
Forchtenberg	40
Ernsbach	40
Sindringen	40

III. Bauerwartungsland, unerschlossen	
Wohnbauflächen	18
Gewerbeflächen	18
IV. Landwirtschaftliche Flächen	
Wiesen	1,50
Acker	3,00
Wald (ohne Bestand)	0,50
Unland	0,50
Gartenland	5,00

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 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).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstigen Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, extreme Hanglage, Baugrundprobleme, schlechter Grundstückszuschnitt, Überschwemmungsgefahr, Altlasten, Schutzgebiete) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.