

# Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



## - Gutachterausschuss -

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:  
Friedhofweg 11, Rathaus der Gemeinde Merzhausen, 79249 Merzhausen,  
Tel. 0761/40161-64, Fax 0761/40161-47, Email: [gemeinde@merzhausen.de](mailto:gemeinde@merzhausen.de)

### Bodenrichtwertkarte zum 31. Dezember 2016

Die Verwaltungsgemeinschaft Hexental (GVV) besteht aus den Mitgliedsgemeinden **Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau** und hat einen gemeinsamen Gutachterausschuss.

Bodenrichtwerte (BRW) sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden von Gebieten (Bodenrichtwertzonen), die nach Art und Maß weitgehend übereinstimmende Lage- und Nutzungsverhältnisse aufweisen. Bodenrichtwerte sind damit für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen repräsentativ. Nach §§ 193, 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung BW) vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Februar 2005, ist es Aufgabe des Gutachterausschusses, die Bodenrichtwerte (BRW) zu ermitteln. Sie werden aus der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung abgeleitet und unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands flächendeckend sowie bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ermittelt. Bezugszeitpunkt für die Wertermittlung ist der 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres.

Vom Gutachterausschuss wurden am 27. März 2017 die Bodenrichtwerte (BRW) in den Mitgliedsgemeinden zum Wertermittlungsstichtag am **31. Dezember 2016** neu festgestellt.

Flächendeckend für alle Grundstücksarten und unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands wurden die Gebiete in den Gemeinden in Bodenrichtwertzonen, und zwar entsprechend nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmenden Merkmalen, wie im Folgenden dargelegt, gegliedert. Diesen wurden die jeweils ermittelten Bodenrichtwerte zugeordnet:

- Bauerwartungsland, Rohbauflächen und baureifes Land für Wohn-, gewerbliche Flächen, Bauflächen in Dorf- und Mischgebieten einschließlich bebauter Grundstücke
- für bebaute Grundstücke im Außenbereich § 35 (BauGB)
- landwirtschaftliche Anwesen (Hofgüter)sonstige bebaute Grundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich (Wiesen, Ackerland, Rebflächen),Gewerbeflächen
- für Verkehrsflächen im Innenbereich
- für Gewässerrandstreifen im Innen - und Außenbereich

Für bebaute Grundstücke gilt nach § 196 BauGB der Wert, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben hat. Es ist ein Mittelwert.

Die Bodenrichtwerte für den Außenbereich sind gegenüber denen in den Gebieten nach § 30 oder § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geringer eingestuft. Handelt es sich um ein größeres Grundstück, ist die bebaute Fläche entsprechend abzugrenzen. Die darüber hinaus gehende Fläche ist als landwirt-

schaftliche Fläche zu werten.

Da Bodenrichtwerte nur den für ein Gebiet ermittelten Durchschnittswert wiedergeben, kann die Bewertung eines Grundstücks im Einzelfall nur durch ein Wertermittlungsgutachten, mit welchem weitergehende wertbeeinflussende Faktoren, wie etwa Grundstückszuschnitt, -lage, -belastungen, Rechte Dritter, betrachtet werden müssen, erfolgen. Einen Antrag auf Erarbeitung eines Wertgutachtens ist an die **Geschäftsstelle – Gutachterausschuss (GAA) – der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen**, zu richten. Für die Erstattung eines Gutachtens fallen Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung vom 19. Juli 2016 an. Diese Gebühren orientieren sich an dem ermittelten Verkehrswert.

Mit Ausnahme der unbebauten Grundstücke im Außenbereich beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die Grundstücke im erschlossenen Zustand. Daher sind in den Bodenrichtwerten die Kosten der Erschließung für

- die öffentliche Wasserversorgung
- die Abwasserbeseitigung
- den Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB bzw. §§ 33 ff Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) für die Herstellung der Erschließungsanlagen ( Straße, Geh- und ggf. Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung u. a. )

anteilig mit enthalten. Falls eine Erschließung noch nicht durchgeführt worden ist oder die hierfür entstandenen Kosten oder Anschluss- und Erschließungsbeiträge noch nicht angefordert worden sind, kann vom Bodenrichtwert ein Abzug von etwa 50 Euro je Quadratmeter vorgenommen werden.

Anschlussbeiträge für die öffentliche Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind Abgaben, die von Grundstückseigentümern in der Regel nur ein einziges Mal verlangt werden. Mit der Erhebung des Anschlussbeitrages wird der Vorteil, durch den ein Grundstück bereits mit der Möglichkeit des Anschlusses an die Einrichtung der Abwasserentsorgung oder Wasserversorgung erlangt, abgegolten. Anschlussbeiträge stellen damit kein direkter Kostenersatz für eine konkrete Maßnahme der Gemeinde im Leitungs- und Kanalbau dar. Werden Anschlussbeiträge erhoben oder sind diese bereits zu einem früheren Zeitpunkt gezahlt worden, fallen dafür aber keine zusätzlichen Erschließungskosten mehr an. Für ein baulich genutztes Grundstück im Außenbereich kann eine Beitragspflicht im Übrigen erst entstehen, wenn es tatsächlich an die öffentlichen Einrichtungen angeschlossen wird.

Die Höhe der Anschlussbeiträge ist in den jeweiligen Abwasser- und Wasserversorgungssatzungen der Mitgliedsgemeinden geregelt. Nähere Informationen hierzu sind auch auf den jeweiligen Homepages der Gemeinden online abrufbar.

Erschließungsbeiträge hingegen werden von Grundstückseigentümern für die endgültige Herstellung einer Verkehrsanlage, etwa eine Anliegerstraße mit Zubehör, erhoben. Deren Höhe bemisst sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten unter Berücksichtigung eines Gemeindeanteils von 5 Prozent.

Kosten für Haus- und Grundstücksanschlüsse sind von der Veranlagung zu Beiträgen stets unabhängig und ausschließlich von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Als Anlage beigefügt sind:

die Bodenrichtwertkarte mit den Abgrenzungen der Lagebereiche im Lageplan von den einzelnen Gemeinden Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau und der dazu gehörende schriftliche Teil.

Merzhausen, den 27. März 2017



Axel Riese  
Vorsitzender des Gutachterausschusses