

# 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. 0761/40161-63, Fax 0761/40161-47, Email: gutachterausschuss@merzhausen.de

### Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2020

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

Bodenrichtwerte (BRW) sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden von Gebieten (Bodenrichtwertzonen). In diesem Fall von den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hexental. Nach §§ 193, 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 und der neusten Verordnung der Landesregierung zur Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg, ist es Aufgabe des Gutachterausschusses, die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre zu ermitteln. Sie werden aus der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung abgeleitet und unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands flächendeckend, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, ermittelt. Bezugszeitpunkt für die Wertermittlung ist der 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres.

Vom Gutachterausschuss wurden am 18. Mai 2021 die Bodenrichtwerte (BRW) für alle Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hexental zum Wertermittlungstichtag **31. Dezember 2020** neu festgestellt.

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

- für bebaute und unbebaute Grundstücke für Wohn-, gewerbliche Flächen, Bauflächen in Dorf- und Mischgebieten im gesamten Innenbereich
- für bebaute Grundstücke im Außenbereich § 35 (BauGB)
- landwirtschaftliche Anwesen (Höfe) sonstige bebaute Grundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich (Wiesen, Ackerland, Rebflächen), Gewerbeflächen
- für Verkehrsflächen im Innenbereich

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 landwirtschaftliche Fläche zu werten.

Da Bodenrichtwerte nur den ermittelten Durchschnittswert für ein Bereich wiedergeben, kann die Bewertung eines Grundstücks im Einzelfall nur durch ein Wertermittlungsgutachten, mit welchem

weitergehende wertbeeinflussende Faktoren, wie etwa Grundstückszuschnitt, -lage, -belastungen, Rechte Dritter, erfolgen.

Der Gutachterausschuss erarbeitet **auch auf Antrag ein Verkehrswertgutachten für Wohngebäude**.

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 zu ermittelnden 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 – 100 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
- der dazu gehörende schriftliche Teil

Merzhausen, den 18. Mai 2021



Axel Riese  
Vorsitzender des Gutachterausschusses