Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald

Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald
Talvogteistraße 3, 79199 Kirchzarten

Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald

Nach § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung i.V.m. dem § 12 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg vom 11.Dezember 1989 in der Fassung vom 26.September 2017 zuletzt geändert durch Verordnung am 21.Dezember 2021 und den §§ 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14.Juli 2021 wurden vom Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald folgende zonalen Bodenrichtwerte/ Bodenrichtwertgrundstücke für Grundstücke im Gebiet des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald zum Stichtag 01.Januar 2025 ermittelt.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden entsprechend den oben genannten Bestimmungen ermittelt.

Die zonalen Bodenrichtwertangaben in Euro/m² für baureifes Land der Wohngebiete (W), Mischgebiete (M), Gewerbe- und Industriegebiete (GE / GI) und Sondergebiet (SO) enthalten die Erschließungskosten (ebf). Hierbei ist berücksichtigt, dass sich die Erschließungskosten örtlich sehr unterschiedlich darstellen.

Die in den Bodenrichtwertkarten mit „W" bezeichneten Bodenrichtwerte beziehen sich sowohl auf baureife Wohngebiete als auch auf baureife Mischgebiete, sofern die Mischgebiete nicht separat ausgewiesen sind.

Die zonalen Bodenrichtwertgrundstücke geben in Kurzform den Bodenwert eines baureifen Grundstückes innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone mit der Art der baulichen Nutzung (W / M / GE / GI / SO) und der im Regelfall in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung bezogen auf die Geschossigkeit (I-, II-, III-, IV-geschossig) an. Die Ausweisung „bebaute Flächen im Außenbereich" bezieht sich auf bebaute Wohnbaugrundstücke, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen.

Hinweis: Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf Grundstücke, die aufgrund von Sonderregelungen durch die aktive Baulandpolitik der Gemeinden oder durch Bauträger/private Bauherrengemeinschaften beeinflusst werden!

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 15ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) 2021 **kann der Bodenwert eines Grundstückes um bis zu +/- 30 % des ermittelnden Bodenrichtwertes abweichen**.

Die Bodenrichtwert – Zonenbildung der baureifen Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete erfolgte aus den jeweiligen Flächennutzungsplänen, teils aus den Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen, sowie aus Luftbildern und sachverständigem Ermessen nach Besichtigungen vor Ort. Die Abgrenzung erfolgte möglichst flurstückgenau.

Hinweis: Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte und der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Einzelfallbezogene Grundstücksbesonderheiten:

Die zonalen Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstücke). Da die zonalen Bodenrichtwerte nur durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen darstellen, kann der Bodenwert eines einzelnen Grundstückes je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand, Zuwegung, eventuell vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen, geologische Baugrundsituationen, geogene Belastungen, Altlasten, Denkmalschutz, Hochwassergefahrengebiete, Grundwasserverhältnisse, Bewirtschaftbarkeit, besondere geografische und topografische Gegebenheiten oder Ähnlichem) in der Regel um 30 % nach oben oder unten abweichen. Der Bodenwert des einzelnen Grundstückes ist im Bedarfsfall durch ein gebührenpflichtiges Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

Die zonalen Bodenrichtwerte sind, soweit vorhanden, von unbebauten Baugrundstücken und nach Erfahrungen auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt als Bodenpreise abgeleitet, wie sie sich ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ergeben. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit den gebietstypischen Eigenschaften der jeweiligen Bodenrichtwertzonen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die zonalen Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Gebäude, Aufwuchs (ausgenommen hiervon sind als Weingarten/Rebland und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke), bauliche und sonstige Anlagen. Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen unbedenklichen Zustand des Grund und Bodens (z.B. hinsichtlich geologische Baugrundsituationen, geogene Belastungen, Altlasten, Denkmalschutz, Hochwassergefahrengebiete, Grundwasserverhältnisse oder Ähnlichem).

In den einzelnen Gemeinden ist zu beachten, dass vor Ort sehr unterschiedliche Erschließungssituationen (Wasser, Abwasser, Straßen-/Wegezufahrten, etc.) bestehen können. Bezogen auf den Einzelfall sind diese besonderen Gegebenheiten in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbebauung im Außenbereich:

Die Bodenrichtwerte bei als Weingarten/Rebland und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken beinhalten den Aufwuchs (Bodenwertanteil mit Aufwuchs).

Bebaute land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofstellen können abweichende Bodenwerte haben. Da diese oftmals eine sehr große Fläche aufweisen, kann bei der Ermittlung des Bodenwertes für die zur Wohnnutzung dienenden Grundstücksflächen als Flächengröße, in Anlehnung an die Bodenrichtwertleitlinien 2022 der Finanzverwaltung, in der Regel bis zum 5-fachen der überbauten Wohnbaufläche (z.B. Wohnhaus, Leibgeding, Ferienhaus) angenommen werden. In der Regel wird hier nicht die gesamte land- oder forstwirtschaftliche Hofstelle zur Ermittlung des Bodenrichtwertes angesetzt. Dieses gilt im Bedarfsfall auch für sonstige übergroße Grundstücke mit Wohnbebauung im Außenbereich. Diese Bodenwerte können im Bedarfsfall durch eine gebührenpflichtige Bodenwertermittlung des Gutachterausschusses festgestellt werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe von bebauten Ortsrandlagen und für öffentliche Straßen- / Wegebaumaßnahmen (oder sonstige Sonderbaumaßnahmen) können vereinzelt auch höhere Kaufpreise aufweisen.

Sonderbauflächen, Bauerwartungsland, Rohbauland:

Aufgrund den besonderen rechtlichen Gegebenheiten sowie den tatsächlichen oder künftigen Nutzungsverhältnissen unterschiedlichster Art hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für baureife Sonderbauflächen des Gemeinbedarfs und für werdendes Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland) ermittelt (z.B. insbesondere wegen den unsicheren Entwicklungszeiten zu baureifem Land). Die Bodenwerte für derartige Bauflächen können im Bedarfsfall nur durch gebührenpflichtige Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

Zonen Nr.	Lagebezeichnung	Zonaler Bodenrichtwert (durchschnittl. Lagewert) baureifes Land in €/m²	Bodenrichtwert-grundstück
Buchenbach			
	Buchenbach		
5440 0344	Kernort einschl. Neubaugebiet "Hitzenhof"	**440,00**	**W, M I-II**
5440 2001	Himmelreich	**360,00**	**W, M I-II**
5440 4039	Gewerbegebiet Himmelreich	**105,00**	**GE**
5440 0009	Wiesneck / Mühle	**430,00**	**W, M I-II**
	Falkensteig		
5440 0279 5440 0282 5441 0013	entlang der B31 **(Gemarkung Buchenbach und Falkensteig)**	**85,00**	**W, M I-II**
5441 0012 5441 0442	abseits der B31	**150,00**	**W, M I-II**
	Unteribental		
5442 0007	Hofacker	**420,00**	**W, M I-II**
5442 0008	Wohngebiet Wickenhof / Haurihof	**420,00**	**W I-II**
5442 2051	Mischgebiet Wickenhof / Haurihof	**360,00**	**M I-II**
5443 0006	**Wagensteig**		
5443 0006	Wagensteig	**250,00**	**W, M I-II**
5443 4055	Gewerbegebiet	**95,00**	**GE**
5443 2000	Falkenhof (ohne Sägewerk)	**240,00**	**M I-II**

	Bebaute Flächen im Außenbereich		
	Wohnen im Außenbereich (Gemarkungen)		
	Buchenbach	**210,00**	
	Falkensteig	**60,00**	
	Unteribental (vorderes)	**170,00**	
	Unteribental (hinteres)	**70,00**	
	Wagensteig	**70,00**	
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen (Alle Gemarkungen)		
	Ackerlandflächen	**3,00**	
	Grünlandflächen (eben bis leichte Hanglage)	**2,50**	
	Grünlandflächen (starke Hanglagen bis Steilhanglagen)	**1,50**	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Talhanglagen)	**2,00**	
	Forstwirtschaftliche Fläche (Steilhanglagen)	**1,50**	

Hinweise:

Die zonalen Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die der zonalen Bodenrichtwerttabelle beigefügten Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten der Mitgliedsgemeinden sind Bestandteil der Bodenrichtwertermittlungen und sollten bei Bedarf bei der Bodenrichtwertzuordnung eingesehen werden.

Die zonalen Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen-Übersichtskarten liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald, Talvogteistraße 3, 79199 Kirchzarten zur Einsichtnahme während der üblichen Öffnungszeiten aus, bzw. sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bnh.de und www.gutachterausschuesse-bw.de (BORIS-BW) kostenfrei abrufbar.

Kirchzarten, den 21. Mai 2025

Werner Widmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses