

## Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Altkreis Crailsheim

### Bekanntmachung der durchschnittlichen Lagewerte (Bodenrichtwerte) für das Jahr 2019 und 2020 gemäß § 196 Absatz 3 Baugesetzbuch

Aufgrund der Kaufpreissammlungen der Jahre 2019 und 2020 hat der Gutachterausschuss des Altkreises Crailsheim gemäß § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) ermittelt, die nachfolgend gemäß § 196 Absatz 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht werden.

#### § 196 Baugesetzbuch – Bodenrichtwerte

- (1) Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiet bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.
- (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfswertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

#### Abkürzungen:

MI = Mischgebiet, WA = allgemeines Wohngebiet, MD = Dorfgebiet, WR = reines Wohngebiet, MK = Kerngebiet, GI = Industriegebiet, GE = Gewerbegebiet, SO = Sondergebiet

#### Hinweis:

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 dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstücks hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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

Bodenrichtwerte für Bauland				
Art	Richtwertzone	2019	2020	
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
<b>Gemeinde Rot am See</b>				
<b>Rot am See</b>				
MI	100 Ortskern	75 €	80 €	
WA	110 Pfaffenwiesen	85 €	90 €	
WA	120 Stöcke	105 €	110 €	
GE	130 Oberwinden Gewerbe	33 €	35 €	
MD	140 Oberwinden	40 €	40 €	
MD	150 Niederwinden	40 €	40 €	
WA	160 Elsässer Ring/Taubenrot	95 €	100 €	
GE	170 Zolläcker Gewerbe	33 €	35 €	
WA	180 Zolläcker	75 €	75 €	
MD	190 Musdorf	53 €	55 €	

Brettenfeld				
MI	200 Brettenfeld Ortskern	63 €	65 €	
GE	210 GE Brettach	33 €	33 €	
GE	220 GE Brettenfeld	40 €	40 €	

Beimbach				
MI	300 Beimbach	45 €	50 €	

Kleinbrettheim				
MI	400 Kleinbrettheim	45 €	50 €	

Lenkerstetten				
MI	500 Lenkerstetten	45 €	50 €	

Brettheim				
MI	600 Ortskern	60 €	65 €	
WA	610 Sobachweg	70 €	75 €	
WA	620 In der Saat/Zum Ried	80 €	85 €	
GE	630 Gewerbegeb. Brettheim	30 €	33 €	

Hegenau				
MI	700 Hegenau	38 €	40 €	
MI	800 Herbertshausen	38 €	40 €	

Hilgartshausen				
MI	900 Hilgartshausen	45 €	45 €	

Hausen				
MI	1000 Ortskern	55 €	55 €	
GE	1010 Wolfhäule	33 €	33 €	
WA	1020 Bruckenberg	60 €	65 €	
MD	1030 Hertershofen	48 €	50 €	
MD	1040 Buch	36 €	36 €	

Reubach				
MI	1100 Ortskern	50 €	55 €	
GE	1110 Zur Linde	30 €	30 €	
MI	1120 Kleinansbach	40 €	40 €	
MI	1130 Weikersholz	40 €	40 €	
MD	1140 Reinsbürg	40 €	40 €	
MI	1150 Kühnhard	40 €	40 €	

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen				
Beimbach				
	9600 Acker	3,25 €	3,50 €	
	9601 Grünland	1,40 €	1,50 €	
Brettheim				
	9610 Acker	3,25 €	3,50 €	
	9611 Grünland	1,40 €	1,50 €	
Hausen				
	9620 Acker	3,25 €	3,50 €	
	9621 Grünland	1,40 €	1,50 €	
Reubach				
	9630 Acker	3,25 €	3,50 €	
	9631 Grünland	1,40 €	1,50 €	
Rot				
	9640 Acker	3,25 €	3,50 €	
	9641 Grünland	1,40 €	1,50 €	

forstwirtschaftliche Grundstücke (ohne Wertanteil für den Aufwuchs)			0,60 €	
--	--	--	--------	--