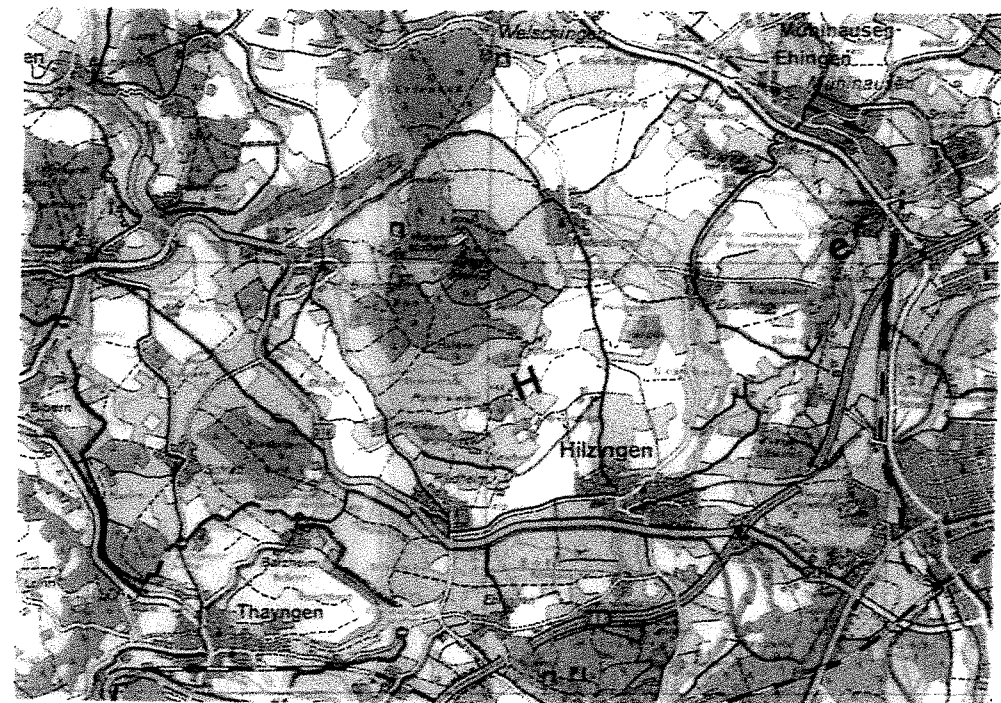


BODENRICHTWERTKARTE **2018**



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Gemeindeverwaltung Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen
Telefon (0 77 31) 38 09 - 22

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Bodenrichtwerte	
2.	Beurkundungsvermerke	
3.	Ortsteil Hilzingen West	Karte 01
4.	Ortsteil Hilzingen Ost	Karte 02
5.	Ortsteil Hilzingen Süd	Karte 03
6.	Ortsteil Duchtlingen	Karte 04
7.	Ortsteil Schlatt a. Randen	Karte 05
8.	Ortsteil Weiterdingen	Karte 06
9.	Ortsteil Binningen	Karte 07
10.	Ortsteil Riedheim	Karte 08
11.	Weiler Twielfeld	Karte 09
12.	Weiler Dietlishof, Hofwiesen, Storzeln	Karte 10

1. BODENRICHTWERTE

für den Bereich der

Gemeinde Hilzingen

mit den Ortsteilen Duchtlingen, Schlatt a. R., Weiterdingen, Binningen und Riedheim sowie den Weilern Twielfeld, Dietlishof, Hofwiesen und Storzeln.

1.1 GRUNDLAGEN

- § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- § 12 Gutachterausschussverordnung (Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreisversammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch) in der Fassung vom 11.12.1989 (GBl S.541) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.09.2017 (GBl S. 497).

1.2. ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss ermittelt und festgelegt und beziehen sich auf den 31. Dezember des auf dem Deckblatt genannten Kalenderjahres. Die Neufestsetzung erfolgt in der Regel alle zwei Jahre. Für Bodenwerte die aufgrund des Jahressteuergesetz 1997 benötigt werden, gilt die Richtwertkarte 1995 (31.12.1995) mit Fortführungen.

1.3. BAULAND

In der nachfolgenden Richtwertkarte (Ortspläne) sind die Gemeindegebiete in Zonen gegliedert. Jede Zone umfasst Gebiete mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen.

Der innerhalb einer Zone benannte Richtwert ist als Mittelwert des Ideal-Grundstückes zu verstehen. Aus diesem Richtwert kann der Wert eines Einzelgrundstückes abgeleitet werden, indem die wertbeeinflussenden Kriterien wie

- Auswirkung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung - Auswirkung der Grundstückstiefe
- Auswirkung der Grundstücksbreite (Frontbreite)
- Auswirkung des Grundstückszuschnittes
- Auswirkung der Lagefaktoren
- Auswirkung der Erschließungsanlagen
- Auswirkung der Oberfläche und des Baugrundes

angemessen berücksichtigt werden.

Die maßgeblichen Vorgaben und die festgesetzten Richtwerte sind in folgender Nutzungsschablone in den Karten eingetragen:

Zonen Nr.

103

Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan bzw. der Eigenart der näheren Umgebung

WA

Bodenrichtwert in Euro für das erschlossene Baugrundstück, soweit nicht nebenstehend besondere Erschließungskriterien benannt sind

I / II220,00 €

Anzahl der zulässigen bzw. überwiegend vorhandenen Vollgeschosse

Die Bodenwerte von freien (unbebauten) Flächen im Kernort sind aufgrund des geringen Angebots von Fall zu Fall zu bewerten. Gleiches gilt für Bodenwerte im Bereich des Sanierungsgebiets "Ortsmitte".

Die Bodenwerte der Streubebauung im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Höfe und Einzelgrundstücke) sind von Fall zu Fall zu bewerten. Der Gutachterausschuss verzichtet hierfür auf die Festlegung von Richtwerten.

1.4. ROHBAULAND

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die von der Gemeinde Hilzingen durch den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes offiziell für eine bauliche Nutzung bestimmt, aber noch nicht erschlossen sind. Die Erschließung des Baulandes muss jedoch noch nicht gesichert sein. Nach der derzeitigen Beschlusslage des Gemeinderates wird ein Bebauungsplan dann aufgestellt, wenn die Gemeinde Hilzingen zuvor den Erwerb der Grundstücke als Rohbauland getätigt oder gesichert hat.

Bodenrichtwerte:	Wohngebiet	Mischgebiet	Gewerbegebiet
Hilzingen	36,00 €/m2	20,00 €/m2	20,00 Euro/m2
Duchtlingen	26,00 €/m2		
Schlatt a.R.	16,00 €/m2		
Weiterdingen	25,00 €/m2		
Binningen	23,00 €/m2		
Riedheim	31,00 €/m2		

1.5. BAUERWARTUNGSLAND

Als Bauerwartungsland werden Flächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen bereits als Baufläche gekennzeichnet sind. Es handelt sich um Grundstücke, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwar verwendet werden können, jedoch nicht müssen. Die Zuführung in Rohbauland ist im Zeitraum der üblichen Laufzeit des Flächennutzungsplanes möglich, jedoch nicht endgültig gesichert.

Die Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland werden am doppelten Wert eines durchschnittlichen Ackerlands zzgl. eines 25 % Ortsnähezuschlags orientiert und grundsätzlich mit 5,78 € festgelegt. Außerdem werden die Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland im Einzelfall auf Antrag auf der Grundlage der Werte für das Rohbauland durch deduktive Ableitung ermittelt, wobei der Gutachter / Gutachterausschuss für das jeweilige Grundstück die Zeitspanne bis zur Wahrscheinlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes abschätzt.

Die Berechnungsformel der deduktiven Ableitung lautet: $BEL = RBL \times (1 + Z1)^N / (1 + Y)^N \times P$

BEL	Richtwert Bauerwartungsland	RBL	Richtwert Rohbauland
ZO	Prognostizierte Bodenpreisentwicklung	i	prognostizierte Inflationsrate
Y	Eigenkapitalverzinsung	N	Realisierungsdauer bis zur Aufwertung zum Rohbauland
P	Reduktionsfaktor	Z1	$(1 + ZO) / (1 + i) - 1$

1.6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen erfolgt auf Basis der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung, die bei den zuständigen unteren Vermessungsbehörden im automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) geführt werden.

Die nachfolgenden Faktoren beziehen sich auf land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen mit folgenden Eigenschaften :

- für Ackerland : min. 1,5 ha Größe
- regelmäßige Grundstücksform
- für Ackerland : normaler Kulturzustand
- für die jeweilige Zone typische wertbestimmende Merkmale

1.7 ACKERLAND

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.09.2019 für die Wertermittlung des idealtypischen Grundstücks einen Kapitalisierungsfaktor für Ackerland von **440** festgelegt.

Der Bodenrichtwert kann für ortsnahe Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan liegen um einen Ortsnähezuschlag von bis zu 25 v.H. erhöht werden.

Die Ermittlung des Bodenrichtwerts für Ackerflächen ergibt sich als Produkt aus Ackerzahl und Kapitalisierungsfaktor geteilt durch 10'000.

Als Referenzgrundstück wurde das Flst. Nr. 14167 Gemarkung Hilzingen herangezogen.

Beispiel : Bodenbewertung : L 4 Dg 59/55
 Ackerzahl : 55
 Bodenrichtwert : $\text{Ackerzahl } 55 \times \text{Kapitalisierungsfaktor } 440 / 10'000 = 2,42 \text{ €/m}^2$

1.8 GRÜNLAND

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.09.2019 für die Wertermittlung des idealtypischen Grundstücks einen Kapitalisierungsfaktor für Grünland von **220** festgelegt.

Der Bodenrichtwert kann für ortsnahe Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan liegen um einen Ortsnähezuschlag von bis zu 25 v.H. erhöht werden.

Die Ermittlung des Bodenrichtwerts für Grünlandflächen ergibt sich als Produkt aus Grünlandzahl und Kapitalisierungsfaktor geteilt durch 10'000.

Als Referenzgrundstück wurde das Flst. Nr. 3214 Gemarkung Weiterdingen herangezogen.

Beispiel : Bodenbewertung : T 2 b 3 - 47/43
 Grünlandzahl : 43
 Bodenrichtwert : $\text{Grünlandzahl } 43 \times \text{Kapitalisierungsfaktor } 220 / 10'000 = 0,95 \text{ €/m}^2$

1.9. WALDFLÄCHEN

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ergibt sich aus den Wertanteilen
für den Boden
für den Waldbestand.

Entsprechend Ziffer 5.2.1 der Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000 wird das Verhältnis des mittleren Wandbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis mit 25 : 100 festgelegt. Der mittlere Richtwert für Grünland (Grünlandzahl 43) beträgt 0,95 €/m².

Der Bodenwert für Waldflächen (ohne Bestand) wird mit **0,24 €/m²** festgelegt.

Der Wert des Waldbestandes wird im Einzelfall entsprechend der Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000 durch das Forstamt ermittelt und dem Bodenwert zugeschlagen.

2. BEURKUNDUNGSVERMERKE

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches und gemäß §12 der Gutachterausschussverordnung durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Hilzingen, 23.09.2019



(Siegel)

Der Vorsitzende
des Gutachterausschusses:


(A. Wieser)

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches und gemäß der Gutachterausschussverordnung ist im Gemeindeblatt - Amtsblatt - der Gemeinde Hilzingen vom 26.09.2019 erfolgt.

Hilzingen, ~~27.09.2019~~ 27.09.2019



(Siegel)

Die Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses:


(i.A. M. Wannemacher)

Die Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches und gemäß der Gutachterausschussverordnung in der Zeit vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 öffentlich ausgelegen.

Hilzingen, ~~29.10.2019~~ 29.10.2019



(Siegel)

Die Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses:


(i.A. M. Wannemacher)

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **HILZINGEN** WEST
BODENRICHTWERTKARTE

103	WA+MI
I / II	240,00 €
108	WA
II	245,00 €

101	WA
I / II	245,00 €

110	GRÜNLAND
	5,00 €

103	WA+MI
I / II	240,00 €

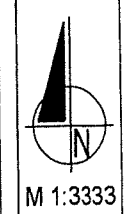
ÖFFENTLICHE FLÄCHE
NICHT BEWERTET

102	MI
II / III	260,00 €

104	WA+MI
I / II	210,00 €

106	SO+MI
I / II	120,00 €

PRIVATSCHULE
EINZELFALL-
BEWERTUNG



2018 01

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **HILZINGEN** OST
BODENRICHTWERTKARTE

101 WA
I / II 245,00 €

103 WA+MI
I / II 240,00 €

102 MI
II / III 260,00 €

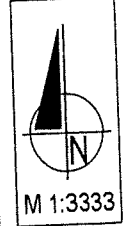
104 WA+MI
I / II 210,00 €

ÖFFENTLICHE FLÄCHE
NICHT BEWERTET

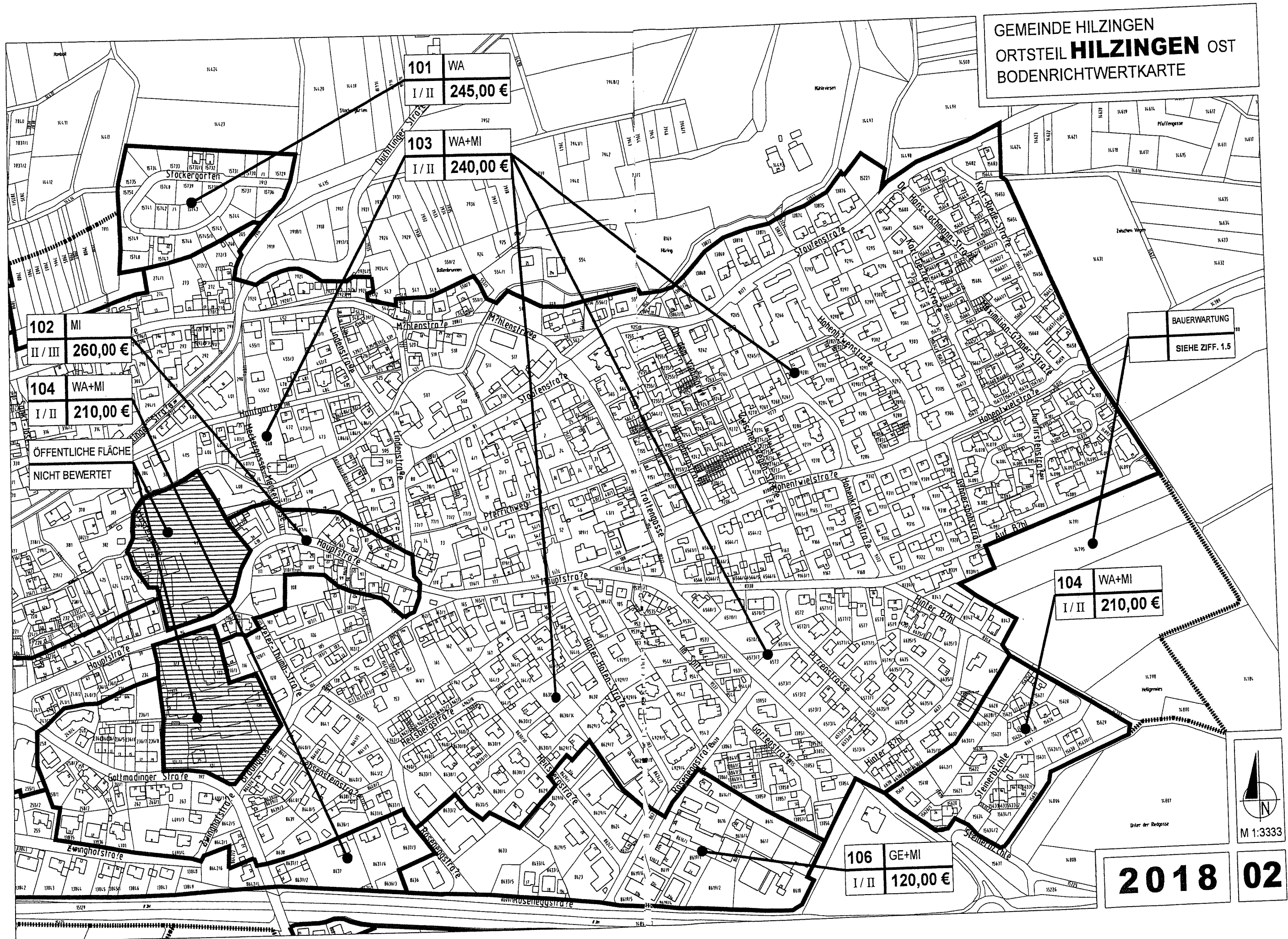
BAUERWARTUNG
SIEHE ZIFF. 1.5

104 WA+MI
I / II 210,00 €

106 GE+MI
I / II 120,00 €



2018 02



GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **HILZINGEN** SÜD
BODENRICHTWERTKARTE

106	GE+MI
I / II	120,00 €

	BAUERWARTUNG
	SIEHE ZIFF. 1.5

104	WA+MI
I / II	210,00 €

	BAUERWARTUNG
	SIEHE ZIFF. 1.5

105	GE+MI
I / II	110,00 €

	GÄRTNEREI
	EINZELFALL- BEWERTUNG

109	GE
II / III	75,00 €

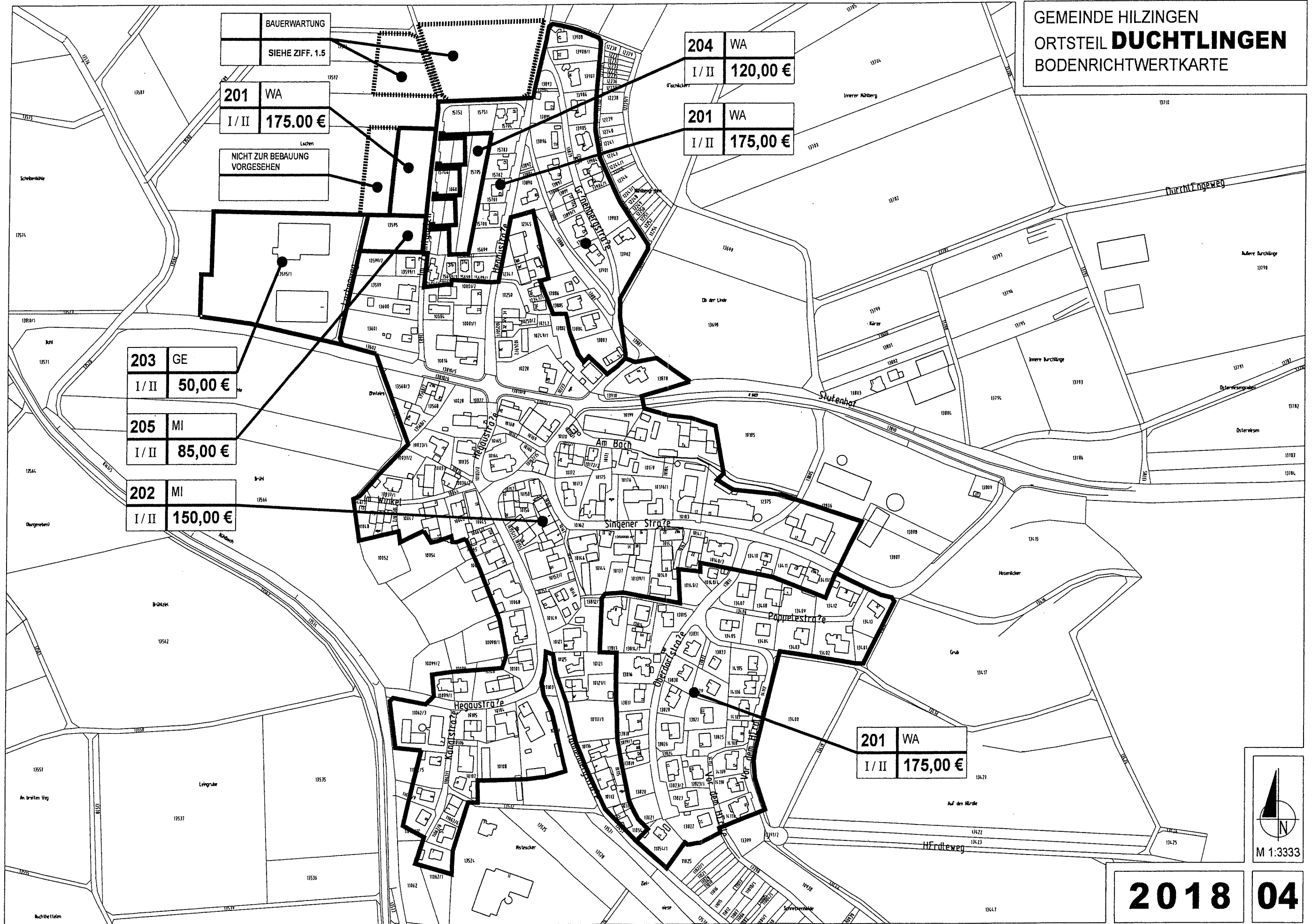
107	GE
II / III	65,00 €



M 1:3333

2018 03

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **DUCHTLINGEN**
BODENRICHTWERTKARTE



BAUWARTUNG
SIEHE ZIFF. 1.5

201 WA
I / II 175,00 €

NICHT ZUR BEBAUUNG
VORGESEHEN

204 WA
I / II 120,00 €

201 WA
I / II 175,00 €

203 GE
I / II 50,00 €

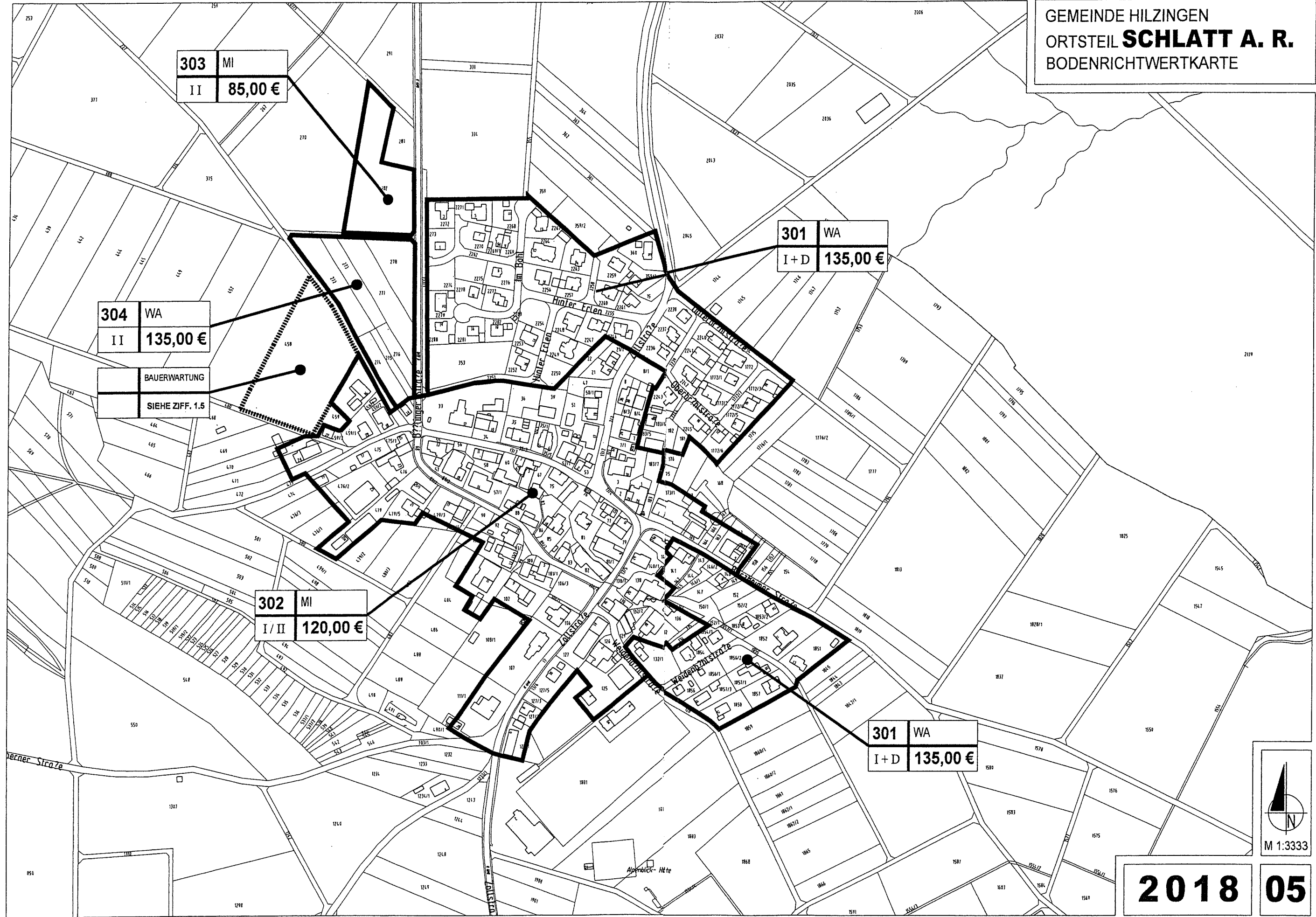
205 MI
I / II 85,00 €

202 MI
I / II 150,00 €

201 WA
I / II 175,00 €

2018 04

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **SCHLATT A. R.**
BODENRICHTWERTKARTE



303	MI
II	85,00 €

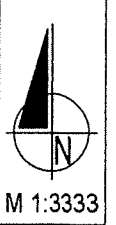
304	WA
II	135,00 €

BAUERWARTUNG	
SIEHE ZIFF. 1.5	

302	MI
I / II	120,00 €

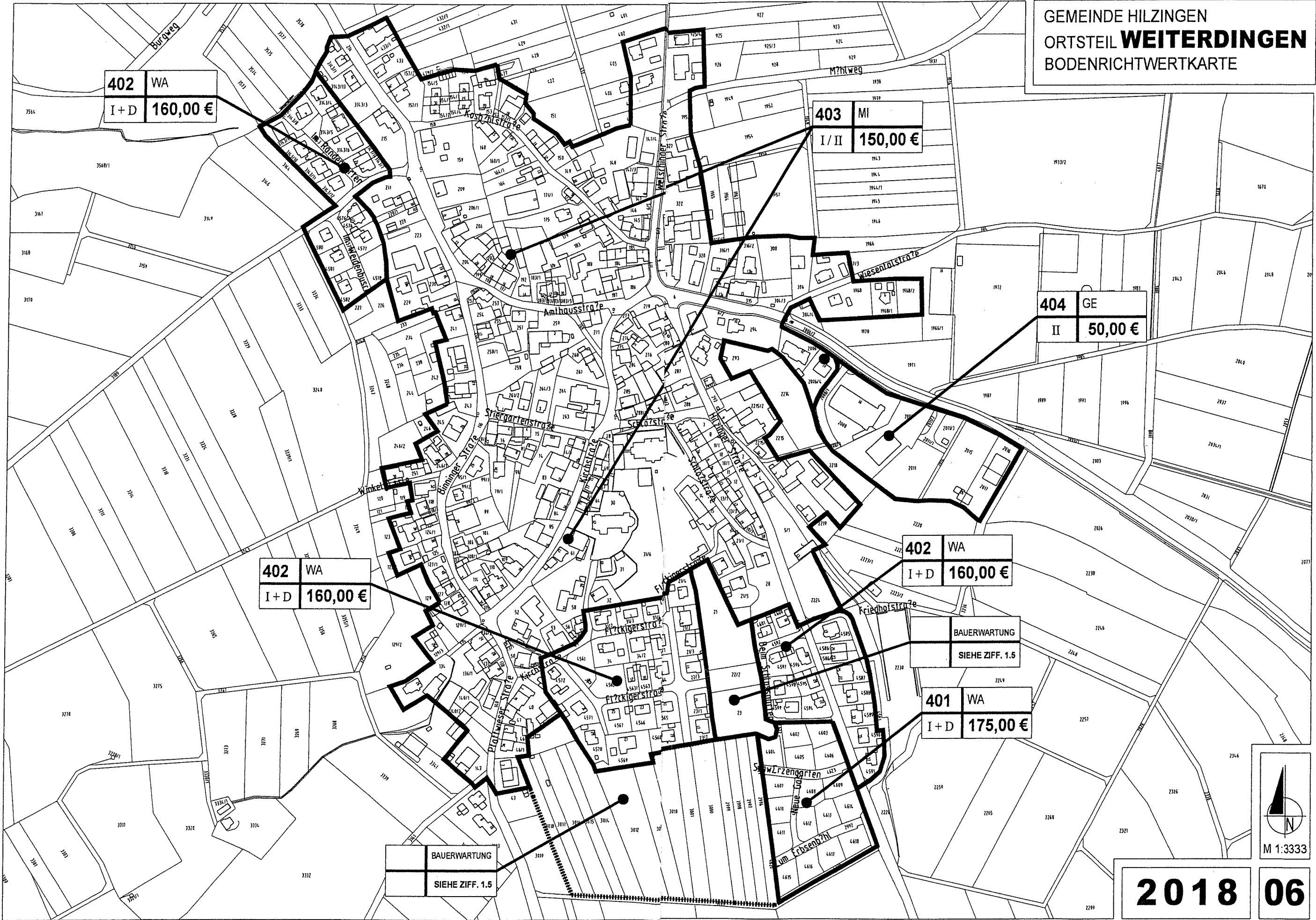
301	WA
I + D	135,00 €

301	WA
I + D	135,00 €



2018	05
------	----

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **WEITERDINGEN**
BODENRICHTWERTKARTE



402	WA
I + D	160,00 €

403	MI
I / II	150,00 €

404	GE
II	50,00 €

402	WA
I + D	160,00 €

402	WA
I + D	160,00 €

BAUERWARTUNG	
SIEHE ZIFF. 1.5	

401	WA
I + D	175,00 €

BAUERWARTUNG	
SIEHE ZIFF. 1.5	



2018	06
------	----

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **BINNINGEN**
BODENRICHTWERTKARTE

501 WA
I + D 145,00 €

502 MI
I / II 120,00 €

503 WA
II 170,00 €

NICHT ZUR BEBAUUNG
VORGESEHEN

501 WA
I + D 145,00 €

UNERSCHLOSSEN
EINZELFALLBEWERTUNG

BAUERWARTUNG
SIEHE ZIFF. 1.5

501 V
I + D 145,00 €



M 1:3333

2018 07

GEMEINDE HILZINGEN
ORTSTEIL **RIEDHEIM**
BODENRICHTWERTKARTE

602 WA
I / II 200,00 €

601 WA
I / II 210,00 €

602 WA
I + D 200,00 €

603 WA
I + D 180,00 €

605 WA
I + D 150,00 €

604 MI
I / II 165,00 €

605 WA
I + D 150,00 €

603 WA
I + D 180,00 €

BAUERWARTUNG
SIEHE ZIFF. 1.5



M 1:3333

2018 08

GEMEINDE HILZINGEN
WEILER **TWIELFELD**
BODENRICHTWERTKARTE

123	GE
	20,00 €

122	GE + MI
I/II/III	65,00 €

BAUWARTUNG
SIEHE ZIFF. 1.5

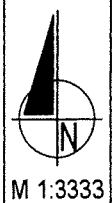
124	WA
I / II	200,00 €

120	WA
I / II	155,00 €
STRASSEN NICHT AUSGEBAUT	

NICHT BEBAUBAR

124	WA
I / II	200,00 €

121	SO + MI
I / II	75,00 €



2018 09

