

OZ	Nutzung	Bodenrichtpreis/qm Wertbeeinflussende Merkmale	2018
1	Wohnbaufläche	220/qm W-II-o-30m-500 qm	
2	Wohnbaufläche	250/qm W-II-o-30m-500 qm	
3	Wohnbaufläche	250/qm W-II-o-GRZ 0,4-GFZ 0,7-500 qm	
4	Wohnbaufläche	305/qm W-II-o-GRZ 0,4-GFZ 0,7-500 qm	
5	Gemischte Baufläche	150/qm M-II-o-30 m-500 qm	
6	Gemischte Baufläche	160/qm M-II-o-GRZ 0,4-GFZ 0,8-600 qm	
7	Gemischte Baufläche	180/qm M-II-o-30 m-500 qm	
8	Gemischte Baufläche	160/qm M-III-o-GRZ 0,6-GFZ 1,2-500 qm	
9	Gemischte Baufläche	200/qm M-III-o-GRZ 0,6-GFZ 1,2-500 qm	
10	Gewerbebaufläche	110/qm G-III-GRZ 0,6-GFZ 1,8-3000 qm	
11	Gewerbebaufläche	150/qm G-IV-GRZ 0,8-GFZ 2,2-3000 qm	
12	Gewerbebaufläche	120/qm G-IV-GRZ 0,6-GFZ 1,8-3000 qm	
13	Gewerbebaufläche	130/qm G-II-GRZ 0,8-GFZ 1,6-2500 qm	
20	Sondergebiet Klinik/Altenheim./Hotel	100/qm S-1000 qm	
21	Gartenhausgebiet	15/qm S-800 qm	
22	Gartenhausgebiet geplant	8*/qm E-S-800 qm	
23	Krautgärten	17*/qm KG	
24	Aussiedlerhöfe/Betriebsbereich	20/qm BG	
25	Sportflächen/Öffentliche Anlagen	15/qm ÖA	
26	Innerörtl. Gehweg-/Straßengelände	50/qm SG	
27	Unland	1,20/qm U-30-0,5 ha	
28	Ackerland	2,90/qm A-50-0,5 ha	
29	Grünland	2,30/qm GR-50-0,5 ha	
30	Waldfläche	2,60/qm H	
31	Gewässerrandstreifen Innerorts	100/qm GwR	
32	Landwirtschaftl. Wegegelande	5/qm LwSG	
33	Gartenhausgebiet Wegegelande	10/qm GHGSG	
34	Hausnahes Gartengelände	20/qm HG	
40	Bauerwartungsland	30*/qm E-W	
41	Bauerwartungsland	25*/qm E-W	
42	Bauerwartungsland	20*/qm E-M	
43	Bauerwartungsland	27*/qm E-G	
44	Bauerwartungsland	10*/qm E-G	
45	Bauerwartungsland Reisersweg I	31,50/qm E-G	
46	Bauerwartungsland Reisersweg II	17,50/qm E-G	
50	Rohbauland	100*/qm R-W	
51	Rohbauland Steiggärten	95/qm R-W	

## Erläuterung der Bodenrichtwerte

- (1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Niefern-Öschelbronn die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, GBl. S. 541, zum Stichtag.31.12.2018 ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggfls. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.**
- (3) Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (5) Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
- (6) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- (7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

## Darstellung der Bodenrichtwerte

### 1. Bodenrichtwerte für Bauland, Rohbauland und Bauerwartungsland

- (1) Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:  
**R** = Rohbauland  
**E** = Bauerwartungsland  
Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land
- (2) Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet:  
**W** = Wohnbauflächen  
**M** = Gemischte Bauflächen  
**G** = Gewerbebaufläche  
**S** = Sonderbauflächen
- (3) Die Bauweise wird folgendermaßen dargestellt:  
**o** = offene Bauweise
- (4) Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:  
Geschosszahl                      Grundflächenzahl                      Geschossflächenzahl  
**(römische Zahl)**                      **GRZ (Dezimalzahl)**                      **GFZ (Dezimalzahl)**  
Bei der GRZ und GFZ wurde bei der Berechnung der Bodenrichtwerte von einer typischen Bebauung ausgegangen. Die Werte können vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung abweichen. Die GFZ bezieht sich auf Flächen in Vollgeschossen.
- (5) Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstückes  
Grundstückstiefe                      Grundstücksfläche  
**(arabische Zahl) m**                      **(arabische Zahl) qm**
- (6) Die Bodenrichtwertzonen sind in der Bodenrichtwertkarte abgegrenzt und mit **Ordnungsziffern** versehen.
- (7) Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit hochgestelltem Stern (\*) bezeichnen Bodenrichtwertgrundstücke, für die Erschließungsbeiträge noch nicht errichtet sind.
- (8) Die Bodenrichtwerte werden in folgender Form dargestellt:  
**Bodenrichtwert in €/Quadratmeter**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**

### 2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

- (1) Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in der Bodenrichtwertkarte als eine Fläche dargestellt. Als wertbeeinflussende Merkmale werden die Nutzungsarten wie folgt definiert:  
**U** = Unland  
**A** = Ackerland  
**GR** = Grünland  
**H** = Waldfläche
- (2) Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland wird nach Angabe der Nutzung die **Acker- bzw. Grünlandzahl**, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, ausgewiesen. Im Weiteren wird bei allen Nutzungen die gebietspezifische Grundstücksgröße in Hektar (**ha**) als Dezimalzahl angegeben.
- (3) Die Bodenrichtwerte werden in folgender Form dargestellt:  
**Bodenrichtwert in €/Quadratmeter**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**
- (4) Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt.

### 3. Besondere Bodenrichtwerte

Folgende weitere Nutzungsarten wurden definiert:

- KG** = Krautgärten
- ÖA** = Öffentliche Anlagen/Sportflächen
- BG** = Betriebsgelände Aussiedlerhöfe
- SG** = Straßen- und Gehweggelände

Diese Richtwerte sind nicht mit weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen versehen