

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MARCH - UMKIRCH

- GUTACHTERAUSSCHUSS -

A) Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat gemäß der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg vom 11.12.1989 (GBl. S. 541) geändert durch die Verordnung vom 15.02.2005 (GBl. S. 167) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 festgelegt. Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (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 den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Hochwasserschutz) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche z.B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert ohne bindende Wirkung dar und bezieht sich auf einen m² - Bodenfläche inkl. Erschließungskosten.

Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), Gewerbe- und Industriebauflächen (GE/GI) + Sonderbauflächen (SO)

I. Bauflächen

1. Gemeinde M A R C H

| | | |
|--|--|---------------|
| 1.1 Ortsteil Buchheim | | |
| 1.1.1 (M) | | €275.- |
| Am Galgenacker 2 – 24, 1 - 11 | | |
| Dreisamstraße 27 + 28 | | |
| Gottenheimerstraße (außer 7) | | |
| Hauptstraße | | |
| Holzhauser Straße (außer 24) | | |
| In der Reis 2 + 4 | | |
| Konrad-Stürtzel-Straße 52, 54 | | |
| Rebbergstraße 1 – 5, 2 | | |
| Rheinstraße 1 – 1b, 2 – 6 | | |
| Scheuermatten | | |
| 1.1.1 (W) | | €280.- |
| Bürgleweg | | |
| Konrad-Stürtzel-Straße 2 - 14a + 1 - 9 | | |
| Nimburger Straße 2a | | |
| Schlossstraße (außer 8 -16a) | | |
| Schulbergstraße | | |
| Weberstraße 3 + 4 | | |
| Weberstraße (außer 13-41) | | |
| Weierstraße (außer 13-41) | | |
| 1.1.1 (W) | | €300.- |
| Adolf-Rombach-Straße | | |
| Blachenweg | | |
| Dreisamstraße (außer 15 - 27 + 28) | | |
| Hinterhöfen | | |
| Johann-Schill-Straße 23-33 + 30 | | |

| | | |
|--|--|----------------|
| Johann-Schill-Straße (außer 23-33 + 30) | | |
| Konrad-Stürtzel-Straße 16 – 50, 11 – 21a | | |
| Nimburger Straße (außer 2a) | | |
| Rebbergstraße 4, 6 + 7 | | |
| Rebstuhlweg 2 - 6, 1 - 13 | | |
| Rheinstraße außer 1 - 1b + 2 - 6 | | |
| Scheuermatten 4 - 16 | | |
| Schlossstraße 8 - 12 + 14a -16a | | |
| Stegenbachstraße 4 - 16 | | |
| Stegenbachstraße 21 + 23 | | |
| Sportplatzstraße. 4 - 16 | | |
| Weberstraße 13 - 41 | | |
| 1.1.3 (W) | | € 330.- |
| Am Johannisbach (außer 10 – 20) | | |
| Burgunderweg | | |
| Flurstraße | | |
| Hofmatte (außer 10 – 20) | | |
| Im Gängler | | |
| Rebbergstraße 9 + 11 | | |
| Rebstuhlweg 15 - 29 | | |
| Stegenbachstraße 2 - 12 | | |
| 1.1.4 (W) | | € 350.- |
| Am Johannisbach 10 - 20 | | |
| Hofmatte 10 - 20 | | |
| 1.1.5 (GE) | | € 90.- |
| Am Untergrün 12 - 24 + 19 - 29 | | |
| In der Reis 1 - 11 | | |
| 1.1.6 (GI) | | € 90.- |
| Am Galgenacker 1 - 11 | | |
| Am Untergrün (außer 12-24 und 19-29) | | |
| In der Reis 6 + 8 | | |
| Stegenbachstraße 25 - 35 + 34 - 42 | | |
| Waidmattenstraße | | |
| 1.1.7 (SO) | | € 120.- |
| Gottenheimer Straße 7 | | |
| | | |
| | | |
| <u>1.2 Ortsteil Hugstetten</u> | | |
| 1.2.1 (W) | | € 275.- |
| Am Bahnhof 2 + 2a | | |
| Am Felsenkeller | | |
| Dorfstraße 1 - 73a + 4 - 34 | | |
| Engelgasse 2 – 6b | | |
| Engelgasse 8 - 12 | | |
| Friedhofstraße | | |
| H.-v.-Andlaw-Straße (außer 6 – 16) | | |
| Herrenstraße 1 - 31 + 2 - 28 | | |
| Hochdorfer Straße 1 + 3 | | |
| Holderweg (außer 1) | | |
| Kaiserstuhlstraße 40 | | |
| Klosterweg (außer 2) | | |
| Königsberger Straße | | |
| Küferstraße | | |
| Kurzackerweg | | |
| Landstraße | | |
| Rosenweg 2 | | |
| Schmiedgässle 1, 2 + 3 | | |
| Steinackerweg 1 | | |
| Weinbergstraße | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|--|----------------|
| 1.2.2 (W) | | €300.- |
| Alemannenstraße 2 -12 | | |
| Am Güllenacker 1 | | |
| Am Sträßle | | |
| Anton-Lips-Straße 10 - 12 | | |
| Anton-Lips-Straße 2 - 6 | | |
| Dorfstraße 36 - 38 | | |
| Dorfstraße 40 - 54 + 75 - 83, | | |
| Engelgasse (außer 2 – 12) | | |
| Herrenstraße 28a - 52 + 33 – 63 | | |
| Holderweg (außer 1) | | |
| Im Bemmenstein 1 – 35 | | |
| Im Bemmenstein 2 - 44 | | |
| Im Winkel | | |
| Kaiserstuhlstraße (außer 40) | | |
| Lehefeldstraße | | |
| Ludwig-Reithmeyer-Straße | | |
| Mühlenweg | | |
| Parkstraße | | |
| Rosenweg (außer 2) | | |
| Schmiedgässle 4 + 6 | | |
| Schulstraße | | |
| Schwarzwaldstraße 1 | | |
| Steinackerweg 3, 5 + 2 - 4a | | |
| Zum Furtfeld 2 | | |
| | | |
| 1.2.3 (W) | | €330 .- |
| Alemannenstraße 1 - 23 | | |
| Am Güllenacker (außer 1) | | |
| Herrenstraße 65 + 69 | | |
| Neumatten 2 – 18 | | |
| Schwarzwaldstraße (außer 1) | | |
| Steinackerweg 6 – 10 | | |
| Zum Furtfeld (außer 2) | | |
| | | |
| 1.2.4 (W) | | €380.- |
| Neumatten 8-6 | | |
| | | |
| | | |
| 1.2.5 (GE / GI) | | €90.- |
| Am Bahnhof 8 – 22 | | |
| Benzstraße | | |
| Draisstraße 1 – 15, 2 - 4 | | |
| Eschenweg | | |
| Grünstraße | | |
| H.-v.-Andlaw-Straße, 6 – 16 | | |
| Industriestraße | | |
| | | |
| | | |
| <u>1.3 Ortsteil Holzhausen</u> | | |
| 1.3.1 (W) | | €275.- |
| Am Bühl 2 | | |
| Am Berg | | |
| Am Kirchberg | | |
| Bachstraße | | |
| Benzhauser Straße (außer 18 - 22 + 21) | | |
| Birkenweg | | |
| Bottinger Straße | | |
| Buchheimer Straße 1 | | |
| Buchweiler Straße | | |
| Gartenstraße | | |
| Hirtengasse 13 + 15 | | |
| Hofstraße | | |
| Hirtengasse (außer 13 + 15) | | |
| Im Grün (außer 4) | | |
| Im Mönchshof | | |

| | | |
|---|--|---------------|
| In der Pflugsweide | | |
| Kandelstraße | | |
| Kirchstraße | | |
| Mühlenstraße 1 - 9, 2 + 2a | | |
| Nächstmatten 57 – 61 | | |
| Ringstraße | | |
| Schwabengasse | | |
| Vörstetter Straße 28, 34 + 36 | | |
| Waldstraße | | |
| Wiesenstraße | | |
| | | |
| 1.3.3 (W) | | €285.- |
| Am Bühl (außer 2) | | |
| Hermann-Reifsteck-Weg | | |
| Im Neufeld | | |
| Karl-Köpfer-Weg | | |
| Nächstmatten 9 – 55, 10 - 80 | | |
| Nächstmatten 2 – 7, 1 - 8 | | |
| Sonnhalde | | |
| | | |
| 1.3.4 (GE) | | €90.- |
| Mühlenstraße 4 - 14 | | |
| | | |
| | | |
| <u>1.4 Ortsteil Neuershausen</u> | | |
| 1.4.1 (W) | | €275.- |
| Buchenbühlweg 6 - 12 | | |
| Eichstetter Straße (außer 17 - 19, 28 - 44, 50 + 53 – 57) | | |
| Eichstetter Straße 28 - 36 | | |
| Eichstetter Straße 38 - 44 | | |
| Fabrikstraße 1a | | |
| Haelmenwinkel | | |
| Hinterdorfstraße | | |
| Höllgasse | | |
| Kapellenweg (außer 10 – 24) | | |
| Möslestraße | | |
| Rathausstraße | | |
| Retzgrabenstraße | | |
| Vincentiusgasse | | |
| | | |
| 1.4.1 (W) | | €280.- |
| Franz-Xaver-Seiler-Straße 3 - 5a | | |
| Hofackerstraße 2 | | |
| | | |
| 1.4.3 (W) | | €285.- |
| Buchenbühlweg, außer 6 – 12 | | |
| Franz-Xaver-Seiler-Str. (außer 3 - 5a) | | |
| Häglestraße | | |
| Hofackerstraße (außer 2) | | |
| Kapellenweg 10 - 24 | | |
| Lindenackerstraße | | |
| Marchstraße | | |
| | | |
| | | |
| Neubaugebiet Kapellenweg (W – Abschnitt 1) | | €300.- |
| Kapellenweg 11 – 17, 23 - 29 | | |
| Seeacker 1, 35 | | |
| | | |
| Neubaugebiet Kapellenweg (W-Abschnitt 2) | | €330.- |
| Kapellenweg 19, 21 | | |
| Seeacker 2 – 20 | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|--|---------------|
| Neubaugebiet Kapellenweg (W-Abschnitt 3) | | €360.- |
| Seeacker 3 - 33 | | |
| 1.4.5 (GE) | | €90.- |
| Eichstetter Straße 50 + 53 - 57 | | |
| Gewerbestraße | | |
| 1.4.6 (SO) | | €120.- |
| Fabrikstraße 1 | | |
| | | |
| II. Außenbereich (ASB) | | |
| 1.5 Bebaute Grundstücke im ASB | | 40,- € |
| Am Kirchacker 1 | | |
| Benzhauser Straße 18 - 22 + 21 | | |
| Hochdorfer Straße 7 | | |
| Holzhauser Straße 24 | | |
| Kalloweg 4, 5 + 6 | | |
| Mossbrunnenweg 2 | | |
| Mühlenstraße 11 | | |
| Stegenbachstraße 32 | | |
| | | |
| III. landwirtschaftliche Nutzflächen | | |
| | | |
| 1.6 Acker | | 2,50 € |
| | | |
| 1.7 Grünland | | 2,- € |
| | | |
| 1.8 Gartenflächen (Hausgarten) | | 6,- € |

B) Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat nach den Bestimmungen des BauGB für verschiedene Grundstücksarten Liegenschaftszinssätze zum Stichtag **31.12.2018** festgelegt.

Begriffsdefinition

Der Liegenschaftszinssatz im Sinne von § 188 Absatz 1 Bewertungsgesetz (BewG) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Es gelten folgende Zinssätze:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Für Mietwohngrundstücke | 3,3 – 3,8 % |
| 2. Für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerbl. Anteil bis zu 50% | 4,0 - 5,5 % |
| 3. Für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerbl. Anteil von mehr als 50% | 6,0 – 7,0 % |
| 4. Für Geschäftsgrundstücke | 7,0 - 7,5 % |

March – Umkirch, den 16. August 2019
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Ralf Reber