

Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu



Achberg – Amtzell – Argenbühl – Bodnegg – Grünkraut - Isny im Allgäu – Kißlegg – Schlier – Waldburg - Wangen im Allgäu

Örtliche Fachinformationen

zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022

Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich, für die keine eigene Zone eingerichtet ist, werden die Zonen **Außenbereich I** und **Außenbereich II** ausgewiesen.

Diese unterscheiden sich wie folgt:

Außenbereich I

Alle bebauten Grundstücke, bei denen die Wohngebäude bis maximal Luftlinie 200 m zur nächsten Zonengrenze entfernt liegen – der sogenannte 200-Meter-Gürtel

(gilt nicht für Zonen mit der Nutzung G oder S im Außenbereich)

Außenbereich II

Alle bebauten Grundstücke bei denen die Wohngebäude außerhalb des 200-Meter-Gürtels liegen

Für Gewerbebetriebe im Außenbereich, die keiner eigenen Zone zugeordnet sind, gilt die Zone Außenbereich II.

Hilfe zur Unterscheidung:

Auf der Homepage der Stadt Wangen www.wangen.de befindet sich eine Übersichtskarte mit den automatisiert dargestellten 200-Meter-Gürteln. Befindet sich das Wohngebäude im Bereich einer blauen Schraffur, liegt das Grundstück in der Zone Außenbereich I. Es genügt, wenn ein Teil des 200-Meter-Gürtels das Wohngebäude durchschneidet.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich muss ggf. nicht auf das komplette Flurstück angewendet werden.

Allgemeine Informationen

Der Bodenrichtwert für Baulandgrundstücke ist der aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewert für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Sie werden in Euro je Quadratmeter Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen angegeben. Im Falle kaufpreisarmer Lagen wurden die Werte auf andere geeignete Weise ermittelt.

Der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenrichtwert kann u. U. vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen und zwar in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. in Lage, Maß der baulichen Nutzung, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit u. ä.

Eine Fläche, die durch Vermessungsdaten als Gartenfläche ausgewiesen ist, kann in Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes der dort geltenden Bodenrichtwertzone bewertet werden.

Die Abgrenzung der Zonen sowie die Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche z. B. gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baurechts- oder Landwirtschaftsbehörden.

Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, Entwässerungskosten sind im Bodenrichtwert für baureife Grundstücke enthalten. Außerdem werden Bodenrichtwerte altlastenfrei ausgewiesen. Sonstige Gefahrenlagen z. B. Hochwassergefährdungen müssen im Einzelfall bewertet werden. In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand.

Der Bodenrichtwert gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen und Grundstücke mit öffentlicher Nutzung (Grünanlagen, Spiel- und Sportflächen, Freizeitflächen u. ä.) sowie für öffentliche Verkehrsflächen und privates Grünland.

Sollten Sonderbauflächen mit Nutzungsangabe „S“, einen Null-Wert ausweisen, dient dieser nur als technisch bedingter Platzhalter.

Eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)-Angabe von 1,0 dient nur als technisch bedingter Platzhalter.

Kontaktdaten

Fragen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen richten Sie bitte an den Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu: gutachterausschuss@wangen.de, 07522/70781-20