

**Bekanntmachung des Gutachterausschusses  
bei der Gemeinde Heuweiler  
über die Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2020**

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg vom 26.09.2017 die Bodenrichtwerte für Heuweiler zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt.

Zone Nr.	Bezeichnung	Bodenrichtwert Euro/qm
<u>Wohngebiete (baureifes Land)</u>		
1	Wohngebiet Dorfstraße südlich der Ortsmitte	430,00 €
2	Wohngebiet Dorfstraße nördlich der Ortsmitte	400,00 €
3	Wohngebiet Waldstraße	460,00 €
4	Wohngebiet Weidweg / Wiesenweg	460,00 €
5	Wohngebiet Gundelfinger Straße	400,00 €
6	Wohngebiet „Am Holzweg“ bis Einmündung Kandelstraße	400,00 €
7	Wohngebiet Holzweg ab Einmündung Kandelstraße, sowie Heldenackerstraße, Kandelstraße, Gartenstraße, Bergstraße	460,00 €
8	Wohngebiet „Im Mättle“	460,00 €
9	Gebiet Glottertalstraße	400,00 €
10	Dorfgebiet in der Ortsmitte mit Kirchberg	430,00 €
11	Wohngebiet „Auf der Binde“	430,00 €
12	Wohnbebauung Hinterheuweiler	410,00 €
13	Wohngebiet „Holzweg-Erweiterung“ (Am Flissert sowie Holzweg 10-14)	480,00 €
<u>Landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich:</u>		
14	Hinterheuweiler und Litzelstahlerhöfe	118,00 €
15	Ackerland/Grünland	3,90 €

16	Ackerland nah beim Ort	5,30 €
17	Rebgelände	6,30 €

Da die zonalen Bodenrichtwerte durch durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen darstellen, kann der Bodenwert eines einzelnen Grundstückes je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand, evtl. vorhandene Bebauungsplanfestsetzungen oder ähnlichem) nach oben oder nach unten abweichen. Bodenrichtwerte sind nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstückes. Der Bodenwert des einzelnen Grundstückes ist im Bedarfsfall durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

Die zonalen Bodenrichtwerte sind, soweit vorhanden, von unbebauten Baugrundstücken sowie nach Erfahrungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt als Bodenpreise abgeleitet, wie sie sich ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ergeben. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften der jeweiligen Bodenrichtwertzonen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die zonalen Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Gebäude, Aufwuchs, bauliche und sonstige Anlagen. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind sog. Altlasten, im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten etc. nicht berücksichtigt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauplanungs- oder Bauordnungsrechts (z.B. Bebaubarkeit eines Grundstückes) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden etc. können weder aus den Bodenrichtwertangaben, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf Grundstücke, die aufgrund von Sonderregelungen durch die aktive Baulandpolitik der Gemeinde beeinflusst werden.

Bebaute landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, die innerhalb der ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen liegen, haben abweichende Bodenwerte. Diese bodenwerte können im Bedarfsfall nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Heuweiler, den 19.10.2021

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses