

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Kämpfelbach hat in seiner Sitzung am 19.05.2025 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und festgelegt. Mit Ausnahme des Richtwerts für forstwirtschaftliche Flächen, der von 2 €/m² auf 1 €/m² abgesenkt und damit an die Festlegungen der übrigen Gemeinden im Enzkreis angepasst wurde, sind die Bodenrichtwerte unverändert geblieben.

Die Bodenrichtwerte sind auf der Homepage der Gemeinde Kämpfelbach einsehbar.

Darüber hinaus werden auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt.

Die Geschäftsstelle befindet sich im Rathaus Bilfingen, Hauptstr. 17, Ansprechpartner ist Herr Simon.

Bitte beachten: Für die Abgabe der Grundsteuererklärung sind nach wie vor die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.**2022** maßgeblich, diese sind im Internet unter www.boris.bw unter der Rubrik Bodenrichtwerte **Grundsteuer B** abrufbar.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (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).

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ableitung des Bodenrichtwerts für solche Flächen kann eine Bodenrichtwertzone mit entsprechenden Grundstücksmerkmalen zum Vergleich herangezogen werden.

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

Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten).

Bodenrichtwerte für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke sind als deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen dargestellt.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und

des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts oder gegenüber Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Kämpfelbach, den 03.06.2025

Simon

Geschäftsstelle Gutachterausschusses