

GUTACHTERAUSSCHUSS KEHL - APPENWEIER - WILLSTÄTT



Öffentliche Bekanntmachung

Bodenrichtwerte 2025/ 2026 (Stichtag 01.01.2025)

Der gemeinsame Gutachterausschuss Kehl – Appenweier – Willstätt hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl 2023 I Nr.6) geändert worden ist, aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2023 und 2024 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und in der Sitzung am 03.06.2025 verbindlich festgesetzt.

Bodenrichtwerte für die Gemeinde Appenweier

Zonen-namen	Stadtteil/ Ortsteil	Zonennamen	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert (€/qm) erschließungs- beitragsfrei
Appenweier				
46605010	Appenweier	Zimmererstraße	WA	185
46605011	Appenweier	Franz-Kern-Straße	WA	170
46605012	Appenweier	Hintere Mühle	WA	170
46605020	Appenweier	Zimmererstr.II RH / MFH	WA	180
46605030	Appenweier	Berg	WA	220
46605040	Appenweier	Hinter den Gärten	WA	220
46605041	Appenweier	Römerstraße	WA	220
46605060	Appenweier	Ortskern Appenweier	MI	180
46605070	Appenweier	Ortsetter Appenweier	MI	145
46605071	Appenweier	Im See	MI	145
46605090	Appenweier	Sonnenhof	MI	210
46605100	Appenweier	Frankenweg	MI	155
46605113	Appenweier	Gärtnerei / Gewächshäuser	Landw./GE	45
46605150	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 1	Grünfläche	20
46605151	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 2	Grünfläche	20
46605152	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 3	Grünfläche	20
46605153	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 4	Grünfläche	20
46605154	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 5	Grünfläche	20
46605155	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 6	Grünfläche	20
46605156	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 7	Grünfläche	20
46605157	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 8	Grünfläche	20
46605158	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 9	Grünfläche	20
46605159	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 10	Grünfläche	20
46605160	Appenweier	Innerörtliche Grünfläche 11	Grünfläche	20
46605210	Appenweier	Gewerbegebiet B3 Nord	GE	65
46605211	Appenweier	Gewerbegebiet Nachtweide II	GE	65
46605212	Appenweier	Gewerbegebiet B3 Süd	GE	65
46605220	Appenweier	Industriegebiet Nachtweide I	GE	65

46605230	Appenweier	SRG	GE	30
46605231	Appenweier	Urloffer Weg	GE	30
46605232	Appenweier	Baumann-Gelände	GE	30
46605233	Appenweier	Müllumladestation	GE	30
46605240	Appenweier	Gewerbegebiet Langmatt	GE	45
46605250	Appenweier	Biotop/ Langmatt	GE	20
46605260	Appenweier	Hinterer Wiedhof	BE	25
46605263	Appenweier	Muhrhag	BE	25
46605365	Appenweier	Autobahnraststätte West	GE	65
46605350	Appenweier	Sportplätze	SE	15
Nesselried				
46615500	Nesselried	Im Heidewald	WA	180
46615510	Nesselried	Im Hahngarten	WA	180
46615520	Nesselried	Fröschenbündt	WA	220
46615521	Nesselried	Rittiweg	WA	210
46615530	Nesselried	Hofacker	WA	210
46615540	Nesselried	In der Wiedi	WA	245
46615550	Nesselried	Ortskern Nesselried	MI	140
46615580	Nesselried	Weierstraße	MI	150
46615590	Nesselried	Almstraße / Sonnenhang	MI	155
46615610	Nesselried	innerörtliche Grünfläche Nord	Grünflächen	20
46615611	Nesselried	Innerörtliche Grünflächen Süd	Grünflächen	20
46615620	Nesselried	Gewerbegebiet Sommerfeld	GE	50
46615630	Nesselried	Sportplatz	SE	15
Urloffen / Zimmern				
46625800	Urloffen	Hohenrain	WA	175
46625801	Urloffen	Kleinsommerfeld	WA	190
46625820	Urloffen	Wörth	WA	190
46625821	Urloffen	Fritschengärtel	WA	190
46625830	Urloffen	Runz II (Wohngebiet)	WA	190
46625860	Urloffen	Ortskern Urloffen	MI	150
46625883	Urloffen	Ortssetter Zimmern	MI	130
46625900	Urloffen	Winkelstraße	MI	130
46625920	Urloffen	Runz II (Mischgebiet)	MI	130
46625940	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 1	Grünflächen	20
46625941	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 2	Grünflächen	20
46625942	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 3	Grünflächen	20
46625943	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 4	Grünflächen	20
46625944	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 5	Grünflächen	20
46625945	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 6	Grünflächen	20
46625946	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 7	Grünflächen	20
46625947	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 8	Grünflächen	20
46625948	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 9	Grünflächen	20
46625949	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 10	Grünflächen	20
46625950	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 11	Grünflächen	20
46625951	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 12	Grünflächen	20
46625952	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 13	Grünflächen	20
46625960	Urloffen	Gewerbegebiet Ettenbach-Nord	GE	55
46625961	Urloffen	Gewerbegebiet Muhr	GE	55
46625962	Urloffen	Gewerbegebiet Straßburger Str. Süd	GE	55
46625963	Urloffen	Gewerbegebiet Straßburger Str. Nord	GE	55
46625964	Urloffen	Gewerbegebiet Zimmern I	GE	65
46625970	Urloffen	Gewerbegebiet Zimmern II	GE	30
46625971	Urloffen	Autobahnraststätte Ost	GE	65
46625973	Urloffen	Freizeitanlage	SO	30
46625974	Urloffen	Gewerbegebiet Mattenstr.	GE	30
46626011	Urloffen	Sportplatz Zimmern	SE	15
46626005	Urloffen	Sportplatz West	SE	15
46626000	Urloffen	Golfplatz	SO	15

Sonstige bebaute Grundstücksflächen				
	Alle Gemarkungen	Landwirtschaftlich genutzte Aussiedlerhöfe/ Hofreite / Mühlen im Außenbereich	ASB	50*
*angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der mit Wohnflächen genutzten Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Gebäude im Außenbereich mit ausschließlicher Wohnnutzung	ASB	100**
**angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen aller Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Sport- und Freizeitanlagen mit Gastronomieanteil	ASB SE	15***
***angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der mit Gastronomie genutzten Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Gewerbliche Flächen, Abbauflächen (Kieswerke) im Außenbereich	ASB GE	50
****angerechnet wird die komplette Zonenfläche				

Sonstige unbebaute Grundstücksflächen		
Entwicklungszustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/qm) erschließungsbeitragspflichtig
Bauerwartungsland		
Bauerwartungsland Appenweier	Wohnbauflächen	40
Bauerwartungsland Appenweier	Gemischte Bauflächen	30
Bauerwartungsland Appenweier	Gewerbeflächen	25
Bauerwartungsland Urloffen	Wohnbauflächen	35
Bauerwartungsland Urloffen	Gewerbeflächen	25
Landwirtschaftliche Flächen / Gartenland		
Appenweier	Ackerland (AR) – einfache Bodengüte	2,5
Appenweier	Ackerland (AR) – hohe Bodengüte (Affolder, Brunnacker, Eckweg / Mühl, Falkenacker, Hinter der Mühle, Holzweg, Mittelfeld, Oberbauerstatt, Schießmauer)	3,5
Nesselried	Ackerland (AR)	2,2
Urloffen	Ackerland (AR)	3
Nesselried	Grünland (GR) / Kompensationsflächen	1,8
Appenweier / Urloffen	Grünland (GR)	1
Appenweier / Urloffen	Obstbäume / Streuobstwiesen	2
Alle Gemarkungen	Wald (W)	1
Alle Gemarkungen	Reben (R)	2
Alle Gemarkungen	Baggersee	2
Alle Gemarkungen	Gartenland / innerörtliche Grünanlagen (PG)	20
Alle Gemarkungen	Kleingärten / Freizeitanlagen	20

Legende: Art der baulichen Nutzung

MI	Gemischte Bauflächen	GI	Industriegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SE	Sondergebiet Erholung
SO	Sonderbauflächen	AR	Ackerland
ASB	Aussiedlerhöfe/ Hofreite/ Außenbereich	GR	Grünland
PG	Gartenland/ innerörtl. Grünflächen	R	Reben
W	Wald		

Erläuterungen und allgemeine Hinweise zu den Bodenrichtwerten :

(1) Definition

Bodenrichtwerte resultieren aus den tatsächlich getätigten Kaufverträgen im Bemessungszeitraum und sollen ein der Wirklichkeit entsprechendes Abbild der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wiedergeben.

Der Bodenrichtwert ist somit ein durchschnittlicher 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 (Richtwertgrundstück).

Das Richtwertgrundstück ist ein fiktiv unbebautes Grundstück bzw. ein Grundstück ohne Aufwuchs und baulichen Anlagen. Demnach sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(2) Beschreibung

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Weiterhin bilden sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung.

Bodenrichtwerte sind keine Marktwerte für ein konkretes Grundstück und haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

Bodenrichtwerte werden für **baureifes unbebautes Land**, ggfs. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwerte für den **Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“** werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann. Es ist jedoch nicht gewährleistet, dass diese Zonen sich künftig zu „baureifem Land“ entwickeln.

Die Bodenrichtwerte für **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke** (Ackerland, Grünland, Reben) beziehen sich in der Regel auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes berücksichtigt.

Nutzungsart	Bodenrichtwert
Ackerland, einfache Art	2,00 €/m ² alle Gemarkungen (außer Nesselried) 2,20 €/m ² Nesselried
Ackerland, besondere Güte	3,00 €/m ² Urloffen 3,50 €/m ² Appenweier
Grünland	1,00 €/m ² Urloffen + Appenweier 1,50 €/m ² alle übrigen Gemarkungen
Weingarten	2,00 €/m ²
Obstbäume	2,00 €/m ²
Wald	1,00 €/m ²

Die Bodenrichtwerte für **forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

In Bodenrichtwertzonen für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. **Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen** wie z.B. Golfplatz, Unland, Kompensationsflächen, Gewässer, etc.).

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

(3) Darstellung der Bodenrichtwerte

In Wohn- und Mischgebieten wurden die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wie die Zahl der Vollgeschosse und teilweise Grundstücksgrößen für ein gebietstypisches Grundstück ermittelt und in den beschreibenden Merkmalen dargestellt.

In Gewerbegebieten mit herkömmlicher gewerblicher Nutzung haben sich die Geschossflächen-/Baumassenzahl, die Grundstücksfläche und die Geschoszahl der Gebäude meist nicht als wertrelevant gezeigt. Aus diesem Grund werden diese Eigenschaften nicht ausgewiesen.

(4) Bewertung

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Immissionseinflüsse, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, etc. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstücksfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen. Insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen/Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten. Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, erschließungsbeitragsfrei ermittelt. Sie enthalten demnach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche und sonstige Kostenerstattungsbeträge (z.Bsp. Ausgleichsbeträge, Anschlussbeiträge, etc.)

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.

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Es kann keine Wertfestsetzung erfolgen.

Größere Areale, wie Gemeinbedarfsflächen (z.Bsp. Friedhöfe), Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebaue, Militärgelände werden im Allgemeinen als eigene Zone - ohne Bodenrichtwert - ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen wie z.Bsp. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

(5) Hinweis zu den steuerlichen Bemessungsgrundlagen

Zu steuerlichen Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gemäß § 196 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 BauGB als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 sind folgende Festsetzungen hinsichtlich der anrechenbaren Grundstücksflächen zu beachten:

Bebaute Grundstücke im Außenbereich:

Für die Bewertung von baulichen Anlagen im Außenbereich stehen nur sehr wenige bis gar keine Verkaufsfälle aus den letzten Jahren zur Verfügung. Die Kaufpreisbildung unterliegt meist Kriterien, die im Kaufvertrag nicht aufgeführt werden (Verwandtschaftsverkauf, Gebäudebestand meist unter dem landwirtschaftlichen Privileg errichtet usw.). Somit scheidet das Vergleichsverfahren für die Ableitung eines Bodenrichtwertes für den Wohnteil aus, für den Gewerbeteil trifft dies ebenfalls zu.

Für den Außenbereich wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für die Nutzungsart Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung folgende Herangehensweise erarbeitet: Je nach der Nutzungsart werden die Bodenrichtwerte im Außenbereich in zwei Kategorien aufgeteilt.

Die nachfolgende Tabelle erleichtert Ihnen die Auswahl des konkreten Richtwertes:

BRW für <u>Wohnbauflächen</u>	BRW für <u>Gemischte Bauflächen / Gewerbe</u>
<ul style="list-style-type: none">• reine Wohnnutzung (ohne Bezug zu Landwirtschaft und/oder Gewerbe)	<ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude auf landwirtschaftlichen Hofstellen• Gewerbebetriebe (u.a. Gastronomie, Pächterwohnungen, Handwerksbetriebe)
Für die Gebäude (mit Wohnnutzung oder gewerblicher Nutzung) ist die 3,5-fache Grundfläche (GRZ 0,2) als „anrechenbare Baulandfläche“ zu definieren.	

Bei Abweichungen:

Gemäß § 38 Abs. 4 LGrStG kann auf Antrag des Grundstückseigentümers ein anderer Grundstückswert ermittelt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht.

(Anmerkung: Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist).

(6) Indizes:

Bodenpreisindexreihen und andere wertrelevante Daten werden im Grundstücksmarktbericht des Stadt Kehl veröffentlicht. Der Bericht kann gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kehl-Appenweier-Willstätt bestellt werden.

Nicht abgeleitet wurden folgende Indizes und Umrechnungskoeffizienten:

- Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte
- Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte
- Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen
- Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

(7) Besondere Hinweise

Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstückfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

Beschreibung der Spalte „beschreibende Merkmale“ :

Art der baulichen Nutzung:	W - Wohnbaufläche M - gemischte Bauflächen G - Gewerbliche Flächen SO – Sonderbauflächen ASB – bebaute Außenbereichsflächen E – Bauerwartungsland R – Rohbauland
Maß der baulichen Nutzung:	II = Anzahl der Vollgeschosse (in römischen Ziffern)
Grundstücksgröße:	Flächenangabe in Quadratmeter (z.Bspl. 700 = 700 m ²)

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 können unter folgendem Link abgerufen werden:
Stadt Kehl:

https://www.kehl.de/site/Kehl/get/documents_E2036910278/kehl/Dateien/Dokumente/Kehl/Formulare%20und%20Antr%C3%A4ge/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerttabelle%202025.pdf

Gemeinde Appenweier:

https://www.appenweier.de/wMedia/docs/wirtschaft-bauen/bodenrichtwerte/Tabelle_Appenweier_mit_Ortsteilen_BRW_01-01-2025.pdf

Des Weiteren sind die Bodenrichtwerte in einer Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Appenweier in dem zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (BORIS-BW) kostenlos eingestellt.

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Die Bodenrichtwerte können gegebenenfalls bei BORIS-BW auch erst mit einigen Tagen Verzögerung abgerufen werden.