



selbständig und unabhängig

# Gutachterausschuss Pfalzgrafenweiler Landkreis Freudenstadt

für die Ermittlung von Grundstückswerten

## Geschäftsstelle

Gemeinde Pfalzgrafenweiler  
Hauptstr. 1, 72285 Pfalzgrafenweiler

bearbeitet: Herr Holder  
Tel. Nr.: 07445/8518-60  
Fax. Nr.: 07445/8518-960  
Email: holder@pfalzgrafenweiler.de

# Bodenrichtwerte

Für die Orte:

Pfalzgrafenweiler  
Bösingen  
Durrweiler  
Edelweiler  
Herzogweiler  
Kälberbronn  
Neu- Nuifra

Wertermittlungsstichtag: 31.12.2010

Tag der Bewertung: 18.03.2011

Besetzung des Gutachterausschuss:

Vorsitzender

Dorner, Edmund

Stv Vorsitzender

Holder, Sven

Als besonderer Sachverständiger  Traub, Bernhard

ehrenamtliche Gutachter

Braun, Eberhard

Hindennach, Klaus

Nübel, Volker

Betz, Herbert

Seid, Rolf

Wendel, Hans

Gall, Rolf

Mäder, Roland

Kreidler, Gabriele - Finanzamt

Hinweise:

Auszug aus dem Schreiben des Innenministeriums vom 13.02.2006 – 6-2505.7/46

Bodenrichtwerte sind nach der Definition des § 196 Abs. 1 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden, die unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln sind. Der vom Bundesgesetzgeber definierte Begriff des Bodenrichtwerts lässt es damit nicht zu, für die jeweilige Bodenrichtwertzone eine Bodenrichtwertspanne festzulegen. Der Bodenrichtwert ist vielmehr als entsprechender Durchschnittswert für die Lage der Bodenrichtwertzonen zu ermitteln.

Dementsprechend hat auch der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 18.08.2005 (II R 62/03) ausgeführt, dass eine Bodenrichtwertkarte mit Wertspannen unzureichend und für die Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes nach § 145 Abs. 3 Bewertungsgesetz ungeeignet ist.

Diese Bodenrichtwerttabellen sind als rechnerische Mittelwerte der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwertspannen entstanden.

## Bodenrichtwerttabelle Pfalzgrafenweiler

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	„Ortszentrum“	<b>B</b>	<b>W</b>	110,00
B	Randbereiche „Ortszentrum“	<b>B</b>	<b>M</b>	90,00
C	„Heide“	<b>B</b>	<b>W</b>	100,00
D	„Killweg“	<b>B</b>	<b>W</b>	85,00
E	„Steinach“	<b>B</b>	<b>W</b>	100,00
F	„Schollenrain I“	<b>B</b>	<b>G</b>	50,00
G	„Schollenrain II“	<b>B</b>	<b>G</b>	50,00
H	„Langestraße“	<b>B</b>	<b>M</b>	90,00
I	„Chr.-Decker-Straße“	<b>B</b>	<b>M</b>	105,00
J	„Links am Heuwäsen“	<b>B</b>	<b>W</b>	120,00
K	„Links am Heuwäsen“	<b>B</b>	<b>M</b>	105,00
L	„Pfalzstraße“	<b>B</b>	<b>M</b>	90,00
M	„Roter Weg“	<b>B</b>	<b>M</b>	70,00
N	„Roter Weg“	<b>B</b>	<b>W</b>	100,00
O	„Lehne“	<b>B</b>	<b>W</b>	100,00
P	„Bühl“	<b>B</b>	<b>M</b>	70,00
Q	„Jahn-/Gottfr.-Joos-Str.“	<b>B</b>	<b>M</b>	85,00
R	„Jahn-/Gottfr.-Joos-Str.“	<b>B</b>	<b>G</b>	50,00
S	„Waldweg/Mörrikestr.“	<b>B</b>	<b>W</b>	90,00
T	„Schollenrain III“	<b>B</b>	<b>G</b>	50,00
	landw. Flächen			1,50



## Bodenrichtwerttabelle Böisingen

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	„Zuchen“, „Höchst“	B	W	90,00
B	„Herrenwiesen“	B	W	90,00
C	„Ringstraße“	B	M	70,00
D	„Beihinger Straße“	B	G	40,00
E	restl. Bereiche (§ 34)	B	M	70,00
	landw. Flächen			1,50



## Bodenrichtwerttabelle Durrweiler

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	„Brühl“	B	W	80,00
B	„Hofen I und II“	B	W	75,00
C	restl. Bereiche (§ 34)	B	M	65,00
	landw. Flächen			1,50



## Bodenrichtwerttabelle Edelweiler

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	Obere Gärten I	B	M	70,00
B	Obere Gärten II	B	W/MD	90,00
C	Hintere Teichäcker	B	M	70,00
D	restl. Bereiche (§ 34)	B	M	60,00
	landw. Flächen			1,50



## Bodenrichtwerttabelle Herzogsweiler

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	„Hinterm Wirtshaus“	B	W	90,00
B	„Dreispietz“, „Hausplätze“	B	W	90,00
C	„Hanfland“	B	W	90,00
D	Unteres Hanfland II	B	W	110,00
E	restl. Bereiche (§ 34)	B	M	70,00
	landw. Flächen			1,50



## Bodenrichtwerttabelle Kälberbronn

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	„Winterseite“	<b>B</b>	<b>W</b>	80,00
B	„Stutzweg“	<b>Bp</b>	<b>W</b>	55,00
C	„Zinsbachstraße“	<b>B</b>	<b>M</b>	65,00
D	„Große Tannen Str.“	<b>B</b>	<b>M</b>	65,00
E	restl. Bereiche (§ 34)	<b>B</b>	<b>M</b>	65,00
	landw. Flächen			1,50



## Bodenrichtwerttabelle Neu-Nuifra

	Bereiche	Entw.- Zust.	Baul. Nutzung	Beschluss 31.12.2010 EUR
A	Steig	<b>Bp</b>	<b>W</b>	50,00
B	Steig	<b>B</b>	<b>W</b>	70,00
C	restl. Bereiche (§ 34)	<b>B</b>	<b>M</b>	50,00
	landw. Flächen			1,50



## Erläuterungen:

### Entwicklungszustand

- E** Bauerwartungsland
- R** Rohbauland
- Bp** Bauland (erschließungsbeitragspflichtig)
- B** Bauland (erschließungsbeitragsfrei)

### Art der baulichen Nutzung

und ggf. bei nicht baureifen Grundstücken geplante Nutzung

- W** Wohnbauflächen
- M** gemischte Bauflächen
- G** gewerbliche Bauflächen
- S** Sonderbauflächen

Angaben von Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung beziehen sich ausschließlich auf die Werte auf 31.12.2010.

Die Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte) wurden vom Gutachterausschuss am 18.03.2011 nach den Verhältnissen am 31.12.2010 beschlossen. Sie wurden aus den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage abgeleitet und beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften. In bebauten Gebieten wurde unterstellt, das einzelne Grundstück wäre unbebaut.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und –zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Ausgefertigt:  
Gutachterausschuss Pfalzgrafenweiler 18.03.2011

Holder  
Gemeindeoberinspektor