

# Gutachterausschuss der Gemeinde Winden im Elztal

Ermittlung von Bodenrichtwerten aufgrund § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschuss-VO)

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Winden im Elztal hat am 27. Juli 2017 die in der Anlage ersichtlichen Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2016 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche 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 (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden für erschlossenes baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und ermittelt. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Da die Richtwerte nur durchschnittliche Lagewerte darstellen, kann der Wert eines einzelnen Grundstücks je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Beschaffenheit, Erschließung usw.) nach oben oder unten abweichen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Der Wert eines Grundstücks ist im Bedarfsfall durch besonderes Wertgutachten zu ermitteln.

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 beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

*Der Gutachterausschuss der Gemeinde Winden im Elztal*

## Bodenrichtwerte der Gemeinde Winden im Elztal zum 31. Dezember 2016

### Bauerwartungsland, Wohnbauflächen

Ortsteil	Bereich / Straße	Bodenrichtwert
NW / OW	Bauerwartungsland	50,00 €/m <sup>2</sup>
		<b>Bodenrichtwert</b>
<b>Wald</b> (ohne Aufwuchs / Bestockung)		0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b> (Acker und Grünland mit einer Ertragsmesszahl = 100)		3,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Flächen im Außenbereich</b>		100,00 €/m <sup>2</sup>

## Bodenrichtwerte der Gemeinde Winden im Elztal zum 31. Dezember 2016

### Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Ortsteil	Bereich / Straße	Bodenrichtwert
NW	Ahornweg	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Allmendstraße	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Am Dorfacker	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Am Kuchenacker	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	August-Unmüßig-Straße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Bahnhofstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Bleilestraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Blumenstraße	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Christian-Pontiggia-Straße	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Dekan-Seiler-Straße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Dürrenbergweg	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Eisweiherstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Elzstraße	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Erzenbachstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Friedhofstraße	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Frohngabenstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Frohnmattestraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Gartenstraße	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Grünstraße	180,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Hauptstraße	180,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Hauptstraße	180,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Hinterhofstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Hohrüttstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Gießen	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Heulen	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Schießfeld	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Steingarten	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Im Wiesengrund	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Kähnermatte	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Kirchberg	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Lindenweg	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Luhrgasse	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Neudorfstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Oberdorfstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Obere Rainstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Reschenberg	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Reschhofweg	210,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Riedweg	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Ringstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Rüttlersberger Straße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Schulstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Sonnenhof	210,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Spitzenbacher Straße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Steinmatte	230,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Unterdorfstraße	230,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Zur Heuwiese	210,00 €/m <sup>2</sup>

### Gewerbeflächen

Ortsteil	Bereich / Straße	Bodenrichtwert
OW	Gewerbegebiet "Frohnacker"	60,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Gewerbegebiet "Hinteres Feld"	60,00 €/m <sup>2</sup>
	Gewerbestraße, Reschhofweg	60,00 €/m <sup>2</sup>

Abgrenzung: Innenbereichssatzungen für die Ortsteile  
Niederwinden (NW) und Oberwinden (OW)