

# 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 6. Juni 2019 die in der Anlage ersichtlichen Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 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 2018

	Bodenrichtwert
<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 2018

### Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Ortsteil	Bereich / Straße	Bodenrichtwert
NW	Ahornweg	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Allmendstraße	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Am Dorfacker	250,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Am Kuchenacker	250,00 €/m <sup>2</sup>
NW	August-Unmüßig-Straße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Bahnhofstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Bleilestraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Blumenstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Christian-Pontiggia-Straße	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Dekan-Seiler-Straße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Dürrenbergweg	220,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Eichenweg	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Eisweiherstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Elzstraße	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Erzenbachstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Friedhofstraße	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Frohngabenstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Frohnmattestraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Gartenstraße	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Grünstraße	190,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Hauptstraße	190,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Hauptstraße	190,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Hinterhofstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Hohrüttstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Gießen	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Heulen	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Schießfeld	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Im Steingarten	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Im Wiesengrund	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Kähnermatte	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Kirchberg	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Lindenweg	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Luhrgasse	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Neudorfstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Oberdorfstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Obere Rainstraße	250,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Reschenberg	250,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Reschhofweg	220,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Riedweg	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Ringstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Rüttlersberger Straße	250,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Schulstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Sonnenhof	220,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Spitzenbacher Straße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Steinmatte	240,00 €/m <sup>2</sup>
NW	Unterdorfstraße	240,00 €/m <sup>2</sup>
OW	Zur Heuwiese	220,00 €/m <sup>2</sup>

### Gewerbeflächen

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

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