

Niederschrift
über die nichtöffentliche Gutachterausschusssitzung am 29. April 2019 im
Bürgersaal des Rathauses, Freiburger Straße 2, 79279 Vörstetten

Anwesend:

Vorsitzender: Carsten Müller

Stellv. Vorsitzende
und Schriftführerin: Verena Burger

Gutachter: Bernhard Pawelke – Willi Kerber–

Vertreter Finanzamt: Herr Zemeitat

Abwesend: Hansjörg Frey (entschuldigt)

Befangenheit: entfällt

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:10 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und stellt fest, dass die Mitglieder des Gutachterausschusses bis auf das entschuldigte Mitglied Herrn Hansjörg Frey vollzählig erschienen sind. Zur Sitzung wurde mit Tagesordnung vom 17.04.2019 ordnungsgemäß eingeladen. Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Herr Müller berichtet zunächst über den aktuellen Stand der Gesetzgebung. Nach wie vor ist es für kleine Gemeinden aufgrund weniger Verkaufsfälle schwierig die Aufgaben nach den gesetzlichen Vorschriften und mit der erforderlichen Qualität zu erledigen. Dies gilt für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie für die Erstellung von Verkehrswertgutachten. Die Novellierung der Gutachterausschussverordnung ermöglicht nun den Zusammenschluss der Gemeinden eines Landkreises zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Verwaltung der Gemeinde Vörstetten wird dem Gemeinderat im Jahr 2019 voraussichtlich vorschlagen, sich an der bereits gegründeten Verwaltungsgemeinschaft zu beteiligen. Der Gutachterausschuss nimmt Kenntnis von den Auswirkungen der neuen gesetzlichen Vorgaben und von der angedachten Möglichkeit, auf Landkreisebene einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Dem Gremium wurde eine Auflistung, welche die Entwicklung der Bodenrichtwerte von 2006 bis 2018 und alle relevanten Verkaufsfälle von 2017-2018 aufzeigt mit der Einladung zugesandt (siehe Anlage).

I Außenbereich:

Frau Burger berichtet, über dass es in den zurückliegenden 2 Jahren 46 Verkaufsfälle im Außenbereich gegeben hat.

Die Zahl der über dem Richtwert liegende Verkaufsfälle und die der darunterliegenden Verkaufsfälle waren relativ ausgeglichen. Frau Burger erläutert einzelne Abweichungen. Es liegt keine ausreichenden Verkaufsfälle vor, die eine starke Abweichung der Bodenrichtwerte aufzeigen. Aus Sicht der der Geschäftsstelle ist eine Anhebung oder Senkung der Bodenrichtwerte nicht erforderlich. Die Ausschussmitglieder diskutieren über den Vorschlag der Geschäftsstelle und sprechen über die vorhandenen Verkaufsfälle. Nach eingehender Beratung schließen sich die Ausschussmitglieder der Haltung der Geschäftsstelle an.

Beschluss:

Der Gutachterausschuss beschließt einstimmig folgende Bodenrichtwerte für den Außenbereich zum Stichtag 31.12.2018:

1. Gewanne Oberer Bahn:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|------------------|--------------------|---|-----------------------------------|
| Spitzweg | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Stockacker | Ackerland | 3,30 € | 3,30 € |
| Hasenweid | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Spitzmatten | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| In der Weid | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Grundacker | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Im Loch | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Steinenmorgen | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Vogelsgraben | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Wannenacker | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Brändeeich | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Schlinzinger | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Neun Jauchert | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Obere Stockacker | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Tauben | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |

| | | | |
|------------|-----------|--------|---------------|
| Großbreite | Ackerland | 3,50 € | 3,50 € |
| Eichhölzle | Ackerland | 3,50 € | 3,50 € |

2. Gewanne mittlerer Bahn:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|---------------------------------|--------------------|---|-----------------------------------|
| Hasengarten | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Moosbach | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Kohlenplatz | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Riffleren | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Deichselmatte | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Neugereuth | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Hertmatten | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Rohren(Landschaftsschutzgebiet) | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Viehweide | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Im Brühl | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |

3. Gewanne unterer Bahn:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|----------------|--------------------|---|-----------------------------------|
| Im Riemen | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Oberes Gereuth | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Tiefhau | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Stockmatte | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |

| | | | |
|---------------|-----------|--------|---------------|
| Dürre Weide | Grünland | 2,70 € | 2,70 € |
| Neumatte | Grünland | 2,70 € | 2,70 € |
| Gänsloch | Grünland | 2,70 € | 2,70 € |
| Fußacker | Ackerland | 3,60 € | 3,60 € |
| Niederbühl | Ackerland | 3,80 € | 3,80 € |
| Kilbacker | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Am Käppeleweg | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Grimbeler | Ackerland | 2,70 € | 2,70 € |
| Scheermattent | Grünland | 1,90 € | 1,90 € |

4. Wasserschutzgebiet

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|----------------------|------------------------|---|-----------------------------------|
| Benzenbühl | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Hölzleacker | Ackerland | 2,90 € | 2,90 € |
| Langmatte | Grünland /Ackerland | 2,90 € | 2,90 € |
| Bleihe | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Erlenwäldele | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| kurzer Brunnacker | Ackerland | 2,90 € | 2,90 € |
| Langer Brunnacker | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |

5. Gewanne, die an die Wohnbebauung angrenzen:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|---------------|--------------------|---|-----------------------------------|
|---------------|--------------------|---|-----------------------------------|

| | | | |
|--|-----------|--------|---------------|
| Riedmatten, angrenzend an Wohnbebauung Flurst.Nr. 265 -275 | Ackerland | 5,80 € | 5,80 € |
| Riedmatten, nicht angrenzend an Wohnbebauung Restgrundstücke aus Wohnbebauung | Grünland | 3,20 € | 3,20 € |
| Reutacker im Anschluss an das Baugebiet | Ackerland | 6,90 € | 6,90 € |
| Bühlacker, angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 6,90 € | 6,90 € |
| Bühlacker, nicht angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 4,60 € | 4,60 € |
| Felbenacker, angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 7,40 € | 7,40 € |
| Felbenacker, nicht angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 4,60 € | 4,60 € |
| Sieben Jauchert, angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 6,90 € | 6,90 € |
| Sieben Jauchert, nicht angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 4,60 € | 4,60 € |
| Gottesacker angrenzend an Wohnbebauung | Ackerland | 6,90 € | 6,90 € |
| Gottesacker, nicht an Wohnbebauung angrenzend | Ackerland | 4,90 € | 4,90 € |

| | | | |
|-----------|-----------|--------|---------------|
| Langacker | Ackerland | 3,60 € | 3,60 € |
|-----------|-----------|--------|---------------|

| | | | |
|-------------|-----------|--------|---------------|
| Grub | Ackerland | 3,80 € | 3,80 € |
| Krummacker | Ackerland | 3,80 € | 3,80 € |
| Breitle | Ackerland | 4,30 € | 4,30 € |
| Maiacker | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Gehrenacker | Ackerland | 4,00 € | 4,00 € |
| Fenfgarten | Grünland | 2,00 € | 2,00 € |

6. Beim Ortsteil Schupfholz, angrenzend:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|---------------|--------------------|---|-----------------------------------|
| Käppeleacker | Gartenland | 4,60 € | 4,60 € |
| Leimenloch | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Brandacker | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Gehren | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Stockacker II | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Weidacker | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Mäderacker | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Im Garten | Ackerland | 3,20 € | 3,20 € |
| Am Herrenweg | Ackerland | 2,90 € | 2,90 € |
| Spitzfuhr | Ackerland | 2,40 € | 2,40 € |
| Steinacker | Ackerland | 2,40 € | 2,40 € |

7. Landschaftsschutzgebiet:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 | Neuer Wert: |
|---------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|---------------|--------------------|-----------------------|--------------------|

| | | | |
|-------------|----------|------------------|-------------------|
| | | €/m ² | 31.12.2018 |
| Hintermatte | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Brandmatte | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Gänsmatte | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Waid | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Im Mättele | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |

8. westlich vom Ortsteil Schupfholz bis zur Autobahn:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m ² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Vormatte | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Im Henninger | Grünland | 2,40 € | 2,40 € |
| Höllmatte | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Küchlematten | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Am Glötterle | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Glottermatte | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Breite | Ackerland | 2,00 € | 2,00 € |
| Bettacker | Ackerland | 2,00 € | 2,00 € |
| Bühl | Ackerland | 2,00 € | 2,00 € |
| Hinter der Mühle | Ackerland | 2,00 € | 2,00 € |
| Obere Höhe | Ackerland | 2,00 € | 2,00 € |
| Bohnacker | Ackerland | 2,40 € | 2,40 € |

9. westlich der Bundesautobahn A 5:

| Gewann | Bezeichnung | BRW 31.12.2016 €/m² | Neuer Wert: 31.12.2018 |
|---------------------|--------------------|---|-----------------------------------|
| Untere Hintermatten | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Unterer Hasengarten | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Unteres Gereuth | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Rattmattwäldele | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Entenwinkel | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Obere Hohematten | Grünland | 1,80 € | 1,80 € |
| Großholz | Grünland/Ackerland | 1,80 € | 1,80 € |
| Untere Hohematten | Grünland/Ackerland | 1,80 € | 1,80 € |
| Geringe | Grünland/Ackerland | 1,80 € | 1,80 € |
| Bottinger Höhe | Ackerland | 2,40 € | 2,40 € |

II Waldfläche:

Frau Burger verweist auf den Bodenrichtwert für die Waldflächen. Dieser wird mit 0,50 € je m² festgesetzt. Dieser Wert sei unabhängig von der Waldart oder Lage.

Beschluss:

Der Gutachterausschuss beschließt einstimmig folgende Bodenrichtwerte für die Waldflächen zum Stichtag 31.12.2018:

| | |
|------------------|--------|
| Haberacker | 0,50 € |
| Untere Wald | 0,50 € |
| Stockmattwäldele | 0,50 € |
| Herrenholz | 0,50 € |
| Futterholz | 0,50 € |

III Innenbereich:

Frau Burger berichtet, dass in den Jahren 2017 und 2018 insgesamt nur 12 Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken im Innenbereich zu verzeichnen waren und zeigt diese einzeln anhand der Auflistung und der Richtwertkarte auf (siehe Anlage). Als Höchstpreis wurde für einen Bauplatz in der Denzlinger Straße 857,24 € bezahlt. Dieser Preis könne aber aufgrund der damaligen Umstände des Käufers nicht als Maßstab berücksichtigt werden. Weitere Bauplätze Richtwertzone „Gottesacker“ und Mittlere Talstraße (BRW 390 €) lagen im Bereich zwischen 590-660 €.

Aufgrund der geringen Anzahl der Verkaufsfälle lässt sich nur schwer eine klare Entwicklung festlegen. Dennoch lässt sich bei allen vorhandenen Verkaufsfällen eine Steigung der Preise erkennen. Die Ausschussmitglieder beraten daher über eine Erhöhung der Bodenrichtwerte. Denkbar wäre eine pauschale Erhöhung von ca. 15 %. Aus Gründen der Angleichung sollte in der Richtwertzone „Sulzgasse“ und „Baugebiet Reutacker“ aber eine geringere Erhöhung vorgenommen werden. Einig sind sich die Mitglieder, dass aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Breisacher Straße, Freiburger Straße und der Denzlinger Straße ein geringerer Bodenrichtwert weithin gerechtfertigt sei. Keinen Erhebungsbedarf sehen die Mitglieder bei den Flächen, welche aus Bauerwartungsland ausgewiesen sind. Wie bereits in der Sitzung vom 15.05.2017 angemerkt sprechen sich die Ausschussmitglieder sowie Herr Zemeitat für eine Angleichung und leichte Anhebung der Bodenrichtwerte bei den Aussiedlerhöfen und Gärtnereiflächen aus.

Bei Schupfholz wurden keine Verkaufsfälle vermerkt. Hier sprechen sich die Ausschussmitglieder gegen eine Erhöhung aus.

Beschluss:

Nach eingehender Beratung beschließt der Gutachterausschuss einstimmig folgende Bodenrichtwerte für den Innenbereich zum Stichtag 31.12.2018:

| Richtwertzone-Straßen- Gebietsabgrenzung | alter Wert 31.12.2016 | Neuer Wert 31.12.2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Richtwertzone Breisacher – und Grubstraße | 270 € | 310 € |
| Richtwertzone Freiburger Straße | 270 € | 310 € |
| Richtwertzone Denzlinger Straße (hinterer Bereich) | 270 € | 310 € |
| Richtwertzone Denzlinger Straße (südl./vorderer B.) | 310 € | 350 € |
| Richtwertzone Sulzgasse | 390 € | 400 € |
| Richtwertzone Pfarrstraße, Kandelstraße, Talstraße, Uzengasse, Hochburger Straße, Schauinslandstraße, Feldbergstraße, hinterer Teil der Schwarzwaldstraße | 390 € | 450 € |

| | | |
|---|-------|--------------|
| Richtwertzone Baugebiet Reutacker | 400 € | 450 € |
| Richtwertzone Mühlenstraße, Gundelfinger Straße, Am Buck, Marktgasse, Alemannenstraße, Bühlackersstraße, Mooswaldstraße, Talackerstraße, Stahlenhofgasse, Riedmattenstraße, Mühelstraße | 390 € | 450 € |
| Richtwertzone Marchstraße | 310 € | 350 € |
| Richtwertzone hinterer südl. Teil der Marchstraße (vordere Kirchstraße, Heimstraße, hintere Vogesenstraße) | 390 € | 450 € |
| Richtwertzone Bereich Im Brühl, Tiefburgweg | 390 € | 450 € |
| Richtwertzone Bereich Im Gottesacker, Gumbiswinkel | 390 € | 450 € |
| Schupfholz, Kaiserstuhlstraße | 270 € | 270 € |
| Gewerbegebiet I + II , Langacker | 100 € | 115 € |
| Bauerwartungsland | 85 € | 85 € |
| Priv. Grünfläche | 26 € | 30 € |
| Priv. Grünflächen (Im Brühl, Im Gewerbegebiet Grub, Reutacker) | 26 € | 30 € |
| Sonderbauflächen (Aussiedlerhöfe, Gärtnerei, Baufläche) | 20 € | 25 € |
| Sonderbaufläche Schupfholz (Fischteich, Nock) | 26 € | 25 € |

II Änderungen der Bodenrichtwertkarte:

Aufgrund neuer Grundstückszuschnitte sowie der zugelassenen Bauung bei einzelnen Grundstücken ändert in manchen Bereichen der Verlauf der Richtwertzonen. Frau Burger zeigt die Veränderungen auf (siehe Anlage). Die Ausschussmitglieder stimmen den Änderungen zu.

Beschluss:

Im Innenbereich ändert sich der Verlauf der Richtwertzone bei den Grundstücken mit den Flurstücknummern 3822,3269,49/8, 49/9, 1291,1205/4, 1205/5, 1205/8, 1205/11, 1205/12, 2356/6, 2356/8, 2349 – siehe Anlage.

2. Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung im 19:10 Uhr.

Schriftführerin:

Abgeschlossen und beurkundet
Der Gutachterausschuss: