

### Bodenrichtwerte Michelbach an der Bilz

Zone	Bezeichnung	2022 €/m <sup>2</sup>
05450101	Michelbach/Bilz Taubental	165
05450102	Michelbach/Bilz Breitwiesen	130
05450103	Michelbach/Bilz Kocherweg bis Bühl	115
05450104	Michelbach/Bilz Kirchstraße bis Hirschfelder Straße	90
05450105	Michelbach /Bilz Bretzinger Straße	55
05450106	Michelbach/Bilz Obere Wiesen	130
05450201	Gschlachtenbretzingen Höhweg II	160
05450202	Gschlachtenbretzingen Milchgrund bis Höhweg II	125
05450203	Gschlachtenbretzingen Hauptstraße	80
05450204	Gschlachtenbretzingen Gewerbegebiet	40
05450205	Gschlachtenbretzingen Steinbrück	40
05450301	Rauhenbretzingen	60
05450401	Hirschfelden Sandgraben I	155
05450402	Hirschfelden Ort	60
05450403	Hirschfelden Sandgraben II	170

05454000 - 05454002	Landwirtschaftliche Fläche A	3,00
05454100 - 05454102	Landwirtschaftliche Fläche GR	1,00
05454200 - 05454202	Landwirtschaftliche Fläche F	0,50
05454300 - 05454302	ASB W (Außenbereich Wohnen)	40

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Einzelgrundstücke können in wertbestimmenden Merkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen und damit individuelle Verkehrswerte aufweisen. Insofern ist der Bodenrichtwert nicht mit dem Verkehrswert identisch.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Ein Bodenrichtwert enthält somit keine Wertanteile für Gebäude, bauliche oder sonstige Anlagen oder werthaltigen Aufwuchs.

Bodenrichtwerte berücksichtigen insbesondere keine individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten). Der Einfluss derartiger Merkmale auf den Bodenwert kann nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z. B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben (Werte, Abgrenzungen etc.) nicht abgeleitet werden.

## Landwirtschaftliche Flächen

	<b>2022</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Grünland: Unland (maschinell nicht bewirtschaftbar)	0,05
Grünland: Ebene Flächen	0,50 - 1,70
Grünland: Hanglage (maschinell bewirtschaftbar)	0,20 - 0,80
Ackerland: geringwertig	1,00 - 1,70
Ackerland: hochwertiger	1,80 - 4,00
Waldflächen	0,25 - 0,50
Sonstige Flächen, Außenbereich Wohnbauflächen	40

## Bauerwartungsland

	<b>2022</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Wohnbauflächen	35
Mischgebietsflächen	30