

GUTACHTERAUSSCHUSS KEHL – APPENWEIER - WILLSTÄTT

Öffentliche Bekanntmachung

Bodenrichtwerte 2023/ 2024 (Stichtag 01.01.2023)

Der gemeinsame Gutachterausschuss Kehl – Appenweier – Willstätt hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl 2023 I Nr.6) geändert worden ist, aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2021 und 2022 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und in der Sitzung am 20.06.2023 verbindlich festgesetzt.

Bodenrichtwerte für die Stadt Kehl

Zonen-nummer	Stadtteil/ Ortsteil	Zonennamen	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert (Euro/qm) erschließungsbeitragsfrei
		Kehl		
46800100	Kehl	Fußgängerzone	MK	535
46800200	Kehl	Fußgängerrandzone	MK	455
46800300	Kehl	City Center	MK	370
46800400	Kehl	Kernstadt - Großh.-Friedrich-Straße	MI	300
46800401	Kehl	Kernstadt - Schulstraße	MI	300
46800402	Kehl	Kernstadt - Rheinstraße	MI	300
46800500	Kehl	Altrheinufer Nord	WA	320
46800501	Kehl	Altrheinufer Süd	WA	320
46800550	Kehl	Altrheinufer - Rosengarten	MI	320
46800700	Kehl	Östl. Innenstadt - Friedhofstraße	MI	240
46800701	Kehl	Östl. Innenstadt - Riedstraße	MI	240
46800703	Kehl	Östl. Innenstadt - Niedereichstraße	WA	240
46800704	Kehl	Östl. Innenstadt - Beethovenstraße	WA	240
46800705	Kehl	Kernstadt Süd - Alte Zollstr./ Kanzmattstraße	MI	280
46800707	Kehl	Kernstadt Süd - MFH Kinzigallee	WA	280
46800736	Kehl	Kernstadt Süd – Refussplatz	MI	280
46800738	Kehl	Kernstadt Süd - MFH Kahlachweg	WA	280
46800739	Kehl	Kernstadt Süd - Fabrikstraße	WA	280
46800740	Kehl	Kernstadt Süd - Joh.-Gerber-Straße	WA	280
46800718	Kehl	Weinbrennere	WR	300
46800709	Kehl	Rathaus	MI	365
46800920	Kehl	Erlenwörth	WR	300
46800921	Kehl	Mosrin	WR	350
46801905	Kehl	Ihringheimer Str.	MI	400
46800930	Kehl	Schneeflären-Baugruppe	WA	355
46800940	Kehl	Schneeflären -MFH	MI	400
46800935	Kehl	Schneeflären -EFH	WA	345
46800800	Kehl	Insel	WA	520
46800805	Kehl	Insel - MFH	WA	520
46800810	Kehl	Insel-Rheinufer	WA	600
46800850	Kehl	Zollhof	MI	400
46800900	Kehl	Kronenhof – Wohnbauflächen	WA	290

46800901	Kehl	Kronenhof- gemischte Bauflächen	MI	290
46801000	Kehl	Wolfsgrube/ Niedereich	WA	285
46801040	Kehl	Wolfsgrube MFH	WA	250
46801041	Kehl	Niedereich RH / Wohngruppen	WA	250
46801891	Kehl	Wolfsgrube/ Biotop	PG	20
46801894	Kehl	Klein Allmend (innerörtl. Grünanlage)	PG	20
46801986	Kehl	Kleingärten Kehl West	PG	20
46801987	Kehl	Kleingarten Kehl Ost	PG	20
46801200	Kehl	Sölling	WA	240
46801240	Kehl	Sölling (Hornisgrindestr.MFH)	WA	240
46801241	Kehl	Sölling MFH Südwest	WA	240
46801242	Kehl	Sölling MFH Südost	WA	240
46801860	Kehl	Einzelhandel Sölling	SO	100
46801300	Kehl	Sundheim Nordwest	MI	265
46801340	Kehl	Sundheim Nordwest (MFH)	MI	265
46801350	Kehl	Sundheim Nordost	MI	320
46801360	Kehl	Sundheim Nordost (MFH)	WA	320
48601400	Kehl	Sundheim Süd	MI	250
48601420	Kehl	Sundheim Süd (MFH)	WA	250
48601500	Kehl	Klausmatt	WA	215
46801540	Kehl	Klausmatt (MFH)	WA	215
46801600	Kehl	GE Lager Nord	GE	140
46801610	Kehl	GE Lager Mitte	GE	155
46801650	Kehl	GE Lager Straßburger Str.	GE	225
46801710	Kehl	Lager Süd	GE	255
46801680	Kehl	Yachthafen / Kaserne	MI	240
46801700	Kehl	GE/GI Hafen	GE	65
46801800	Kehl	GE-Zentrum Sundheim	GE	65
46801850	Kehl	SO Einzelhandel Sundheim	GE	115
46801890	Kehl	Rheinpark	SE	20
46801896	Kehl	Jugendherberge / Rheinschnecke	GE	155
46801898	Kehl	Freibad / Camping	SE	15
46801895	Kehl	Reitplatz / Sportplätze	SE	15
46801897	Kehl	Sportplätze / Kleingärten	SE	15
46801899	Kehl	Flugplatz	SE	15
Auenheim				
46812000	Auenheim	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	150
46812050	Auenheim	Gutenbergstraße/ Kanalstraße	WA	160
46812051	Auenheim	Im Hohfeld	WA	160
46812052	Auenheim	Im Hungerfeld	WA	160
46812100	Auenheim	Gewerbeflächen Süd	GE	60
46812111	Auenheim	Gewerbeflächen Mitte	GE	60
46812112	Auenheim	Gewerbeflächen Nord	GE	60
Auenheim				
46812168	Auenheim	Öffentliche Grünanlage	PG	20
46812150	Auenheim	Sportplätze / Freibad	SE	15
46812167	Auenheim	Sportplatz Süd	SE	15
46812165	Auenheim	Sportanlage (Schützenhaus)	SE	15
46812169	Auenheim	Kläranlage	SO	30
Bodersweier				
46822000	Bodersweier	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	155
46822201	Bodersweier	Gemischte Bauflächen Nord	MI	155
46822204	Bodersweier	Gemischte Bauflächen West	MI	155
46822250	Bodersweier	Wohnbauflächen West	WA	185
46822252	Bodersweier	Südlicher Pfaffeneger	WA	185
46822253	Bodersweier	Nördlicher Pfaffeneger	WA	185
46822251	Bodersweier	Pfaffeneger- West	WA	240
46822300	Bodersweier	Gewerbegebiet Bodersweier Nord	GE	55
46822350	Bodersweier	Gewerbegebiet Bodersweier Nordwest	GE	30

46822342	Bodersweier	Gewerbegebiet Bodersweier Mitte	GE	55
46822311	Bodersweier	Gewerbegebiet Bodersweier Südwest	GE	55
46822211	Bodersweier	Gärtnerei Bodersweier	GE	50
46822351	Bodersweier	Sportplätze Bodersweier	SE	15
Goldscheuer				
46832400	Goldscheuer	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	160
46832450	Goldscheuer	Wohnbauflächen	WA	175
46832451	Goldscheuer	Markusweg	WA	175
46832512	Goldscheuer	Gewerbegebiet Basic	GE	60
46832500	Goldscheuer	Gewerbegebiet Goldscheuer Mitte	GE	60
46832514	Goldscheuer	Gewerbegebiet Goldscheuer West	GE	60
46832511	Goldscheuer	Gewerbegebiet Goldscheuer Nord	GE	60
46832540	Goldscheuer	Sondergebiet EKZ	GE	60
46832566	Goldscheuer	Sportplätze West	SE	15
46832550	Goldscheuer	Sportplätze Ost	SE	15
46832551	Goldscheuer	Sportanlage (Schützenhaus)	SE	15
Marlen				
46832600	Marlen	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	165
46832650	Marlen	Wohnbauflächen Nord	WA	185
46832651	Marlen	Narzissenweg	WA	185
46832652	Marlen	Wohnbauflächen Südost	WA	185
46832653	Marlen	Wohnbauflächen Südwest (Im Mätel)	WA	185
46832700	Marlen	Gewerbegebiet Marlen	GE	55
46832756	Marlen	Private Grünfläche Marlen-Mitte Ost	PG	20
4683	Marlen	Private Grünfläche Marlen-Mitte	PG	20
46832752	Marlen	Sportplatz Marlen	SO	15
46832751	Marlen	Freizeitanlage Im Heiligenwört	SE	15
46832750	Marlen	Tennisanlage	SE	15
Kittersburg				
46832800	Kittersburg	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	160
46832801	Kittersburg	Dorfstraße Nordost	MI	160
46832850	Kittersburg	Im Hanfplatz Nord	WA	180
46832851	Kittersburg	Hanfplatz/ Wasserstraße	WA	180
46832890	Kittersburg	Private Grünfläche	PG	20
Hohnhurst				
46842900	Hohnhurst	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	155
468429	Hohnhurst	Wohnbauflächen	WA	160
46842983	Hohnhurst	Sportplatz	SE	15
Kork				
46853000	Kork	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	175
46853020	Kork	Mischgebiet Junkerörtel	MI	175
46853050	Kork	Wohnbauflächen Kork Nord	WA	185
46853051	Kork	Wohnbauflächen Kork Südost	WA	185
46853053	Kork	Wohnbauflächen Kork Gute Hofstatt	WA	185
46853052	Kork	Wohnbauflächen Junkerörtel	WA	185
46853010	Kork	Gewerbegebiet Gottlieb-Fecht-Straße	GE	60
46853011	Kork	Gewerbegebiet Landstraße Süd	GE	60
46853075	Kork	Private Grünfläche Nordost	PG	20
46853076	Kork	Private Grünfläche Nordwest	PG	20
46853070	Kork	Sportplätze Kork	SE	15
Leutesheim				
46863100	Leutesheim	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	155
46863101	Leutesheim	Langesandstraße	MI	155
46863150	Leutesheim	Wohnbauflächen Nord	WA	155
46863151	Leutesheim	Rheinauer Straße	WA	155
46863152	Leutesheim	Wohnbauflächen Süd	WA	155
46863110	Leutesheim	Gewerbeflächen Leutesheim	GE	60

46863188	Leutesheim	Private Grünflächen Süd	PG	20
46863189	Leutesheim	Private Grünflächen Südwest	PG	20
46863190	Leutesheim	Sportplätze Leutesheim	SE	15
Neumühl				
46873200	Neumühl	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	155
46873201	Neumühl	Gemischte Bauflächen Süd	MI	155
46873250	Neumühl	Wohnbauflächen Nord	WA	155
46873251	Neumühl	Wohnbauflächen Süd	WA	155
46873252	Neumühl	Hinter den Gärten	WA	155
46873255	Neumühl	Hühnerbünd	WA	170
46873210	Neumühl	Gewerbefläche	GE	55
46873290	Neumühl	Sportplätze Neumühl	SE	15
46873291	Neumühl	Private Grünfläche	PG	20
46873206	Neumühl	Golfplatz Birkenhof	SO	15
Odelshofen				
46883300	Odelshofen	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	160
46883351	Odelshofen	Lehweg West	MI	160
46883350	Odelshofen	Wohnbauflächen Nord	WA	160
46883352	Odelshofen	Wohnbauflächen Süd	WA	160
46883395	Odelshofen	Private Grünfläche Mitte	PG	20
46883397	Odelshofen	Private Grünfläche Süd	PG	20
46883399	Odelshofen	Private Grünfläche Nord	PG	20
Querbach				
46893400	Querbach	Ortskern / Gemischte Bauflächen	MI	150
46893450	Querbach	Wohnbauflächen West	WA	150
46893451	Querbach	Zum Münsterblick	WA	150
46893452	Querbach	Im Bünd	WA	150
46893490	Querbach	Sportplatz	SE	15
Zierolshofen				
46903500	Zierolshofen	Ortskern/ Gemischte Bauflächen	MI	145
46903550	Zierolshofen	Wohnbauflächen West	WA	145
46903551	Zierolshofen	Wohnbauflächen Südost	WA	145
Sonstige bebaute Grundstücksflächen				
	Alle Gemarkungen	Landwirtschaftlich genutzte Aussiedlerhöfe/ Hofreite / Mühlen im Außenbereich	ASB	50*
*angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der mit Wohnflächen genutzten Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Gebäude im Außenbereich mit ausschließlicher Wohnnutzung	ASB	100**
**angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen aller Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Sport- und Freizeitanlagen mit Gastronomieanteil	ASB SE	15***
***angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der mit Gastronomie genutzten Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Gewerbliche Flächen, Abbauflächen (Kieswerke) im Außenbereich	ASB GE	50

Sonstige unbebaute Grundstücksflächen		
Entwicklungszustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert (Euro/qm) erschließungsbeitragspflichtig
Bauerwartungsland		
Bauerwartungsland Stadt Kehl	Wohnbauflächen	45
Bauerwartungsland Stadt Kehl	Gewerbeflächen	15
Bauerwartungsland Ortsteile	Wohnbauflächen	30
Bauerwartungsland Ortsteile	Gemischte Bauflächen	20
Bauerwartungsland Ortsteile	Gewerbeflächen	15
Landwirtschaftliche Flächen / Gartenland		
Alle Gemarkungen	Ackerland (AR)	2
Alle Gemarkungen	Grünland (GR)/ Kompensationsflächen	1,5
Alle Gemarkungen	Wald (W)	1
Alle Gemarkungen	Gewässer (z.B. Baggersee)	2
Alle Gemarkungen	Gartenland / innerörtliche Grünanlagen (PG)	20
Alle Gemarkungen	Kleingärten/ Freizeitanlagen	20

Bodenrichtwerte für die Gemeinde Appenweier

Zonen-namen	Stadtteil/ Ortsteil	Zonennamen	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert (Euro/qm) erschließungsbeitragsfrei
Appenweier				
46605010	Appenweier	Zimmererstraße	WA	160
46605011	Appenweier	Franz-Kern-Straße	WA	160
46605012	Appenweier	Hintere Mühle	WA	160
46605020	Appenweier	Zimmererstr.II RH / MFH	WA	180
46605030	Appenweier	Berg	WA	240
46605040	Appenweier	Hinter den Gärten	WA	200
46605041	Appenweier	Römerstraße	WA	200
46605060	Appenweier	Ortskern Appenweier	MI	180
46605070	Appenweier	Ortsetter Appenweier	MI	145
46605071	Appenweier	Im See	MI	145
46605080	Appenweier	Urloffer Weg I	MI	80
46605081	Appenweier	Urloffer Weg II	MI	80
46605090	Appenweier	Sonnenhof	MI	210
46605100	Appenweier	Frankenweg	MI	155
46605113	Appenweier	Gärtnerei / Gewächshäuser	Landw./GE	45
46605150	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 1	Grünflächen	20
46605151	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 2	Grünflächen	20
46605152	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 3	Grünflächen	20
46605153	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 4	Grünflächen	20

46605154	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 5	Grünflächen	20
46605155	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 6	Grünflächen	20
46605156	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 7	Grünflächen	20
46605157	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 8	Grünflächen	20
46605158	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 9	Grünflächen	20
46605159	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 10	Grünflächen	20
46605160	Appenweier	innerörtliche Grünflächen 11	Grünflächen	20
46605210	Appenweier	Gewerbegebiet B3 Nord	GE	65
46605211	Appenweier	Gewerbegebiet Nachtweide II	GE	65
46605212	Appenweier	Gewerbegebiet B3 Süd	GE	65
46605220	Appenweier	Industriegebiet Nachtweide I	GE	65
46605230	Appenweier	SRG	GE	30
46605231	Appenweier	Urloffer Weg II	GE	30
46605232	Appenweier	Baumann-Gelände	GE	30
46605233	Appenweier	Müllumladestation	GE	30
46605240	Appenweier	Gewerbegebiet Langmatt	GE	45
46605250	Appenweier	Biotop/ Langmatt	GE	20
46605365	Appenweier	Autobahnraststätte West	GE	65
46605350	Appenweier	Sportplätze	SE	15
Nesselried				
46615500	Nesselried	Im Heidewald	WA	180
46615510	Nesselried	Im Hahngarten	WA	180
46615520	Nesselried	Fröschenbündt	WA	210
46615521	Nesselried	Rittweg	WA	210
46615530	Nesselried	Hofacker	WA	210
46615540	Nesselried	In der Wiedi	WA	210
46615550	Nesselried	Ortskern Nesselried	MI	140
46615580	Nesselried	Weiherstraße	MI	150
46615590	Nesselried	Almstraße / Sonnenhang	MI	155
46615610	Nesselried	innerörtliche Grünfläche Nord	Grünflächen	20
46615611	Nesselried	Innerörtliche Grünflächen Süd	Grünflächen	20
46615620	Nesselried	Gewerbegebiet Sommerfeld	GE	50
46615630	Nesselried	Sportplatz	SE	15
Urloffen / Zimmern				
46625800	Urloffen	Hohenrain	WA	165
46625801	Urloffen	Kleinsommerfeld	WA	190
46625820	Urloffen	Wörth	WA	190
46625821	Urloffen	Fritschengärtel	WA	190
46625830	Urloffen	Runz II (Wohngebiet)	WA	190
46625860	Urloffen	Ortskern Urloffen	MI	135
46625880	Urloffen	Ortssetter I Urloffen	MI	135
46625882	Urloffen	Ortssetter II Urloffen	MI	135
46625883	Urloffen	Ortssetter Zimmern	MI	125
46625900	Urloffen	Winkelstraße	MI	120
46625920	Urloffen	Runz II (Mischgebiet)	MI	120
46625940	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 1	Grünflächen	20
46625941	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 2	Grünflächen	20
46625942	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 3	Grünflächen	20
46625943	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 4	Grünflächen	20
46625944	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 5	Grünflächen	20
46625945	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 6	Grünflächen	20
46625946	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 7	Grünflächen	20
46625947	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 8	Grünflächen	20
46625948	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 9	Grünflächen	20
46625949	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 10	Grünflächen	20
46625950	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 11	Grünflächen	20
46625951	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 12	Grünflächen	20
46625952	Urloffen	Innerörtliche Grünfläche 13	Grünflächen	20
46625960	Urloffen	Gewerbegebiet Ettenbach-Nord	GE	55

46625961	Urloffen	Gewerbegebiet Muhr	GE	55
46625962	Urloffen	Gewerbegebiet Straßburger Str. Süd	GE	55
46625963	Urloffen	Gewerbegebiet Straßburger Str. Nord	GE	55
46625964	Urloffen	Gewerbegebiet Zimmern I	GE	65
46625970	Urloffen	Gewerbegebiet Zimmern II	GE	30
46625971	Urloffen	Autobahnraststätte Ost	GE	65
46625973	Urloffen	Freizeitanlage	SO	30
46625974	Urloffen	Gewerbegebiet Maltenstr.	GE	30
46626011	Urloffen	Sportplatz Zimmern	SE	15
46626005	Urloffen	Sportplatz West	SE	15
46626000	Urloffen	Golfplatz	SO	15

Sonstige bebaute Grundstücksflächen

	Alle Gemarkungen	Landwirtschaftlich genutzte Aussiedlerhöfe/ Hofreite / Mühlen im Außenbereich	ASB	50*
--	------------------	---	-----	-----

*angerechnet werden die jeweils **3,5-fachen Grundflächen** der mit Wohnflächen genutzten Gebäude

	Alle Gemarkungen	Gebäude im Außenbereich mit ausschließlicher Wohnnutzung	ASB	100**
--	------------------	---	-----	-------

angerechnet werden die jeweils **3,5-fachen Grundflächen aller Gebäude

	Alle Gemarkungen	Sport- und Freizeitanlagen mit Gastronomieanteil	ASB SE	15***
--	------------------	--	--------	-------

***angerechnet werden die jeweils **3,5-fachen Grundflächen** der mit Gastronomie genutzten Gebäude

	Alle Gemarkungen	Gewerbliche Flächen, Abbauflächen (Kieswerke) im Außenbereich	ASB GE	50
--	------------------	---	--------	----

Sonstige unbebaute Grundstücksflächen

Entwicklungszustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert (Euro/qm) erschließungsbeitragspflichtig
Bauerwartungsland		
Bauerwartungsland Appenweier	Wohnbauflächen	40
Bauerwartungsland Appenweier	Gemischte Bauflächen	30
Bauerwartungsland Appenweier	Gewerbeflächen	25
Bauerwartungsland Urloffen	Wohnbauflächen	35
Bauerwartungsland Urloffen	Gewerbeflächen	25
Landwirtschaftliche Flächen / Gartenland		
Appenweier	Ackerland (AR) – einfache Bodengüte	2,2
Appenweier	Ackerland (AR) – hohe Bodengüte (Affolder, Brunnacker, Eckweg / Mühl, Falkenacker, Hinter der Mühle, Holzweg, Mittelfeld, Oberbauerstatt, Schießmauer)	3,5
Nesselried	Ackerland (AR)	2,2
Urloffen	Ackerland (AR)	3
Nesselried	Grünland (GR) / Kompensationsflächen	1,5
Appenweier / Urloffen	Grünland (GR)	1
Alle Gemarkungen	Wald (W)	1
Alle Gemarkungen	Reben (R)	2
Alle Gemarkungen	Baggersee	2
Alle Gemarkungen	Gartenland / innerörtliche Grünanlagen (PG)	20
Alle Gemarkungen	Kleingärten / Freizeitanlagen	20

Bodenrichtwerte für die Gemeinde Willstätt

Zonen- nummer	Stadtteil/ Ortsteil	Zonennamen	Art der baulichen Nutzung	Boden- richtwert (Euro/qm) erschließungs- beitragsfrei
Willstätt				
46707050	Willstätt	Gemischte Bauflächen Nord	MI	125
46707051	Willstätt	Gemischte Bauflächen Süd	MI	125
46707052	Willstätt	Am Mühlplatz	MI	125
46707100	Willstätt	Krempenbrunnen - Schubertstraße	WA	135
46707101	Willstätt	Krempenbrunnen West	WA	135
46707102	Willstätt	Krempenbrunnen Ost	WA	135
46707125	Willstätt	Biegen I	WA	135
46707126	Willstätt	Biegen II	WA	135
46707150	Willstätt	Hinterm Gottesacker	WA	160
46707200	Willstätt	Romhurster Feld	WA	155
46707201	Willstätt	Am Gießen II	WA	155
46707202	Willstätt	Hinterm Schloss	WA	155
46707250	Willstätt	Romhurster Feld II	WA	160
46707300	Willstätt	Am Alten Schloßplatz	WA	235
46707450	Willstätt	Waizenbündt	GE	45
46707451	Willstätt	Industriegebiet nördl. Kinzig	GE	45
46707435	Willstätt	Sportplätze	SE	15
Eckartsweier				
46718000	Eckartsweier	Gemischte Bauflächen	MI	125
46718050	Eckartsweier	Leimgrube / Dörnecht I	WA	135
46718100	Eckartsweier	Dörnecht II	WA	140
46718150	Eckartsweier	Goredsmatt	WA	165
46718200	Eckartsweier	Pfaffenloh	GE	45
46718310	Eckartsweier	Ortsnahes Gartenland	PG	20
46718253	Eckartsweier	Freizeitanlage	SE	15
46718300	Eckartsweier	Sportplätze	SE	15
Hesselhurst				
46728500	Hesselhurst	Gemischte Bauflächen	MI	125
46728550	Hesselhurst	Bitzen / Friedhofstraße	WA	135
46728600	Hesselhurst	Fernbühl	WA	135
46728601	Hesselhurst	Vordermatt	WA	135
46728650	Hesselhurst	Spillhurst	GE	45
46728750	Hesselhurst	Sportplätze	SE	15
Legelshurst				
46737500	Legelshurst	Gemischte Bauflächen	MI	125
46737550	Legelshurst	Legelshurster Straße West	WA	220
46737600	Legelshurst	Feldhör I+II	WA	140
46737650	Legelshurst	Legelshurster Str./ Bolzhurststraße	WA	220
46737700	Legelshurst	Löhl I – IV / Lutsch	WA	140
46737750	Legelshurst	Löhl V	WA	235
46737800	Legelshurst	Herzthauen / Bärenbühl / Lehrwald	GE	45
46737801	Legelshurst	Fatzenrott	GE	45
46737900	Legelshurst	Sportplätze	SE	15
46737901	Legelshurst	Sportplätze	SE	15
46737856	Legelshurst	Freizeit- und Sportanlage	SE	15
46739100	Legelshurst	Ortsnahes Gartenland	PG	20
Sand				
46749000	Sand	Gemischte Bauflächen	MI	125

46749050	Sand	Im Roth	WA	140
46749100	Sand	Wiedergrub	WA	140
46749150	Sand	Langgarten Nord	WA	160
46749200	Sand	Langgarten Süd	WA	195
46749250	Sand	Brügel	WA	160
46749300	Sand	Weiheweg	WA	145
46749350	Sand	Lossenfeld / Schweng	GE	45
46749425	Sand	Sportplätze	SE	15
46749427	Sand	Private Grünflächen Mitte Nord	PG	20
46749426	Sand	Private Grünflächen Mitte-Süd	PG	20
46749428	Sand	Private Grünflächen Süd (Im Langgarten)	PG	20
46749429	Sand	Private Grünflächen Nord	PG	20
Sonstige bebaute Grundstücksflächen				
	Alle Gemarkungen	Landwirtschaftlich genutzte Aussiedlerhöfe/ Hofreite / Mühlen im Außenbereich	ASB	50*
*angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der mit Wohnflächen genutzten Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Gebäude im Außenbereich mit ausschließlicher Wohnnutzung	ASB	100**
**angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen aller Gebäude				
	Alle Gemarkungen	Sport- und Freizeitanlagen mit Gastronomieanteil	ASB SE	15***
***angerechnet werden die jeweils 3,5-fachen Grundflächen der anteiligen Gastronomiefläche				
	Alle Gemarkungen	Gewerbliche Flächen, Abbauflächen (Kieswerke) im Außenbereich	ASB GE	50

Sonstige unbebaute Grundstücksflächen		
Entwicklungszustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert (Euro/qm) erschließungsbeitragspflichtig
Bauerwartungsland		
Bauerwartungsland alle Ortsteile	Wohnbauflächen	32
Landwirtschaftliche Flächen / Gartenland		
Alle Gemarkungen	Ackerland (AR)	2
Alle Gemarkungen	Grünland (GR) / Kompensationsflächen	1,5
Alle Gemarkungen	Wald (W)	1
Alle Gemarkungen	Baggersee	2
Alle Gemarkungen	Gartenland / innerörtliche Grünanlagen (PG)	20
Alle Gemarkungen	Kleingärten / Freizeitanlagen	20

Legende: Art der baulichen Nutzung

MI	Gemischte Bauflächen	GI	Industriegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SE	Sondergebiet Erholung
SO	Sonderbauflächen	AR	Ackerland
ASB	Aussiedlerhöfe/ Hofreite/ Außenbereich	GR	Grünland
PG	Gartenland/ innerörtl. Grünflächen	R	Reben
W	Wald		

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(1) Definition

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 (Richtwertgrundstück). Das Richtwertgrundstück ist ein fiktiv unbebautes Grundstück bzw. ein Grundstück ohne Aufwuchs. Demnach sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(2) Beschreibung

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Dazu bilden sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung.

Bodenrichtwerte sind keine Marktwerte für ein konkretes Grundstück und haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Bodenrichtwerte werden für baureifes unbebautes Land, ggfs. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann. Es ist jedoch nicht gewährleistet, dass diese Zonen sich künftig zu „Baureifem Land“ entwickeln.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland, Reben) beziehen sich in der Regel auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

In Bodenrichtwertzonen für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie z.B. Golfplatz, Unland, Kompensationsflächen, Gewässer, etc.).

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

(3) Bewertung

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Immissionseinflüsse,

landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, etc. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstücksfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen. Insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen/ Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten. Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, erschließungsbeitragsfrei ermittelt. Sie enthalten demnach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche und sonstige Kostenerstattungsbeiträge (Ausgleichsbeiträge, Anschlussbeiträge, etc.)

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 beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Es kann keine Wertfestsetzung erfolgen.

Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfsflächen (z.B. Friedhöfe), Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebaue, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

(4) Hinweis zu den steuerlichen Bemessungsgrundlagen

Zu steuerlichen Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gemäß § 196 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 BauGB als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 sind folgende Festsetzungen hinsichtlich der anrechenbaren Grundstücksflächen zu beachten:

a) Bebaute Flächen im Außenbereich, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen:

Die 3,5-fache Fläche der Grundflächen der mit Wohnnutzung vorhandenen Gebäude

b) Bebaute Flächen im Außenbereich, die ausschließlich der Wohnnutzung oder einer gewerblichen Nutzung (mit Ausnahme von landwirtschaftlichem Gewerbe) dienen:

Die 3,5-fache Fläche der Grundflächen aller Gebäude und baulichen Anlagen.

- c) Sport- und Freizeitanlagen mit Gastronomieanteil im Außenbereich:
Die 3,5-fache Fläche der Grundflächen der mit Gastronomienutzung vorhandenen Gebäude

Bei Abweichungen:

Gemäß § 38 Abs. 4 LGrStG kann auf Antrag des Grundstückseigentümers ein anderer Grundstückswert ermittelt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht.

(Anmerkung: Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist).

(5) Sonstige Hinweise:

Einige Bodenrichtwertzonen überlagern sich deckungsgleich. In Boris-BW/ Abteilung Bodenrichtwerte Grundsteuer B (und Grundsteuer A) werden nach Eingabe der Adresse und Flurstücknummer die Werte und Nutzungen der deckungsgleichen Zonen untereinander aufgelistet. Für die Beurteilung der anteiligen Zuordnung der jeweiligen Bodenrichtwertzone wird empfohlen, alle Zonenbeschreibungen anzusehen.

(6) Indizes

Bodenpreisindexreihen und andere wertrelevante Daten werden im Grundstücksmarktbericht des Stadt Kehl veröffentlicht. Der Bericht kann gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kehl-Appenweier-Willstatt bestellt werden.

Nicht abgeleitet wurden folgende Indizes und Umrechnungskoeffizienten:

Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte

Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten