



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 und über die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den Stadtkreis Baden-Baden

Der Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlungen hat gemäß der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) am 03.05.2023 die Bodenrichtwerte nach den Preisverhältnissen zum Stichtag 01.01.2023 für den Stadtkreis Baden-Baden ermittelt und weitere für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB im Immobilienmarktbericht 2021/2022 veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 16 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In der Bodenrichtwertkarte 2023 sind 339 Richtwertzonen dargestellt. In jeder der räumlich begrenzten Richtwertzone ist der Bodenrichtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche mit Art und Maß der baulichen Grundstücksnutzung und weiteren wertrelevanten Merkmalen angegeben. Bei den Wertangaben in den Zonen für Bauerwartungs- und Rohbauland handelt es sich um den Preis in Euro pro m² Grundstücksfläche, den die Stadt Baden-Baden bei Ankauf im Rahmen des Wohnbauflächenmanagements zum Stichtag 01.01.2023 bezahlt.

Die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie

- Indexzahlen für Bodenrichtwerte und Neubau-Eigentumswohnungen,
- nach Baujahresbereichen gegliederte Preisindices für gebrauchte Eigentumswohnungen,
- Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für verschiedene Grundstückstypen sowie
- Vergleichs- und Sachwertfaktoren für Villenobjekte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

sind im Immobilienmarktbericht 2021/2022 veröffentlicht.

Während der üblichen Dienststunden kann bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Briegelackerstr. 8, 76532 Baden-Baden,

Behördenzentrum II, Tel. 93-1627 oder 93-1634

E-Mail: gutachterausschuss@baden-baden.de

die Bodenrichtwertkarte 2023 und der Immobilienmarktbericht 2021/2022 eingesehen werden.

Die Bodenrichtwertkarte ist im Geoportale der Stadt Baden-Baden (gis.baden-baden.de) online veröffentlicht.

Der Immobilienmarktbericht kann gegen Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestellt werden.

Baden-Baden, den 23. Mai 2023

Herbert Kleinkopf
Vorsitzender des Gutachterausschusses
für Grundstückswertermittlungen