

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2019 / 2020 die nachfolgenden wesentlichen Daten für die Wertermittlung für die Gemeinden Lahr und Seelbach abgeleitet und am 06. Mai / 17. Juni 2021 beschlossen.

I. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Flächen. Vollerschlossene Grundstücke gelten als erschließungsbeitragsfreies Bauland. Für im Wesentlichen gleichartige Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnisse werden Bodenrichtwertzonen gebildet und mit Stand 31. Dezember 2020 dargestellt. Zur Ableitung der Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung wurden rd. 1.625 Kaufverträge ausgewertet. In den Jahren 2019 und 2020 wurden im Zuständigkeitsgebiet bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum im Wert von insgesamt rd. 470 Mill. Euro umgesetzt.

Die Bodenrichtwerte für das Zuständigkeitsgebiet können bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr, Alte Bahnhofstraße 10/4, 77933 Lahr, während der Dienststunden eingesehen werden. Die Bodenrichtwerte sind über den Stadtplan (Grundstücksmarktdaten) im Internet unter www.lahr.de ersichtlich.

Gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung werden hiermit die Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2020 für den jeweiligen Entwicklungsstand von Grund und Boden bekannt gegeben:

Bodenqualität

Bauerwartungsland (Wohnen)	40 €/m ²	-	75 €/m ²
Rohbauland (Wohnen)			50 €/m ²
Bauerwartungsland (Gewerbe)			15 €/m ²
Wohnbauflächen	150	-	500 €/m ²
Mischbauflächen			
-Stadtkern-	225	-	970 €/m ²
-Stadtkernumfeld-	220	-	300 €/m ²
-Sonstige-	90	-	280 €/m ²
-Bebauter Außenbereich	45	-	80 €/m ²
Gewerbeflächen	50	-	95 €/m ²
Sonderbauflächen	40	-	290 €/m ²

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Wiesen- und Ackerflächen) beträgt der Bodenrichtwert je nach Lage, Nutzungsart und Bodenqualität 1,0 bis 3,0 €/m², für unbestockte Rebflächen 2,0 bis 3,5 €/m² und für Waldflächen (ohne Aufwuchs) 0,5 €/m². Je nach Lage, Topographie und Bodenbeschaffenheit sind Zu- und Abschläge vorzunehmen. Für Kleingärten beträgt der Bodenrichtwert 7,5 €/m².

II. Liegenschaftszinssätze

Aus Wertermittlungen und Vergleichen mit dem Grundstücksmarkt in Lahr und Seelbach ergeben sich folgende Liegenschaftszinssätze mit denen der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird:

Grundstücksnutzung	Liegenschaftszins
• Gewerbe	3,5 % bis 9,0 %
• Gemischt genutzte Objekte (ca. 50 % Gewerbeanteil)	3,0 % bis 6,0 %
• Wohnnutzung	1,0 % bis 4,0 %
• Wohnungseigentum	1,5 % bis 4,5 %

III. Kaufpreise für Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Aus den Kaufpreisen für Wohnungs- und Teileigentum wurden folgende Kaufpreise je m² Wohnfläche (WFL) für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² WFL ermittelt:

Wohnungseigentum

- a) in Hochhäusern: Ø rd. 1.800 €/m² WFL (von 1.500 – 2.100 €/m² WFL)
- b) in Mehrfamilienhäusern (Bestand): Ø rd. 2.100 €/m² WFL (von 900 – 3.700 €/m² WFL)
- c) in Mehrfamilienhäusern (Neubau): Ø rd. 3.500 €/m² WFL (von 2.900 – 4.000 €/m² WFL)

Hinweis: Diese Angaben unter a) gelten für größere Hochhauseinheiten im Osten der Stadt, weniger für Wohnanlagen im Stadtzentrum/Stadtkern.

Teileigentum

je Pkw-Stellplatz:	ca. 4.000 bis 12.000 €
je Pkw-Tiefgaragenstellplatz:	ca. 15.000 bis 25.000 €

Lahr / Schwarzwald, 19. Juli 2021

Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr
Geschäftsstelle, Rathausplatz 4, 77933 Lahr
Miriam Köchel
Telefon 07821/910-0800
miriam.koechel@lahr.de


Stadt **Lahr L**