



Amtliche Bekanntmachung

Gutachterausschuss bei der Gemeinde Malsch

Ermittlung von Bodenrichtwerten gemäß § 196 Abs. 1 BauGB zum Stichtag 31.12.2018

Gemäß § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen bei den Gemeinden selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Eine der Aufgaben des Gutachterausschusses ist nach § 193 BauGB die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Malsch hat auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen von 2016, 2017 und 2018 neue Bodenrichtwerte festgestellt.

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Malsch die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, geändert durch Verordnung vom 15.02.2005, zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Basis für die Ermittlung ist die Kaufpreissammlung.

Wertbeeinflussende Merkmale für die Feststellung sind:

- Lage des Grundstücks in den Stadtteilen – Richtwertzonen
- Entwicklungszustand des Grundstücks - baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland
- Art der baulichen Nutzung - Wohngebiete (WR, WA, WB); Mischgebiete (MI); Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie spezielle Lage, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertbereiche noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Lage der einzelnen Bodenrichtwertzonen, sowie deren Bodenrichtwerte können im Bauamt der Gemeinde Malsch, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, nach Voranmeldung eingesehen werden.

Schriftliche Auskünfte über den Richtwert eines einzelnen Grundstücks werden gegen eine Gebühr von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.

Übersicht Bodenrichtwerte - Bauland

Kernort Malsch

Zone:	Bezeichnung	Entwicklungs- zustand	Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Beitrags- situation	Bodenricht- wert [€/m ²]
1001	MI Ortsmitte Malsch West	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	300,00
1002	MI Ortsmitte Malsch Ost	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	290,00
1003	WA Sulzbacher Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	300,00
1004	WA Gutleutfeld	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	410,00
1005	WR Amtfeld - Leer	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	310,00
1006	WA Grüne Gärtel	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	385,00
1007	WA Heckenäcker	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	330,00
1008	WA Waldprechts-/Hauptstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	290,00
1009	WA Schützenstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	260,00
1010	WA Kapellenfeld	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	400,00
1011	WA Dr. Eugen-Essig Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	340,00
1012	WA Melanchthonstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	320,00



Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Philipp Rappold
Büro für Immobilienwertermittlung

Pforzheimer Str. 176 - 76275 Ettlingen – Tel: 07243 / 76 97 00 E-Mail: info@svb-rappold.de
 Bankverbindung: Sparkasse Pforzheim Calw - IBAN: DE12 6665 0085 0007 8295 31

1013	WA Muggensturmer Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	300,00
1014	WA Kärtnerstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	290,00
1015	SO Krautgärten	Landwirtschaftsfläche	S: Sonderbauflächen	ebf	9,00
1016	WA Neudorferstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	310,00
1017	WA Katharina-Augenstein-Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	340,00
1018	WA Hinter den Gärten	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	385,00
1019	MI Sezanner Süd	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	250,00
1020	WA Florianstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	340,00
1021	MI Lidl	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	210,00
1022	WA Steinleswiesen	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	340,00
1023	MI Pfarrsackerwiesen	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	210,00
1024	MI Brückenwiesen	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	140,00
1025	MI Sezanner Nord	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	310,00
1026	WA Nördliche Albert-Schweizer-Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	360,00
1027	WA Östliche Albert-Schweizer-Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	350,00
1028	WA Neue Heimat	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	340,00
1029	WA Goethestraße / Dieterbrüchle	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	340,00
1030	WA Schelmengrund Wasserloch	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	350,00
1031	GE Neue Heimat an der Bahntrasse	Baureifes Land	G: gewerbliche Baufläche	ebf	165,00
1032	MI Neue Heimat an der Bahntrasse	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	210,00
1033	GI Industriegebiet I & II; III	Baureifes Land	G: gewerbliche Baufläche	ebf	95,00
1034	GE Neumalsch	Baureifes Land	G: gewerbliche Baufläche	ebf	80,00
1035	Weierbach	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	370,00

Ortsteil Sulzbach

Zone:	Bezeichnung	Entwicklungs- zustand	Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Beitrags- situation	Bodenricht- wert [€/m²]
2001	MI Ortskern Sulzbach	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	250,00 €
2002	WA Gartenstraße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	275,00 €
2003	WA Scheuerberg	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	300,00 €
2004	WA Schelmenäcker	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	320,00 €
2005	GE	Baureifes Land	G: gewerbliche Baufläche	ebf	-

Ortsteil Völkersbach

Zone:	Bezeichnung	Entwicklungs- zustand	Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Beitrags- situation	Bodenricht- wert [€/m²]
3001	MI Ortskern Völkersbach	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	275,00 €
3002	WA Kreuzäcker	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	330,00 €
3003	WA Berg	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	300,00 €
3004	WA Dobelweg	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	330,00 €
3005	GE Haidenfeld	Baureifes Land	G: gewerbliche Baufläche	ebf	55,00 €
3006	Malscher Weg	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	350,00 €



Ortsteil Waldprechtsweier

Zone:	Bezeichnung	Entwicklungs- zustand	Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Beitrags- situation	Bodenricht- wert [€/m ²]
4001	MI Ortskern Waldprechtsweier I	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	250,00 €
4002	MI Ortskern Waldprechtsweier II	Baureifes Land	M: gemischte Baufläche	ebf	275,00 €
4003	WA Neufeld	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	310,00 €
4004	WA Stockplatz Erweiterung	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	300,00 €
4005	WA Waldprechtsweier Nord	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	290,00 €
4006	GE Karl-Baumann-Straße	Baureifes Land	G: gewerbliche Baufläche	ebf	80,00 €
4007	WA Lange Straße	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	300,00 €
4008	WA Rotäcker	Baureifes Land	W: Wohnbauflächen	ebf	320,00 €

Die aktuellen Bodenrichtwertkarten werden Ihnen zeitnah auf der Homepage der Gemeinde Malsch unter www.malsch.de zu Verfügung gestellt.

Übersicht Bodenrichtwerte - Landwirtschaftsflächen

Zone:	Bezeichnung	Entwicklungszustand	Bodenrichtwert [€/m ²]
Gemarkung Malsch	-	Landwirtschaftsflächen	2,20
Gemarkung Völkersbach	-	Landwirtschaftsflächen	1,80
Gemarkung Waldprechtsweier	-	Landwirtschaftsflächen	1,75
Gemarkung Sulzbach	-	Landwirtschaftsflächen	1,75

Übersicht Bodenrichtwerte - Bauerwartungsland

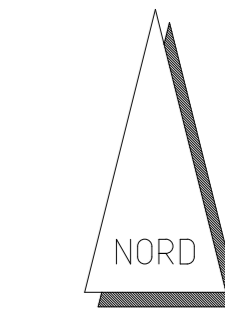
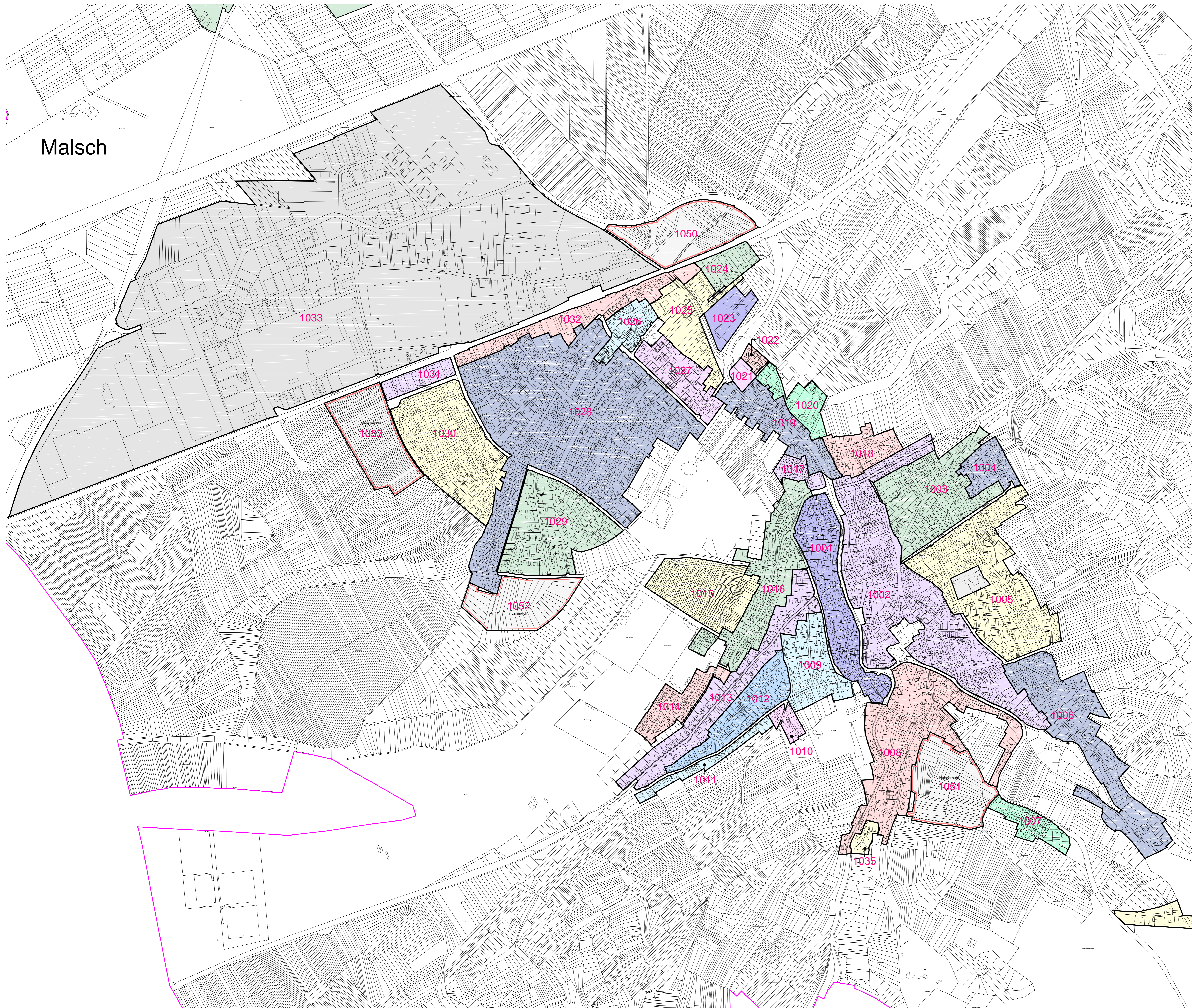
Die Abgrenzung der Flächen Bauerwartungsland wurden dem aktuellen Flächennutzungsplan entnommen und sind nicht binden.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertbereiche noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Zone:	Ortsteil:	Bezeichnung	Entwicklungs- zustand	Art der baulichen Nutzung	Beitrags- situation	Bodenricht- wert [€/m ²]
1050	Malsch	ehem. Papierfabrik	Bauerwartungsland	gewerbliche Baufläche	ebpf	-
1051	Malsch	Hungerbühl	Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	ebpf	-
1052	Malsch	Langrück	Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	ebpf	-
1053	Malsch	Mönchäcker/Haft	Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	ebpf	-
2006	Sulzbach	Kiegerich	Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	ebpf	-
4009	Waldprechtsweier	Steinig	Bauerwartungsland	Wohnbauflächen	ebpf	-

Mail Fr. Duft 25.05.2021:

Die Größe der bebauten Fläche (ca. 500 m²) wurde mit dem entsprechenden Bodenwert berechnet, eine Fläche darüber hinaus bis zu 1.000 m² haben wir als Gartenland mit einem Wert von 25,-- bis 30,-- Euro/m² bewertet. Sollte das Grundstück über eine Größe von 1.000 m² verfügen, haben wir diese Fläche als Landwirtschaftsfläche mit dem entsprechenden Bodenwert (Malsch oder Ortsteile) bewertet.



Malsch

Legende:

- Zonengrenze der Bodenrichtwertzone
- Gemeinde- und/oder Gemarkungsgrenze
- Zonengrenze Bauerwartungsland
- Flurstücksgrenze
- 1020 Nummer Bodenrichtwertzone

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Beitragsituation	Zonennummer
115,00 €/m ²	B	ebf	4008
WA	f = 600m ²		
Art der Nutzung durchschnittliche Grundstücksfläche			

Entwicklungszustand:

- B baureifes Land
- RBL Rohbauland
- BE-k Bauerwartungsland kurze Wartezeit
- BE-m Bauerwartungsland mittlere Wartezeit
- BE-l Bauerwartungsland lange Wartezeit

Beitragsituation:

- ebf Erschließungsbeitrags frei
- ebpf Erschließungsbeitrags pflichtig

Art der Nutzung:

- W Wohnen (nur mit BE)
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- S Sondergebiet

Bodenrichtwerte:

300,00€/m ² B ebf 1001 M f=470,00m ²	290,00€/m ² B ebf 1002 M f=490,00m ²	300,00€/m ² B ebf 1003 W f=880,00m ²
410,00€/m ² B ebf 1004 W f=400,00m ²	310,00€/m ² B ebf 1005 W f=560,00m ²	385,00€/m ² B ebf 1006 W f=880,00m ²
330,00€/m ² B ebf 1007 W f=340,00m ²	290,00€/m ² B ebf 1008 W f=600,00m ²	260,00€/m ² B ebf 1009 W f=570,00m ²
400,00€/m ² B ebf 1010 W f=480,00m ²	340,00€/m ² B ebf 1011 W f=560,00m ²	320,00€/m ² B ebf 1012 W f=610,00m ²
300,00€/m ² B ebf 1013 W f=680,00m ²	290,00€/m ² B ebf 1014 W f=340,00m ²	9,00€/m ² LF ebf 1015 S
310,00€/m ² B ebf 1016 W f=460,00m ²	340,00€/m ² B ebf 1017 W f=360,00m ²	385,00€/m ² B ebf 1018 W f=470,00m ²
250,00€/m ² B ebf 1019 W f=580,00m ²	340,00€/m ² B ebf 1020 W f=710,00m ²	210,00€/m ² B ebf 1021 M
340,00€/m ² B ebf 1022 W f=220,00m ²	210,00€/m ² B ebf 1023 M	140,00€/m ² B ebf 1024 M
310,00€/m ² B ebf 1025 M	360,00€/m ² B ebf 1026 W f=200,00m ²	350,00€/m ² B ebf 1027 W f=430,00m ²
340,00€/m ² B ebf 1028 W f=580,00m ²	340,00€/m ² B ebf 1029 W f=680,00m ²	350,00€/m ² B ebf 1030 W f=530,00m ²
165,00€/m ² B ebf 1031 G	210,00€/m ² B ebf 1032 M	95,00€/m ² B ebf 1033 G
370,00€/m ² B ebf 1035 W		
20,00€/m ² BE-k ebpf 1050 G	--- €/m ² BE-m ebpf 1051 W	--- €/m ² BE-m ebpf 1052 W
--- €/m ² BE-m ebpf 1053 W		

Erläuterungen:

Nach § 193 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Malsch die in der Bodenrichtwertkarte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg und der Bodenrichtwertrichtlinie zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die in der Regel vorliegenden Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, für eine Mehrheit von Grundstücken die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte der Gemeinde Malsch wurden für bebaute und baureife Grundstücke abgeleitet.

Abweichungen des Bodenwertes eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Lagekriterien bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

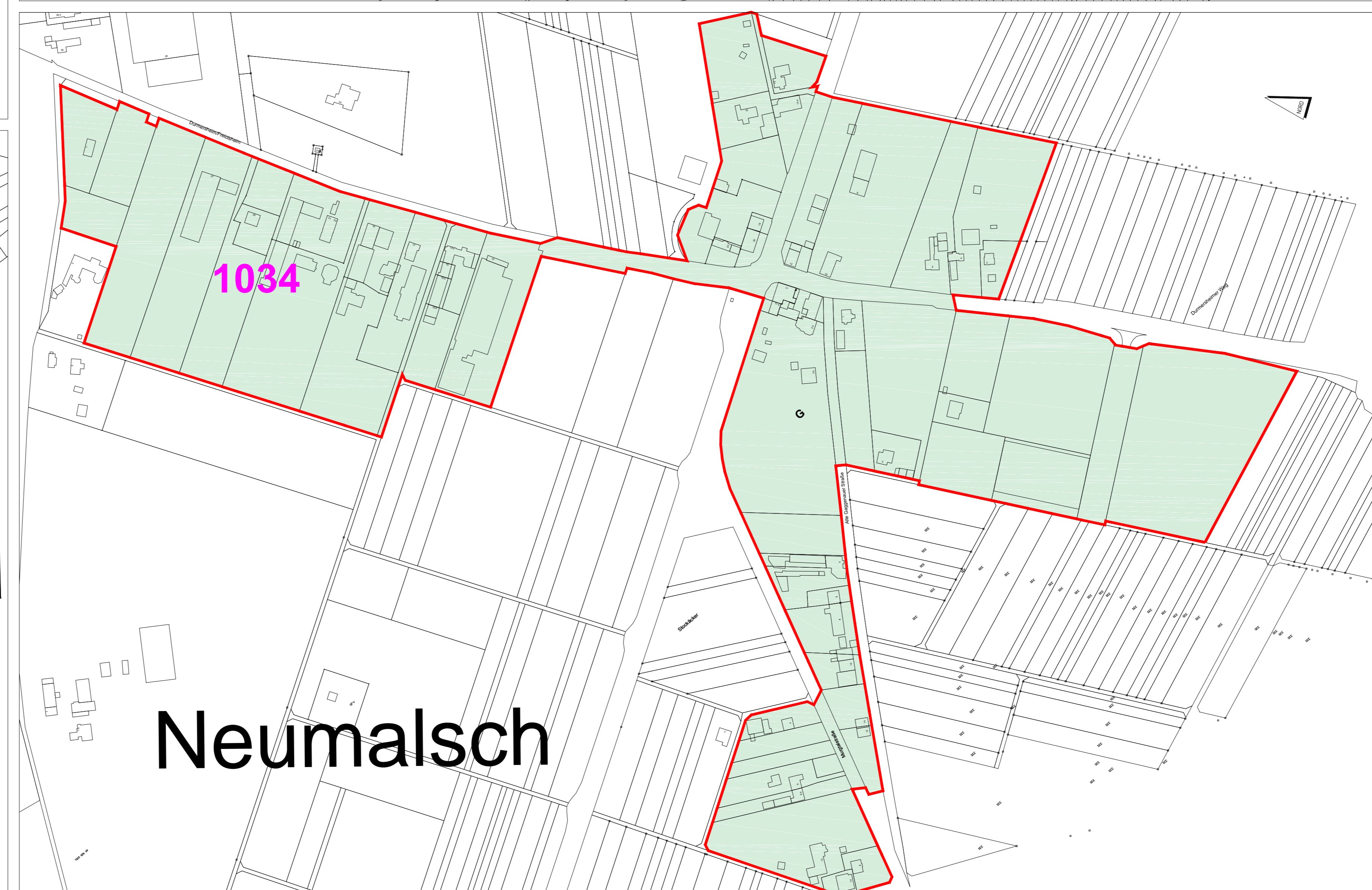
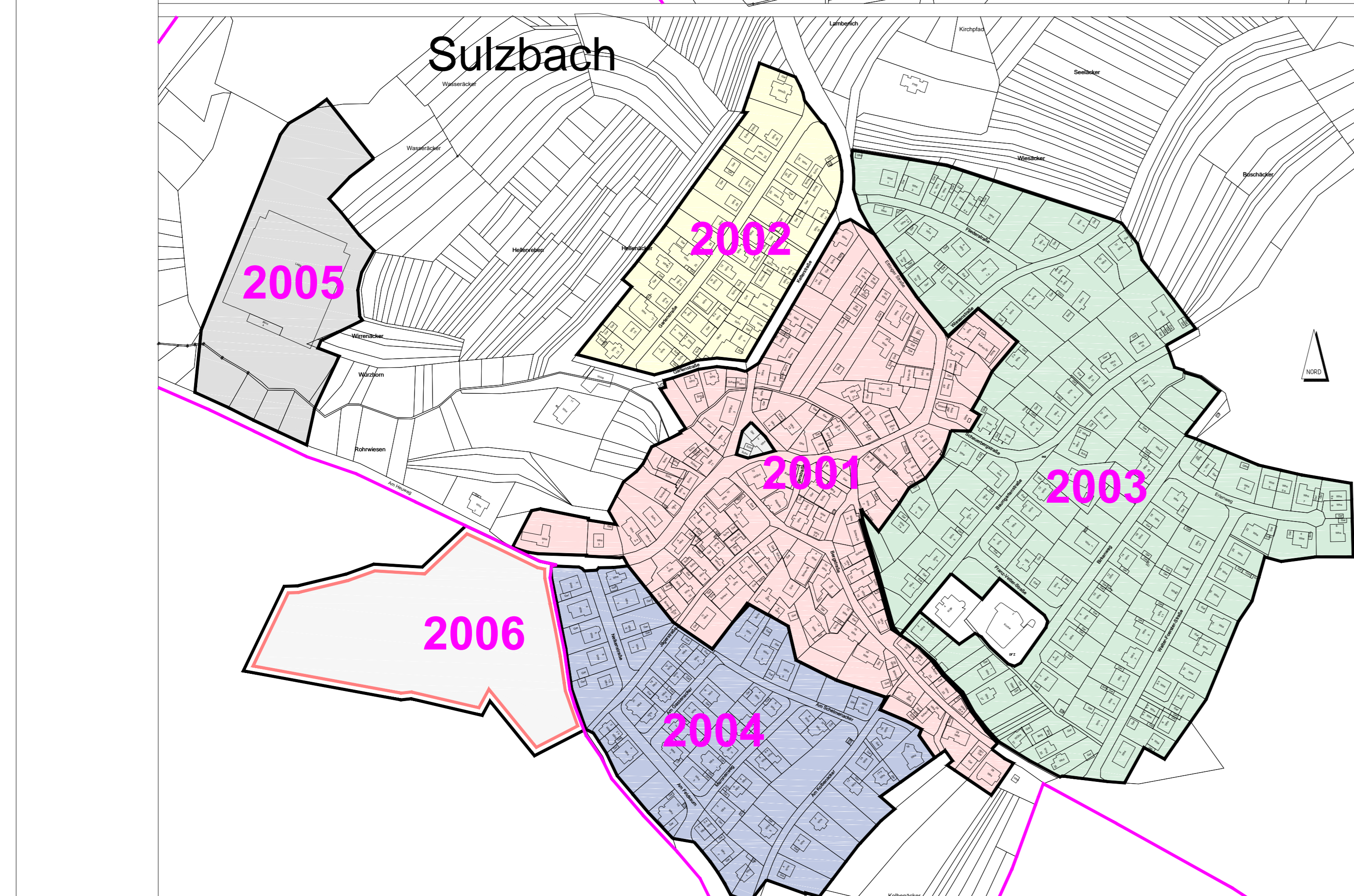
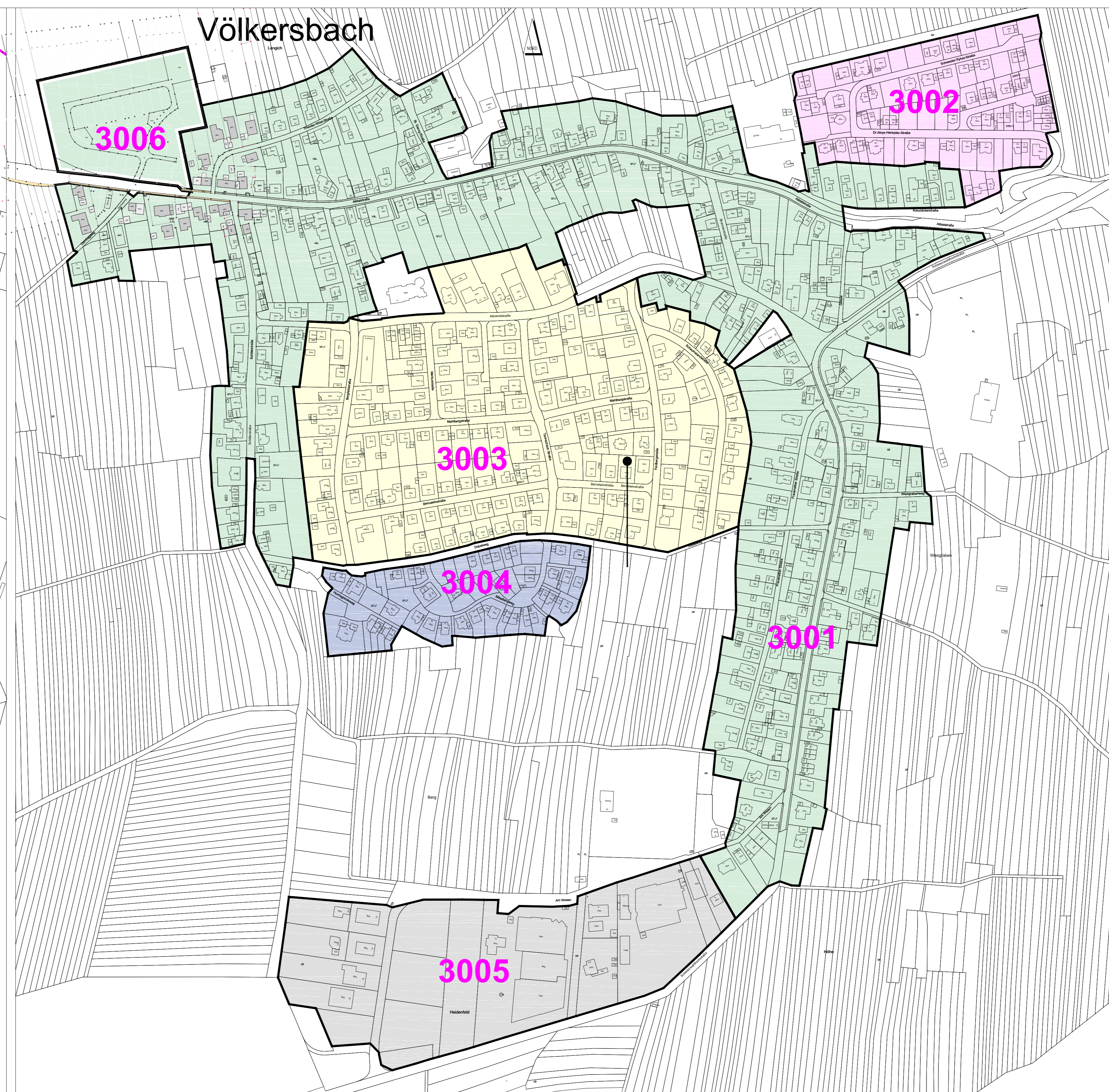
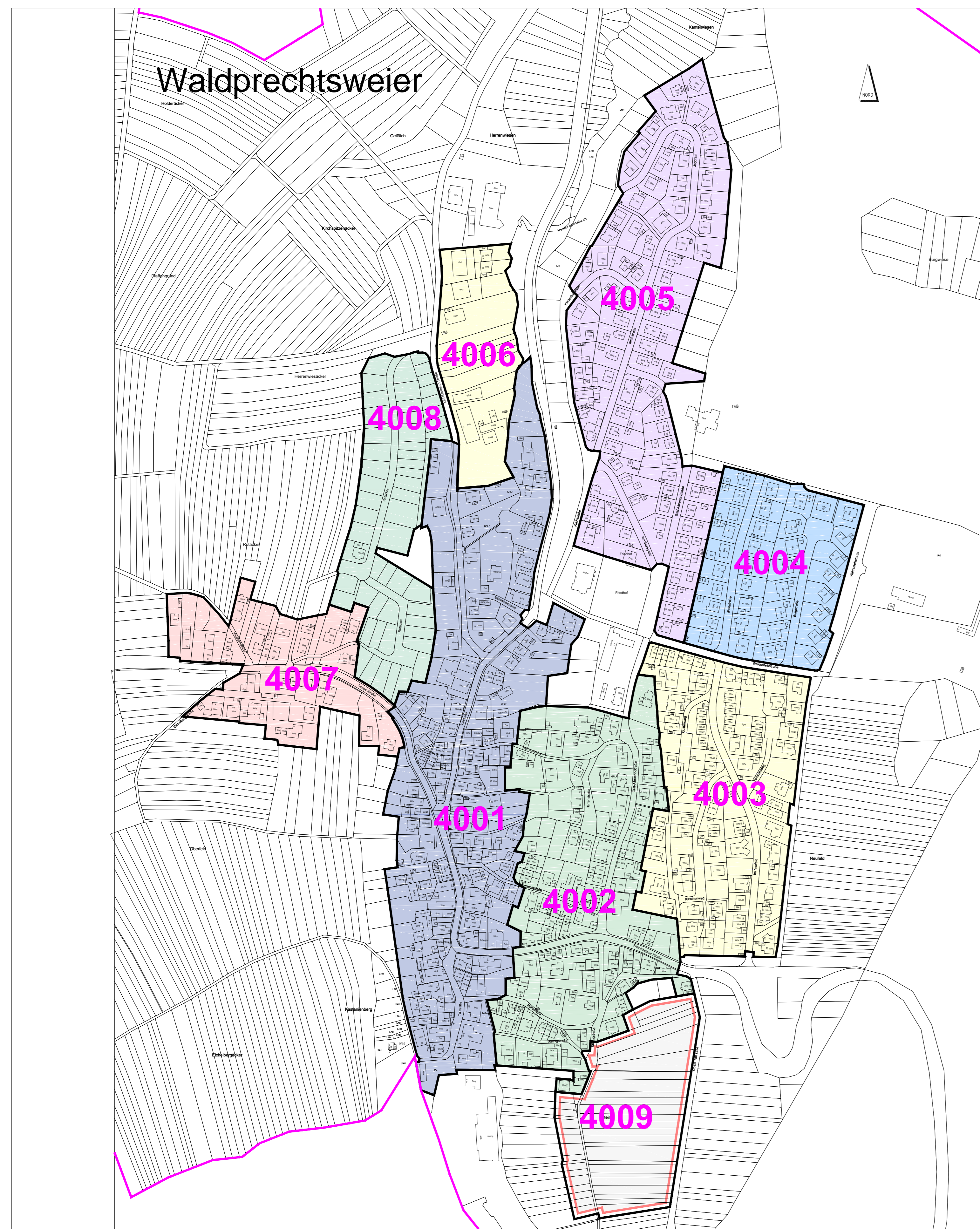
Gutachterausschuss bei der Gemeinde Malsch

**Bodenrichtwertkarte
ORTSTEIL MALSCH**

Plannummer	Maßstab	Stichtag
1	ohne Maßstab	31.12.2018

Bearbeitet	Projekt
03.12.2019	19-115

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing (FH) Philipp Rappold
 Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
 Rheingoldstraße 2 Pforzheimer Str. 176
 76297 Stutensee 76275 Ettlingen
 Tel: 07244 - 60 80 70 Tel: 07243 - 76 97 00
 E-Mail: info@svb-rappold.de | Web: www.svb-rappold.de



Legende:

- Zonengrenze der Bodenrichtwertzone
- Gemeinde- und/oder Gemarkungsgrenze
- Zonengrenze Bauerwartungsland
- Flurstücksgrenze

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Beitragssituation	Zonennummer
115,00 €/m ²	B	ebf	4008
WA	f = 600,00 m ²		
Art der Nutzung durchschnittliche Grundstücksfläche			

- Entwicklungszustand:**
- B baureifes Land
 - RBL Rohbauland
 - BE-k Bauerwartungsland kurze Wartezeit
 - BE-m Bauerwartungsland mittlere Wartezeit
 - BE-l Bauerwartungsland lange Wartezeit

- Beitragssituation:**
- ebf Erschließungsbeitrags frei
 - ebpf Erschließungsbeitrags pflichtig

- Art der Nutzung:**
- W Wohnen (nur mit BE)
 - WR reines Wohngebiet
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - S Sondergebiet

Erläuterungen:

Nach § 193 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Malsch die in der Bodenrichtwertkarte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg und der Bodenrichtwertrichtlinie zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen.

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, für eine Mehrheit von Grundstücken die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte der Gemeinde Malsch wurden für bebauete und baureife Grundstücke abgeleitet.

Abweichungen des Bodenwertes eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Lagekriterien bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte

Ortsteil Sulzbach

250,00€/m ² B ebf 2001 M f=550,00m ²	275,00€/m ² B ebf 2002 W f=600,00m ²	300,00€/m ² B ebf 2003 W f=690,00m ²
320,00€/m ² B ebf 2004 W f=540,00m ²	----- €/m ² B ebf 2005 GE f=-----m ²	----- €/m ² BE-m ebpf 2006 W

Ortsteil Völkersbach

275,00€/m ² B ebf 3001 M f=770,00m ²	330,00€/m ² B ebf 3002 W f=420,00m ²	300,00€/m ² B ebf 3003 W f=690,00m ²
330,00€/m ² B ebf 3004 W f=400,00m ²	55,00€/m ² B ebf 3005 GE f=1900,00m ²	350,00€/m ² B ebf 3006 W f=---m ²

Ortsteil Waldprechtsweier

250,00€/m ² B ebf 4001 M f=750,00m ²	275,00€/m ² B ebf 4002 M f=540,00m ²	310,00€/m ² B ebf 4003 W f=460,00m ²
300,00€/m ² B ebf 4004 M f=670,00m ²	290,00 €/m ² B ebf 4005 W f=640,00m ²	80,00€/m ² B ebf 4006 GE f=1.330,00m ²
300,00€/m ² B ebf 4007 W f=870,00m ²	320,00€/m ² B ebf 4008 W f=400,00m ²	

Ortsteil Neumalsch

80,00€/m ² B ebf 1034

Gutachterausschuss bei der Gemeinde Malsch

Bodenrichtwertkarte

ORTSTEIL SULZBACH
ORTSTEIL WALDPRECHTSWEIER
ORTSTEIL VÖLKERSBACH
ORTSTEIL NEUMALSCH

Plannummer	Maßstab	Stichtag
2	1:2.500	31.12.2018
Bearbeitet	02.12.2019	P. Rappold
		Projekt: 19 - 115

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Philipp Rappold
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pächten

Rheingoldstraße 2 Pforzheimer Straße 176
76297 Stutensee 76275 Ettlingen
Tel: 07244 - 60 80 70 Tel: 07243 - 76 97 00
E-Mail: info@svb-rappold.de | Web: www.svb-rappold.de