

Bodenrichtwerte nach § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum 31.12.2014

Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Salach auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen und nachstehend aufgeführten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, der Immobilienwertermittlungsverordnung, der Gutachterausschussverordnung sowie der Bodenrichtwertrichtlinie zum Stichtag **31.12.2014** ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuchs und § 12 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung hiermit bekannt gemacht.

1) Bodenrichtwerte in Salach

a) Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M)			
Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Art der baul. Nutzung	Richtwert €/qm
0010	Ortsmitte (zw. Hohenstaufen-/Staufenecker Straße, Lange Straße, Wilhelm- und Bismarckstraße)	M-W	265
0120	Kaffeegasse (zw. Eislinger Straße, Hauptstraße und Bahnlinie)	M	200
0130	zw. Weber-/Messelbergstraße und Bahnlinie	M	195
0140	entlang Ortsdurchfahrt L 1219 Eislinger Straße/Wilhelmstraße	M	235
0020	nordwestlicher Ortsbereich (zw. Bismarck- und Karl-Laible-Straße)	M-W	275
0030	Hohe Äcker / Schmiedäcker, Brahmsstraße, Baugebiet „Itter III (östlich der Haldenstraße)“	W	330
0310	Itter (zw. Halden- u. Itterstraße)	W	275
0320	Itter (zw. Itterstraße, Eschenweg, Tobelstraße und Erlenweg; verlängerte Itterstraße - Nordseite)	W	310
0321	Itter (zw. Itterstraße, Erlenweg, Tobel- und Baumgartenstraße)	W	290
0330	Kalk-/Lettenäcker (nördlich der Hohenstaufen-/Staufenecker Straße, Nordseite der Haldenstraße)	W-M	295
0331	Kalk-/Lettenäcker (Ringstraße/Lehmgrubenweg)	W	280
0040	nordöstlicher Ortsbereich (zw. Staufenecker Straße, Lange Straße, Schiller- u. Goethestraße)	W-M	290

0050	südlicher Ortsbereich (zw. Friedrich-/Eduardstraße und Kornbergstraße)	M-W	225
0510	zw. Bahnlinie und Friedrich-/Eduardstraße	M	210
0530	nördlich der B 10 (zw. Hauff-/Quer-/Kornbergstraße und B 10)	M-W	185
0060	Süßener Straße	M	185

Gewerbliche Bauflächen (G)			
Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Art der baul. Nutzung	Richtwert €/qm
0070	Steiniger Esch	G	90
0710	Papierfabrik und Alte Teile / Au	G	95
0720	Dugendorf/Alber	G	95
0730	Eduardstraße, Süßener Straße, und Neue Teile	G	95
0740	Lautertalstraße	G	95

b) Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Richtwert €/qm von	Richtwert €/qm bis
1000	Ackerland (A)	3,00	6,00
1010	Grünland (GR)	2,50	5,00

Erläuterungen

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, 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).

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland können in Salach keine konkreten Bodenrichtwerte festgesetzt werden, da hier ein privater Markt für solche Grundstücke praktisch nicht existiert und deshalb keine ausreichende Zahl von auswertbaren Kauffällen als repräsentative Datengrundlage vorhanden ist. Hilfsweise wird stattdessen für Bauerwartungsland 1/3 und für Rohbauland 2/3 des um die Erschließungsbeiträge bereinigten Bodenrichtwertes eines vergleichbaren baureifen Grundstückes angesetzt.

Die vorstehenden Bodenrichtwerte der Baulandflächen in der Gemeinde Salach beziehen sich auf das unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie (= voll erschlossene) und altlastenfreie Grundstück. Die Bodenrichtwerte enthalten somit keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

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

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.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus (Zimmer 305, Tel. 07162/4008-55). Dort kann ab Mitte Februar auch die Bodenrichtwertkarte eingesehen werden, aus der die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ersichtlich ist. Ebenfalls ab diesem Zeitpunkt ist eine Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte auf der Homepage der Gemeinde Salach (www.salach.de - Rubrik „Wohnen & Leben“ → „Bauen und Wohnen“ → „Bodenrichtwerte“) möglich. Weiterhin erhältlich sein wird die Druckversion der Bodenrichtwertkarte (Gebühr 20 €).

2) Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in Salach (pro qm Wohnfläche)

Baujahr	von €	bis €
bis 1965	800	1.200
1966 - 1975	800	1.200
1976 - 1985	1.000	1.400
1986 - 1995	1.100	1.900
1996 – 2005	1.500	2.200
2006 - 2014	1.900	2.700

Hinweis:

Nicht berücksichtigt sind bei den vorstehenden Durchschnittspreisen die folgenden wertbeeinflussenden Faktoren: Wohnlage, Gebäudeart, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage und Ausstattung der Wohnungen. Ebenfalls nicht in den Durchschnittspreisen berücksichtigt sind eventuell den Wohnungen zugeordnete Garagen- und Stellplatzanteile, Gartenanteile, Kellerräume und Abstellräume auf Dachböden.

Salach, 27.01.2016

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Salach -