

Bodenrichtwerte nach § 193 Abs. 3 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum 31.12.2004

1. Bodenrichtwerte in Salach

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Salach auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen und nachstehend zusammengefasst aufgeführten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag **31.12.2004** ermittelt.

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

	Baureifes Land - Preise pro qm	
	von	bis
Wohnbauflächen (W)	280,-- €	340,-- €
Gemischte Bauflächen (M)	180,-- €	275,-- €
Gewerbliche Flächen (G)	90,-- €	95,-- €
Landwirtschaftlich genutzte Flächen		
a) Ackerland (A)	5,-- €	8,-- €
b) Grünland (GR)	4,-- €	7,50 €

Erläuterungen

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 (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 faktisch nicht existiert und deshalb keine ausreichende Zahl von auswertbaren Kauffällen als repräsentative Datengrundlage vorhanden ist. Hilfsweise wird stattdessen für Bauerwartungsland ca. 1/3 und für Rohbauland ca. 2/3 des Bodenrichtwertes eines vergleichbaren baureifen Grundstückes angesetzt.

Die vorstehenden Bodenrichtwerte der Baulandflächen in der Gemeinde Salach beziehen sich auf das unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie (= voll erschlossene) Grundstück. Die Bodenrichtwerte werden alllastenfrei ausgewiesen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem 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.

Auf der Grundlage der Beschlüsse des Gutachterausschusses wird eine neue Bodenrichtwertekarte erstellt, die demnächst auf dem Rathaus gegen eine Gebühr von 20,-- € erhältlich sein wird.

Im Auftrag des Finanzamtes Göppingen weist die Gemeinde darauf hin, daß für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer weiterhin die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.1996 maßgeblich sind.

2. Durchschnittspreise pro qm Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Salach

Baujahr	von	bis
vor 1960	600,-- €	900,-- €
1961 - 1975	700,-- €	1.200,-- €
1976 - 1985	950,-- €	1.450,-- €
1986 - 1995	1.100,-- €	1.600,-- €
1996 – 2000	1.300,-- €	1.700,-- €
2001 - 2004	1.750,-- €	1.950,-- €

Hinweis:

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

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Salach -