

Bodenrichtwerte nach § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum 31.12.2016

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 **31.12.2016** 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 Bauflächen

Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M)			
Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Art der baul. Nutzung	Richtwert €/m ²
0010	Ortsmitte (zw. Hohenstaufen-/Staufenecker Straße, Lange Straße, Wilhelm- und Bismarckstraße)	M-W	280
0120	Kaffeegasse (zw. Eislinger Straße, Hauptstraße und Bahnlinie)	M	215
0130	zw. Weber-/Messelbergstraße und Bahnlinie	M	205
0140	entlang Ortsdurchfahrt L 1219 Eislinger Straße/Wilhelmstraße	M	245
0020	nordwestlicher Ortsbereich (zw. Bismarck- und Karl-Laible-Straße)	M-W	290
0030	Hohe Äcker / Schmiedäcker, Brahmsstraße, Baugebiet „Itter III (östlich der Haldenstraße)“	W	345
0310	Itter (zw. Halden- u. Itterstraße)	W	290
0320	Itter (zw. Itterstraße, Eschenweg, Tobelstraße und Erlenweg; verlängerte Itterstraße - Nordseite)	W	325
0321	Itter (zw. Itterstraße, Erlenweg, Tobel- und Baumgartenstraße)	W	305
0330	Kalk-/Lettenäcker (nördlich der Hohenstaufen-/Staufenecker Straße, Nordseite der Haldenstraße)	W-M	305
0331	Kalk-/Lettenäcker (Ringstraße/Lehmgrubenweg)	W	290
0040	nordöstlicher Ortsbereich (zw. Staufenecker Straße, Lange Straße, Schiller- u. Goethestraße)	W-M	300

0050	südlicher Ortsbereich (zw. Friedrich-/Eduardstraße und Kornbergstraße)	M-W	235
0510	zw. Bahnlinie und Friedrich-/Eduardstraße	M	220
0530	nördlich der B 10 (zw. Hauff-/Quer-/Kornbergstraße und B 10)	M-W	195
0060	Süßener Straße	M	195

Gewerbliche Bauflächen (G)			
Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Art der baul. Nutzung	Richtwert €/m²
0070	Steiniger Esch	G	105
0710	Papierfabrik und Alte Teile / Au	G	105
0720	Dugendorf/Alber	G	105
0730	Eduardstraße, Süßener Straße, und Neue Teile	G	105
0740	Lautertalstraße	G	105

b) Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft

Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Richtwert €/m² von	Richtwert €/m² 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 Bauflächen beziehen sich auf das unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie (= voll erschlossene) und atlastenfreie 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 auch die Bodenrichtwertkarte eingesehen werden, aus der die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ersichtlich ist. Außerdem ist die Bodenrichtwertkarte auf der Homepage der Gemeinde Salach (www.salach.de - Rubrik „Wohnen & Leben“ → „Bauen und Wohnen“ → „Bodenrichtwerte“) verfügbar.

2) Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in Salach (pro m² Wohnfläche)

Baujahr	von €	bis €
bis 1965	800	1.300
1966 - 1975	800	1.500
1976 - 1985	1.200	1.600
1986 - 1995	1.300	2.100
1996 – 2005	2.000	2.400
2006 - Neubau	2.200	2.900

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, 22.03.2018

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Salach -