

Bodenrichtwerte nach § 193 Abs. 3 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum 31.12.2008

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 aufgeführten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag **31.12.2008** 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	260
0120	Kaffeegasse (zw. Eislinger Straße, Hauptstraße und Bahnlinie)	M	205
0130	zw. Weberstraße und Bahnlinie	M	200
0140	entlang Ortsdurchfahrt L 1219 Eislinger Straße/Wilhelmstraße	M	235
0020	nordwestlicher Ortsbereich (zw. Bismarck- und Karl-Laible-Straße)	M-W	270
0030	Hohe Äcker / Schmiedäcker	W	320
0310	Itter (zw. Halden- u. Itterstraße)	W	270
0320	Itter (zw. Itterstraße, Eschenweg, Tobelstraße und Erlenweg)	W	305
0321	Itter (zw. Itterstraße, Erlenweg, Tobel- und Baumgartenstraße)	W	285
0330	Kalk-/Lettenäcker (nördlich der Hohenstaufen-/Staufenecker Straße)	W-M	290
0331	Kalk-/Lettenäcker (Ringstraße/Lehmgrubenweg)	W	280
0340	Itter (verlängerte Itterstraße, Nordseite)	W	305
0040	nordöstlicher Ortsbereich (zw. Staufenecker Straße, Lange Straße, Schiller- u. Goethestraße)	W-M	290
0050	südlicher Ortsbereich (zw. Friedrich-/Eduardstraße und Hauff-/Quer-/	M-W	225

	Kornbergstraße)		
0510	zw. Bahnlinie und Friedrich-/Eduardstraße	M	200
0530	nördlich der B 10 (zw. Hauff-/Quer-/Kornbergstraße und B 10)	M-W	180
0060	Süßener Straße	M	185

Gewerbliche Bauflächen (G)			
Zone Nr.	Gebietsbeschreibung	Art der baul. Nutzung	Richtwert €/qm
0070	Steiniger Esch	G	85
0710	Papierfabrik und Alte Teile / Au	G	90
0720	Dugendorf/Alber	G	90
0730	Eduardstraße, Süßener Straße, und Neue Teile	G	90
0740	Lautertalstraße	G	85

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 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 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 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.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

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

Baujahr	von €	bis €
vor 1960	450	950
1961 - 1975	600	1.100
1976 - 1985	850	1.150
1986 - 1995	1.000	1.600
1996 – 2005	1.200	1.750
2006 - 2008	1.600	1.950

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, 20.08.2009

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Salach -