

Gutachterausschuss Stadt Erbach

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Herausgeber: Gutachterausschuss bei der Stadt Erbach
Vorsitzender Karl Seitel
Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Erlenbachstr. 50, 89155 Erbach

Hinweise: Nachdruck und sonstige Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle

Anträge auf Wertermittlung sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen.

Die Gebühren richten sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung).

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

- I Einleitung, rechtliche Hinweise
- II Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen
- III Anlage (Bodenrichtwertkarten):
 - Erbach
 - Erbach, Ausschnitt
 - Bach
 - Dellmensingen
 - Donaurieden
 - Ersingen
 - Ringingen
 - Ringingen, Ausschnitt

Hinweis zum Kartenmaterial

Die Bodenrichtwerte sind unter nachfolgendem Link

<https://www.erbach-donau.de/cms/WirtschaftBauen-Wohnbau-Bodenrichtwerte.html>

auch online abrufbar. Über den dort enthaltenen Link zum BürgerGis der Stadt Erbach besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte für einzelne Grundstücke anzeigen zu lassen. Eine Suche über die Anschrift ist möglich; ab Herbst 2019 soll auch eine Suche über die Flurstücks-Nummer möglich sein (auf die Herausgabe eines Straßenverzeichnisses und die Herausgabe größerer Detailkarten wurde deshalb verzichtet).

I Einleitung, rechtliche Hinweise

Gem. § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Erbach für den Bereich der Stadt Erbach die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zum **Stichtag 31.12.2018** beschlossen.

Nach § 196 Abs. 2 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Form und Größe, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Auch der Zustand und die Struktur der umgebenden gebietstypischen Bebauung können insbesondere die Lagemerkmale und damit den Bodenwert beeinflussen.

Altlasten (z.B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheit (z.B. Böschungen), der Wert von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Grundstücksgestaltung u.ä. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Insofern sind Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Rechtsansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden – oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Erbach, 07.05.2019

II Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen, Stand 31.12.2018

Gem. § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Erbach die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgrenzten Bereiches, die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs und Bestockung.

Evtl. Abweichungen eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, wie z.B. Lage, Bonität, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt, Grundstücksgestaltung, Geländeneigung, Schutzgebietseinschränkungen (z.B. Landschaftsschutz, Naturschutz) Geh- Fahr und Leitungsrechte, Altlasten u.ä. sind bei der individuellen Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung enthaltenen Vergleichswerten, der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Gutachter.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus der Festsetzung der Bodenrichtwerte können keine Ansprüche abgeleitet werden.

Aufgrund vorliegender Daten aus der Kaufpreissammlung wurden Bodenpreise zwischen 2,00 €/m² bis 8,80 €/m² ermittelt. Daneben gab es noch erhöhte Einzelpreise, welche aber in der Nähe von Wohngebieten, Freizeitgebieten, Kleigartenanlagen oder im Bereich der Seengebiete lagen und deshalb nicht berücksichtigt wurden.

Es wurden 2 Zonen gebildet:

Zone I	Erbach		
	a) Gewinn Äscher und Taubes Ried	Ackerland	2,70 €/m ²
		Grünland	2,00 €/m ²
	b) Restbereich auf Gemarkung Erbach	Ackerland	4,80 €/m ²
		Grünland	3,50 €/m ²
Zone II	Ortsteile		
	a) Bach, Donaurieden Nord (bis zur B 311), Ringingen	Ackerland	4,20 €/m ²
		Grünland	3,50 €/m ²
	b) Dellmensingen, Donaurieden Süd (ab der B 311), Ersingen	Ackerland	5,80 €/m ²
		Grünland	4,40 €/m ²

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke richten sich nach normal zu bewirtschaftenden Grundstücken mit durchschnittlicher Bonität. Aufgrund Lage und Zuschnitt der Grundstücke können sich bei Einzelbetrachtung Zu- bzw. Abschläge ergeben.

Für bebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden für die überbauten Bereiche – muss nicht mit der Parzellengröße übereinstimmen - durchschnittlich folgende Bodenwerte angesetzt:

Aussiedlerhöfe mit Wohnhaus	27,00 €/m ²
Stallgebäude	19,00 €/m ²
Remisse	13,00 €/m ²

Aufgrund Lage und Zuschnitt der Grundstücke können sich bei Einzelbetrachtung ebenfalls Zu- bzw. Abschläge ergeben.

III Anlage (Bodenrichtwertkarten):

- Erbach
- Erbach, Ausschnitt
- Bach
- Dellmensingen
- Donaurieden
- Ersingen
- Ringingen
- Ringingen, Ausschnitt