

## Gutachterausschuss Stadt Erbach

# Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

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 31.12.2020

### Inhaltsverzeichnis

- I Einleitung, rechtliche Hinweise
- II Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für baureifes und bebautes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland
- III Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen
- IV 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 (auf die Herausgabe eines Straßenverzeichnisses und die Herausgabe größerer Detailkarten wurde deshalb verzichtet).

## I Einleitung, rechtliche Hinweise

Gem. § 193 Abs. 5 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 31.12.2020** beschlossen.

Der Bodenwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude und sonstige Anlagen. Nach § 196 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 in der Regel 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.

## II Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für baureifes und bebautes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land werden grundsätzlich kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch sowie erschließungsbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz ermittelt.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks beziehen sich auf die vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale der **Mehrheit** der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

Bei den **Wohnbauflächen** wurde in der Bodenrichtwertkarte als Art der Nutzung von einer Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern (EFH) ausgegangen. Sofern Mehrfamilienhäuser (MFH) oder Reihenhäuser (rh) zulässig sind, ist der Bodenwert gegebenenfalls anzupassen.

Im **Innenstadtbereich** (Erlenbachstraße 2 – 82) wurde in der Bodenrichtwertkarte als Art der Nutzung eine Bebauung mit Geschäftshäusern (GH), Wohn- und Geschäftshäusern (WGH), Büro- und Geschäftshäusern (BGH), Bürohäusern (BH) bzw. Mehrfamilienhäuser (MFH) zu Grunde gelegt.

Bei den **gewerblichen Bauflächen** wurde bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes von einer reinen gewerblichen Nutzung ausgegangen. Sofern in den Bodenrichtwertzonen Sonderbauflächen (z.B. Einkaufszentren) oder gemischte Bauflächen liegen, ist der Bodenwert ebenfalls anzupassen.

Der Bodenwert von in Randbereichen der Richtwertzone gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

### III Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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 (2019 und 2020) wurden für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Bodenpreise zwischen 0,98 €/m<sup>2</sup> bis 6,85 €/m<sup>2</sup> 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.

Für die **unbebauten** landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden 2 Zonen gebildet und folgende Richtwerte festgelegt:

<b>Zone I</b>	<b>Erbach</b>		
	<b>a)</b> Gewinn Äscher und Taubes Ried	Ackerland	3,10 €/m <sup>2</sup>
		Grünland	2,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>b)</b> Restbereich auf Gemarkung Erbach	Ackerland	5,00 €/m <sup>2</sup>
		Grünland	3,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Zone II</b>	<b>Ortsteile</b>		
	<b>a)</b> Bach, Donaurieden Nord (bis zur B 311), Ringingen	Ackerland	4,50 €/m <sup>2</sup>
		Grünland	3,20 €/m <sup>2</sup>
	<b>b)</b> Dellmensingen, Donaurieden Süd (ab der B 311), Ersingen	Ackerland	5,80 €/m <sup>2</sup>
		Grünland	4,00 €/m <sup>2</sup>

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

Aussiedlerhöfe mit Wohnhaus	29,00 €/m <sup>2</sup>
Stallgebäude	20,00 €/m <sup>2</sup>
Remise	14,00 €/m <sup>2</sup>

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

Erbach, den 31.01.2021

## **IV Anlage (Bodenrichtwertkarten):**

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