

Ermittlung der Bodenrichtwerte 2018 durch den Gutachterausschuss

Aufgrund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte, siehe § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs).

Diese Bodenrichtwerte sind nach § 12 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung für baureifes Land oder einen anderen für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand zu ermitteln, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind. Sie sind auf das Ende eines jedes geraden Kalenderjahres zu ermitteln und im Anschluss daran zu veröffentlichen.

Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Gemeindeverwaltung Talheim Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Aufgrund der bei der Gemeindeverwaltung vorliegenden Kaufpreissammlung für die Gemeinde Talheim hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 16.07.2019 folgende Bodenrichtwerte für das **Kalenderjahr 2018** ermittelt:

Bodenrichtwerte für das Jahr 2018

I. Baureifes Land

Wohnbauflächen

Höhenlagen - erschlossen

1. Wart, Hühnerbrünnele, Tannenäcker, Hundsberg, Mühläcker	355,- €
2. Bremach	285,- €
3. Jungen	400,- €
4. Wohngebiet „Graben/Vorderer Tiefer Graben“	425,- €
5. Tallagen - erschlossen	265,- €
6. Ortsmitte - erschlossen	150,- €

Gewerbliche Bauflächen - erschlossen

Gewerbegebiet Rauher Stich / Schmalzberg / Nußbäumle	100,- €
--	---------

Golfplatz Talheimer Hof

Bebaute Fläche	95,- €
----------------	--------

Private Grünfläche
(Spielbereich 1, 2 und 3) 12,- €

Bauerwartungsland

Gewerbegebiet „Geschrei“ 14,- €

II. Nicht bebaubares Land

1. Acker	3,- €
2. Wiese	1,20 €
3. Weinberg:	7,- €
4. Gartenland	8,- €
5. Wald	0,50 €

III. Aussiedlerhoffläche/§ 167 BewG 25,- €
(5-fache der bebauten Wohnflächen)

Rechtsgrundlagen:

- a) §§ 192 ff Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- b) Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989 (GBl. S. 541), geändert durch VO vom 15. Februar 2005 (GBl. S. 167)

Weitere 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. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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, Bodenbe-

schaffenheit, 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.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

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.

Gemeinde Talheim
Geschäftsstelle Gutachterausschuss