

Öffentliche Bekanntmachung

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Der Gutachterausschuss hat gem. § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für Bauland zum 31.12.2018 ermittelt.

Richtwertzonen und Bodenrichtwerte

Zone 1	Gewerbliche Bauflächen	150,-- €/m ²
Zone 2	Talstraße	320,-- €/m ²
Zone 3	Auäcker/Franzenstraße	320,-- €/m ²
Zone 4	Störren	370,-- €/m ²
Zone 5	Birkenäcker/Bahnhofstraße	320,-- €/m ²
Zone 5a	Tübinger-/Stuttgarter Straße	310,-- €/m ²
Zone 5b	Mischbaufläche Sauwasen	270,-- €/m ²
Zone 6	Bebenhäuser Straße	320,-- €/m ²
Zone 7	Wohngebiet Sauwasen	410,-- €/m ²
Zone 8	Gsand	350,-- €/m ²
Zone 9	Weinhalde/Rosswiesen	480,-- €/m ²
Zone 9a	Weinhaldeberg/Waldenbucher Straße	450,-- €/m ²
Zone 10	In der Reute I/Nördlich der Paulinenstraße	480,-- €/m ²
Zone 11	Weiler Weg/Weiler Straße	370,-- €/m ²
Zone 12	Ortskern	340,-- €/m ²
Zone 13	In der Reute II	500,-- €/m ²
Zone 14	Lehräcker/Kirchstraße	450, -- €/m ²

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in €/qm für eine Mehrheit von Grundstücken in räumlich begrenzten Gebieten mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen.

Für Nichtbauland konnte wegen der zu geringen Anzahl an Verkaufsfällen keine Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Verkehrswerte für einzelne Grundstücke können im Einzelfall ausschließlich durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte wurden für bebautes und baureifes Land ermittelt. Sie sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreie und altlastenfreie Grundstücke.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen wie z.B. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand usw. bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzung) festgelegt.

Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden udgl. oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle selbst können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwertkarte

Die Richtwertzonen und die dafür festgestellten Bodenrichtwerte für Bauland sind in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Karte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Bürgermeisteramt, Bauverwaltungsamt, Zimmer 2.9, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden und daraus Auskunft verlangt werden.

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertkarte kann auf www.dettenhausen.de unter der Rubrik „Rathaus“ eingesehen werden.