

# AMTLICHE NACHRICHTEN:

## **Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses Welzheimer Wald über die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018**

Der Gutachterausschuss Welzheimer Wald hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2019 gem. §§ 193 Abs. 5 und 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Gemeinde Kaisersbach neue Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie landwirtschaftliche Grundstücke ermittelt. Entsprechend der Gutachterausschussverordnung bzw. der Immo WertV sind die Bodenrichtwerte mindestens auf das Ende jedes zweiten geraden Kalenderjahres zu ermitteln. Grundlagen für die Ermittlung waren die in den Jahren 2017 und 2018 in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kaufverträge.

Die Richtwerte und die Bodenrichtwertkarten können ab sofort auf der Homepage der Gemeinde Kaisersbach eingesehen werden.

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für baufreies Land beziehen sich auf unbebaute, baureife Grundstücke und enthalten sämtliche Erschließungskosten der Gemeinde. Sie gelten auch für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Diese Bodenrichtwerte gelten für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke und stellen durchschnittliche Mittelwerte dar, welche typisch für die jeweiligen Richtwertzonen sind.

In der Einzelbeurteilung durch den Gutachterausschuss können Übergänge zu anderen Zonen und/oder grundsätzliche Veränderungen zu Auf- oder Abschlägen führen.

Der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis kann – aufgrund von grundstücks-spezifischen Besonderheiten in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Bebauung, Grundstückszuschnitt, Geländezuschnitt und Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Nutzungsmöglichkeit usw. – unter Umständen erheblich vom Bodenrichtwert abweichen und durch künftige Entwicklungs- oder Strukturmaßnahmen sowohl nach unten als auch nach oben beeinflusst werden.

Der Wert des Grund und Bodens wird ermittelt:

Bei Grundstücken,

a) die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen:

durch die Ermittlung der durch den Bebauungsplan zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche multipliziert mit der im Bebauungsplan festgelegten GRZ (Grundflächenzahl), bei fehlender GRZ gelten die Höchstgrenzen nach §17 Bau NVO in der entsprechenden Gebietscharakteristik, multipliziert mit dem (ggf. korrigierten) Bodenrichtwert.

b) deren Bebaubarkeit nach §34 BauGB (Bauen im Innenbereich) geregelt ist:

durch die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche, basierend auf den Obergrenzen einer möglichen Grundstücksflächenzahl nach §17 und §19 Bau NVO zuzüglich der hierzu noch notwendigen Restflächen, ebenfalls multipliziert mit dem (ggfs. korrigierten) Bodenrichtwert.

Bei beiden Fällen wird eine evtl. vorhandene Restfläche als Gartenland bezeichnet und entsprechend seiner Qualität mit einem prozentualen Teilwert des Bodenrichtwerts multipliziert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Altlasten und im schadensfreien Zustand ausgewiesen.

Sofern beim jeweiligen Grundstück zusätzlich weitere spezifische Kriterien zu berücksichtigen sind, werden diese durch Zu- und/oder Abschläge ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen.

Letztendlich wird in das jeweilige Gutachten für den Bodenwert der gerundete Durchschnittswert in Ansatz gebracht.

Bestimmt wird dies in der Bewertung durch die Beurteilung der zum jeweiligen Gutachten herangezogenen Gutachter.

Aus diesen Gründen ist der Bodenrichtwert mit dem Wert des Grund und Bodens unter Umständen nicht identisch und nicht vergleichbar.

Welzheim, 16. September 2019

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Welzheimer Wald  
 Susanne Seibold  
 Tel: 07182-8008-50  
 Fax: 07182-8008-80  
 E-Mail: [seibold@welzheim.de](mailto:seibold@welzheim.de)

**Der Gutachterausschuss Welzheimer Wald hat am 18. Juli 2019 gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Kaisersbach zum 31.12.2018 wie folgt festgelegt:**

Gemeinde /Ortsteil	Nutzungsart	Baureifes Land €/qm
Kaisersbach		
Alter Ortskern - 04010001	Wohnbaufläche	160
Sommerrain/Heumahden		
04010002	Wohnbaufläche	150
Reißäcker I – III - 04010003	Wohnbaufläche	170
Wasserturm Süd und Nord		175
04010004		
Bühläcker/Haldenäcker	Wohnbaufläche	
04010005		
Leinäcker I - 04010006	Wohnbaufläche Wohnbaufläche	185
Leinäcker südl. Randplätze		200
04010007		
Welzheimer Straße	Wohnbaufläche	225

04010008 Forststraße - 04010009	Gewerbegebiet	55
Lauch I - 04010010	Gewerbegebiet	55
Lauch II - 04010011	Gewerbegebiet	55
	Gewerbegebiet	60
Teilort Ziegelhütte		
04020001		150
Ebni Alter Ortskern/Klösterle/ Wiesensteighof - 04030001	Wohnbaufläche	
Lauchersfeld-Voggenfeld 04030002		
Kaltenbrunnhof/ Heppichgehren - 04030003		135
Cronhütte	Wohnbaufläche	
Abrundungssatzung 04040001	Wohnbaufläche	160
mit B-Plan	Wohnbaufläche	125
Übrige Teilorte - 04000101		
	Wohnbaufläche	90
	Wohnbaufläche	120
	Wohnbaufläche	55

Die durchschnittliche Bauplatzgröße für Wohnbauflächen bei I-geschossiger Bebauung wird auf 500 qm, bei II-geschossiger Bebauung auf 700 qm festgelegt. Darüber hinausgehende Flächen sind Hinterlandflächen. Diese sind mit 25% des Bauplatzpreises anzusetzen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke wird für die Gesamtmarkung folgender allgemeiner Richtwert genannt: Wiesen 0,50 € - 2,50 €, Acker 1,50 € - 3,00 €

Erläuterungen:

1. Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
3. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
4. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte abgeleitet werden konnten.
5. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
6. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Welzheim, 16. September 2019

Susanne Seibold

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Welzheimer Wald

## **AUS DEM RATHAUS:**

### **Vorzeitiger Redaktionsschluss Mitteilungsblatt wegen Feiertag**

Es gilt folgende Regel: Für die Woche, in der ein Feiertag ist, wird der Redaktionsschluss um einen Werktag vorverlegt. Üblicherweise ist der Redaktionsschluss für das Kaisersbacher Mitteilungsblatt montags um 10 Uhr. KW 40 " am Fr., 27.09.2019 (Do., 03.10. Tag der Dt. Einheit)

Die Artikel müssen am Tag des Redaktionsschlusses jeweils bis 10 Uhr eingegangen bzw. selbst online ins Portal der Nussbaummedien eingegeben sein. Später eingehende Manuskripte können leider nicht mehr berücksichtigt werden.