

Der Gutachterausschuss „Welzheimer Wald“ hat am 01. Juli 2021 gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Kaisersbach zum 31.12.2020 wie folgt festgelegt:

Gemeinde /Ortsteil	Nummer	Nutzungsart	Baureifes Land €/m ²
<u>Kaisersbach :</u>			
Alter Ortskern	04010001	Wohnbaufläche	185,00 €
Sommerrain/Heumahden	04010002	Wohnbaufläche	175,00 €
Reißäcker I - III	04010003	Wohnbaufläche	195,00 €
Wasserturm Süd und Nord	04010004	Wohnbaufläche	200,00 €
Bühläcker/Haldenäcker	04010005	Wohnbaufläche	215,00 €
Leinäcker I	04010006	Wohnbaufläche	230,00 €
Leinäcker südl. Randplätze	04010007	Wohnbaufläche	260,00 €
Welzheimer Straße	04010008	Gewerbegebiet	65,00 €
Forststraße	04010009	Gewerbegebiet	65,00 €
Lauch I	04010010	Gewerbegebiet	65,00 €
Lauch II	04010011	Gewerbegebiet	70,00 €
<u>Ziegelhütte:</u>			
	04020001	Wohnbaufläche	175,00 €
<u>Ebni:</u>			
Alter Ortskern/ Klösterle/ Wiesensteighof	04030001	Wohnbaufläche	155,00 €
Lauchersfeld-Voggenfeld	04030002	Wohnbaufläche	185,00 €
Kaltenbronnhof/ Heppichgehren	04030003	Wohnbaufläche	145,00 €
<u>Cronhütte:</u>			
Abrundungssatzung	04040001	Wohnbaufläche	105,00 €
mit B-Plan	04040002	Wohnbaufläche	140,00 €
<u>Übrige Teilorte:</u>			
	04000101	Wohnbaufläche	65,00 €

Für landwirtschaftliche Grundstücke wird für die Gesamtmarkung folgender allgemeiner Richtwert genannt:		
Wiesen	04000102	0,50 € - 2,50 €
Acker	04000103	1,50 € - 3,00 €
Wald ohne Bewuchs	04000104	0,50 € - 1,00 €

Die durchschnittliche Bauplatzgröße für Wohnbauflächen bei I-geschossiger Bebauung wird auf **700 m²**, bei II-geschossiger Bebauung auf **800 m²** festgelegt. Darüberhinausgehende Flächen sind Hinterlandflächen. Diese sind mit 25 % des Bauplatzpreises anzusetzen.

Hinweis: diese Regelung gilt nur bei Verkehrswertgutachten

Die genaue Zuordnung einzelner Grundstücke zu den Bodenrichtwertzonen kann nur über Einsichtnahme der Bodenrichtwertkarte erfolgen.

Erläuterungen:

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

Liegenschaftszinssätze für verschiedene Grundstücksarten:

(=Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden)

- Neubau/ Wohnungsbau 2,0 %
- Gemischte Nutzung 4,5 %
- Gewerbliche Nutzung 4,5 %
- Gastronomie 10,0 % + X

Sachwertfaktoren:

(=Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage aus dem Grundstücksmarkt)

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren festgelegt

Ertragsfaktoren:

(=Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag)

Welzheim, den 05. Juli 2021

Steffen Daiß

Geschäftsstelle Gutachterausschuss „Welzheimer Wald“