

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen hat gemäß § 196 BauGB zum Stichtag 01.01.2023 Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Er bezieht sich auf unbebautes, baureifes, erschließungsbeitragsfreies Bauland und ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks bezogen.

1. Aussiedlerhöfe

Aufgrund der meist vorhandenen gemischten Nutzungen auf einem Aussiedlerhof, finden folgende Bodenrichtwerte Anwendung:

Aussiedlerhöfe (Wohnteil):

Hiermit ist der „privat genutzte“ Teil des Hofes (Wohnhaus mit Garten) gemeint. Diese Fläche ist dem Grundvermögen zuzuordnen.

In der Feststellungserklärung ist die auf den privat genutzten Teil entfallende Fläche anzugeben. Sollte eine Flächenermittlung nicht möglich sein bzw. aus vorhandenen Dokumenten nicht entnommen werden können, besteht behelfsweise die Möglichkeit für die Zuordnung der Fläche zum Grundvermögen das Fünffache der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlichen genutzten Gebäudes (insbesondere Wohngebäude) anzusetzen.

Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil):

Beim land-/forstwirtschaftlichen Teil handelt es sich um die mit den Wirtschaftsgebäuden bebaute Flächen, deren Größe ebenfalls unter Berücksichtigung einer üblichen baulichen Nutzung festzulegen ist.

2. Sondergebiete im Außenbereich welche nicht unter die land- / forstwirtschaftliche Nutzung fallen (z.B. Sportplätze, Wohnhäuser, Gaststätten, ...)

Sofern in einer Sondergebietszone im Außenbereich ein Gebäude steht, ist für die Grundfläche des Gebäudes der Bodenrichtwert „gemischte Baufläche im Außenbereich“ anzusetzen.

3. Leingarten Doppel-/Reihenhäuser:

Für Doppel- und Reihenhausgrundstücke auf den Gemarkungen Großgartach & Schluchtern wurden deckungsgleiche Zonen erstellt, für welche ein separater Bodenrichtwert in Abhängigkeit zu der Grundstücksgröße definiert ist.

Dieser Bodenrichtwert ist ausschließlich für Doppel- und Reihenhausgrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 100 m² bis 425 m² anzuwenden.

Für den Fall, dass die Grundstücksgröße bei diesem Bautyp nach oben oder unten abweicht, ist der allgemeingültige Bodenrichtwert aus dieser Zone anzusetzen.

Preisindex

Es sind keine Preisindizes ermittelt worden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Es sind keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden.