

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 31. Dezember 2016

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Schallstadt hat in der Sitzung am 5. Juli 2017 folgende Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2016 neu festgelegt:

Ortsteil Mengen	Wohnbauflächen W; MD	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 1. Baugebiete „Zwischen den Wegen I“ „Zwischen den Wegen II“ 340,00 Euro pro m² 2. Restliche Wohnbauflächen 270,00 Euro pro m²
Ortsteil Föhren- schallstadt	Wohnbauflächen W; MD	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 310,00 Euro pro m²
Ortsteil Schallstadt	Wohnbauflächen W; MD	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 1. Baugebiete „Böttche“, „Hinterm Ziel“, „Ob der Hohlen I“, „Ob der Hohlen II“, „Ortsetter II“, „Im Bopser“, „Im Bopser II“ 420,00 Euro pro m² 2. Grundstücke an der Basler Straße und der Bahnlinie der DB AG 250,00 Euro pro m² 3. Restliche Wohnbauflächen 350,00 Euro pro m²
Ortsteil Wolfenweiler	Wohnbauflächen W; MD	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 1. Baugebiet „Auf der Breite“ 390,00 Euro pro m² 2. Baugebiet „Altes Rathaus Wolfenweiler“ 310,00 Euro pro m²

		3. Grundstücke an der Basler Straße und der Bahnlinie der DB AG 250,00 Euro pro m² 4. Restliche Wohnbauflächen 350,00 Euro pro m²
Ortsteil Leutersberg	Wohnbauflächen W; MD	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 1. Grundstücke an der Basler Straße und der Bahnlinie der DB AG 220,00 Euro pro m² 2. Schönbergstraße Haus Nr. 35 bis 56 340,00 Euro pro m² 3. Restliche Wohnbaufläche 310,00 Euro pro m²
Gewerbegrundstücke Ortsteil Mengen Ortsteil Wolfenweiler	Gewerbliche Flächen M bzw. GE	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei 90,00 Euro pro m² 110,00 Euro pro m²
Rebgrundstücke	Gut bewirtschaftbare Flächen, ohne Bestockung	Mengen 4,00 Euro pro m² Schallstadt 5,00 Euro pro m² Wolfenweiler 5,50 Euro pro m²
Wiesengrundstücke	Gut bewirtschaftbare Flächen	Alle Gemarkungen 2,00 Euro pro m²
Ackergrundstücke Ortsteil Mengen Ortsteile Schallstadt und Wolfenweiler	Gut bewirtschaftbare Flächen	3,80 Euro pro m² 3,30 Euro pro m²
Wald	ohne Bestand	1,50 Euro pro m²

Verwendete Abkürzungen:

W = Wohngebiete
MD = Gebiete mit jeweils überwiegender Wohn- bzw. Mischgebietsnutzung
GE = Gewerbegebiete

1. Der Gutachterausschuss hat gemäß der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg vom 11. Dezember 1989 (GBl. S. 541), geändert durch die Verordnung vom 15. Februar 2005 (GBl. S. 167) die Bodenrichtwerte zum **Stichtag 31. Dezember 2016** festgelegt. Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) 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 Land, für Gewerbegrundstücke und für landwirtschaftliches Land abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Abweichung eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Nach der Rechtsprechung sind Abweichungen bei der Bodenrichtwertermittlung von +/- 20 bis 30% zulässig. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder der Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.