

Bodenrichtwerte der Stadt Niedernhall zum 31.12.2014 (s. 1 u. 2)

Stadtverwaltung, Postfach 27, 74676 Niedernhall, Telefon 07940/9125-14

Der Gutachterausschuss der Stadt Niedernhall hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 im Rathaus in Niedernhall die Bodenrichtwerte ab Wertermittlungsstichtag 31.12.2014 gem.

§ 196 BauGB wie folgt ermittelt:

Lage	Bodenrichtwerte zum 31.12.2014
Hauptstraße	70,00 EUR
Altstadtbereich ohne Hauptstraße	55,00 EUR
bebaute Randlagen von der Altstadt, I-geschossig	60,00 EUR
bebaute Randlagen von der Altstadt, mehrgeschossig	110,00 EUR
Giebelheide 1 (alt) und Galgenberg, I-geschossig	70,00 EUR
Giebelheide 1 (alt) und Galgenberg, mehrgeschossig	113,00 EUR
Giebelheide 2 Abschnitt 1 u. 2, I - geschossig	80,00 EUR
Giebelheide 2 Abschnitt 1 u. 2, mehrgeschossig	120,00 EUR
Giebelheide 2 Abschnitt 3, I-geschossig	98,00 EUR
Giebelheide 2 Abschnitt 3, mehrgeschossig	120,00 EUR
Weinsteige	77,00 EUR
Bauerwartungsland Giebelheide, voraussichtlich 3 Jahre Wartezeit	20,00 EUR
Bachwiesen, I-geschossig	125,00 EUR
Bachwiesen, mehrgeschossig	135,00 EUR
Hermersberg mit Abwasseranschluss	41,00 EUR
Hermersberg ohne Abwasseranschluss	18,00 EUR
Gewerbegebiet Au und Criesbacher Straße	46,00 EUR
Gewerbepark Waldzimmern, 1. Bauabschnitt	46,00 EUR
Gewerbepark Waldzimmern, Bauabschnitt 2/1	49,00 EUR
Aussiedlerhöfe ohne Abwasseranschluss	18,00 EUR
Aussiedlerhöfe mit Abwasseranschluss (sofern alle Beiträge bezahlt sind)	23,00 EUR
Ackerland bei Hermersberg, Giebelhöfe, Wasserturm	2,35 EUR
Ackerland übrige Lagen	1,20 EUR
Gärten	4,00 EUR
Grünland bei Hermersberg, Giebelhöfe, Wasserturm, Kocherebene	1,60 EUR
Grünland, übrige Lagen	0,70 EUR
Wiesengangbaumgrundstücke, verbuschte Hänge	0,25 EUR
Weinberg, terrassiert (ohne Rebstockbestand)	1,20 EUR
Weinberg, übrige Lagen (ohne Rebstockbestand)	1,00 EUR
Wald, eben, Weganbindung (ohne Baumbestand)	0,50 EUR
Wald, Hanglage (ohne Baumbestand)	0,25 EUR

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstigen Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, extreme Hanglage, Baugrundprobleme, schlechter Grundstückszuschnitt, Überschwemmungsgefahr, Altlasten, Schutzgebiete) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.