

Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses der Gemeinde Berglen über die Feststellung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Aufgrund von §§ 193 Abs. 5 und 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung wurden am 06.06.2017 durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Berglen die nachfolgend abgedruckten Bodenrichtwerte nach den Preisverhältnissen in den Jahren 2017 und 2018 auf Basis der Kaufpreissammlung festgestellt. Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Grenzwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche und werden alle zwei Jahre aktualisiert. Abweichungen des Verkehrswerts eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert sind aufgrund bestimmter wertbestimmender Merkmale (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Grundstücksbeschaffenheit, -größe und -zuschnitt) möglich.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Ausweisung der Bodenrichtwerte erfolgt altlastenfrei. Das Merkmal „Denkmalschutz“ eines Einzelgrundstücks wird nicht berücksichtigt. Die Anliegerleistungen sind in den Bodenrichtwerten enthalten.

Folgende Qualitätstufen werden unterschieden:

Agrarland – Flächen für Land- und Forstwirtschaft:

Dies sind Flächen, die nur der Land- und Forstwirtschaft dienen oder bei ortsnaher Lage für andere außerlandwirtschaftliche Nutzung ge-

eignet sind, ohne dass für sie auf absehbare Zeit eine objektive Bauerwartung gegeben ist.

Bauerwartungsland:

Dies sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Die Bauerwartung kann sich zum Beispiel auf eine entsprechende Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann zum Beispiel eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Ortsnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegen stehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Kaufpreise, die sich aus einer spekulativen Erwartung gebildet haben, bleiben unberücksichtigt.

Rohbauland:

Dies sind Flächen, die bereits aufgrund eines Bebauungsplans oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Baugesetzbuch) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Diese Nutzung kann allerdings noch nicht verwirklicht werden, weil zum Beispiel die vorhandene Grundstücksstruktur nach Lage, Form und Größe erst angepasst werden muss (Bodenordnung), bzw. die Erschließung noch nicht gesichert ist. Die Zustandsstufe Rohbauland ist spätestens mit der Rechtskraft des Bebauungsplans erreicht.

Baureifes Land:

Flächen mit dieser Zustandsstufe sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften unmittelbar baulich nutzbar. Die grundstücksbezogenen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, dies bedeutet, die Bodenordnung muss abgeschlossen und die Erschließung gesichert - aber noch nicht endgültig fertiggestellt - sein. Die für die Wertqualitätsstufe baureifes Land erforderlichen Bedingungen sind alle grundstücksbezogen.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Berglen, Beethovenstraße 14–20, 73663 Berglen, Tel. 07195/975760. Wir weisen darauf hin, dass für schriftliche Auskünfte eine Gebühr entsprechend dem Verwaltungsaufwand erhoben wird. Die neuen Bodenrichtwertkarten werden auf der Internetseite der Gemeinde Berglen (www.berglen.de) veröffentlicht.

Wohnbauflächen:

Gemarkung	Zone	Richtwert € / m ²
a) Baureifes Land nach Teilorten:		
Oppelsbohm	101 – 01	270,00
	101 – 02	315,00
	101 – 03	355,00
Rettersburg	201 – 01	250,00
	201 – 02	280,00
	201 – 03	305,00
Öschelbronn	301 – 01	235,00
	301 - 02	260,00
	301 - 03	290,00

Gemarkung	Zone	Richtwert € / m ²
Stöckenhof	302 – 01	230,00
	302 – 02	260,00
Vorderweißbuch	401 – 01	230,00
	401 – 02	260,00
Birkenweißbuch	402 – 01	220,00
	402 – 02	240,00
	402 – 03	265,00
Streich	403 – 01	225,00
	403 – 02	255,00
Steinach	501 – 01	255,00
	501 - 02	290,00
	501 - 03	325,00
Kottweil	502 – 01	240,00
	502 – 02	265,00
Reichenbach	601 – 01	240,00
	601 – 02	260,00
Spechtshof	602 – 01	240,00
	602 – 02	260,00
Lehnenberg	603 – 01	235,00
	603 – 02	250,00
	603 - 03	275,00
Ödernhardt	701 – 01	255,00
	701 – 02	280,00

Gemarkung	Zone	Richtwert € / m ²
Erlenhof	702 – 01	225,00
	702 – 02	245,00
	702 – 03	270,00
Bretzenacker	801 – 01	255,00
	801 – 02	280,00
Volkhardtsmühle	802 – 01	210,00
Höblinswart	901 – 01	230,00
	901 – 02	250,00
	901 - 03	280,00
b) Baureifes Land <u>ohne</u> Anschlussmöglichkeit an Kanalisationsnetz		
Oppelsbohm- Oberweiler	102 – 01	195,00
Rettersburg - Drexelhof	202 – 01	195,00
Rettersburg- Kieselhof	202 – 01	195,00
Rettersburg- Linsenhof	202 – 01	195,00
c) Rohbauland		
alle Teilorte	alle Zonen	46,00
d) Bauerwartungsland		
alle Teilorte	alle Zonen	23,00

Gewerbliche Flächen:

Gemarkung	Zone	Richtwert € / m ²
Oppelsbohm	101 – 05	130,00
Steinach	501 – 04	140,00
Rohbauland	alle Zonen	46,00
Bauerwartungsland	alle Zonen	23,00

Agrarland/Sonstige Flächen:

	Richtwert € / m ²
Sonderbaugebiete Gartenhausgebiet	6,00 (Mittelwert) 2,00 – 10,00 (Richtwertspanne)
Wochenendhausgebiet	15,00 (Mittelwert) 10,00 - 20,00 (Richtwertspanne)
Ackerland	2,00 (Mittelwert) 1,30 - 2,70 (Richtwertspanne)
Wiese	1,50 (Mittelwert) 0,80 – 2,20 (Richtwertspanne)