

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Gesetzliche Bestimmungen:

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

Grundlage:

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Auswertung der Kaufverträge (Kaufpreissammlung). Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden aufgrund der Kaufpreissammlungen der Jahre 2017 und 2018 zum Stichtag 31.12.2018 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 sonstige Anlagen.

Bei bebauten Grundstücken wird der Wert ermittelt, 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) 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 den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Hinweis:

Soweit die Bebaubarkeit eines Grundstücks nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 35 Abs. 6 oder § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches eindeutig feststeht, ist bei Grundstücken in Ortsrandlage gegebenenfalls die Bebaubarkeit durch eine Bauvoranfrage bei der Baurechtsbehörde abzuklären. Die Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone begründet keine Ansprüche auf Erteilung einer Baugenehmigung und keine Haftungsansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss.

Weitere Festsetzungen:

Die Festsetzung weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie Kapitalisierungssätze / Liegenschaftszinssätze; Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen oder Vergleichsfaktoren ist aufgrund fehlender Datengrundlage (sehr wenige Verkaufsfälle etwa von Gewerbeimmobilien (Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke) oder Eigentumswohnungen für das Gemeindegebiet Kreßberg nicht möglich. Diese Daten werden bei Bedarf von benachbarten Gutachterausschüssen mit Gebieten vergleichbarer Struktur übernommen.

Auf Grund der Kaufpreissammlungen **2017** und **2018** wurden die folgenden Bodenrichtwerte aufgestellt:

Bodenrichtwerte 2017 / 2018 in Kreßberg

Stichtag 31.12.2018

Unüberplante innerörtliche Bereiche

Ortskerne (dörfliches Mischgebiet) der größeren Ortschaften:

Waldtann	45,00 €
Marktlustenau	45,00 €
Leukershäusen	45,00 €
Haselhof	45,00 €
Mariäkappel	45,00 €

Ortskerne (dörfliches Mischgebiet) der kleineren Ortschaften

Bergbronn	35,00 €
Rudolfsberg	45,00 €

Bebauter / bebaubarer Bereich der kleinen Orte und Weiler

Gemarkung Waldtann

Asbach	15,00 €
Mistlau	20,00 €
Neuhaus	15,00 €
Rötweiler	15,00 €
Ruppersbach	20,00 €
Stegenhof	15,00 €
Vehlenberg	15,00 €

Gemarkung Marktlustenau

Bräunersberg	15,00 €
Gaisbühl	20,00 €
Halden	15,00 €
Hohenkreßberg	20,00 €
Oberstelzhausen	20,00 €
Riegelbach	20,00 €
Rotmühle	20,00 €
Schönbronn	20,00 €
Schönmühle	20,00 €
Unterstelzhausen	20,00 €

Gemarkung Leukershausen

Bergertshofen	20,00 €
Selgenstadt	20,00 €
Vötschenhof	15,00 €
Waidmannsberg	15,00 €
Leukershausen, Aussiedlerhof	15,00 €

Gemarkung Mariäkappel

Hohenberg	15,00 €
Schwarzenhorb	15,00 €
Wüstenau	20,00 €

Überplante Bereiche

Wohngebiete (soweit nichts anderes angegeben, einschließlich aller Kosten / Erschließungs- und KAG-beiträge)

Gemarkung Waldtann

Hirtenwasen, Waldtann WA	65,00 €
Hausgärten, Waldtann WA	55,00 €
Eichwaldstraße, Waldtann (<i>nur Beb.pl.Entwurf</i>)	55,00 €
Waldtann "West" (auch "Schmiedberg I")	55,00 €
Schmiedberg II, Waldtann, WA	55,00 €
Weiherweg, Waldtann, WA	55,00 €
Badäcker, Waldtann, WA	45,00 €
Stegenhof, Waldtann - WA und Mi	59,00 €
Käsäcker, Bergbronn - WA	45,00 €
Hofwiesen, Bergbronn - WA	45,00 €

Gemarkung Marktlustenau

Weidengärten, Marktlustenau - WA (1. Abschnitt)	60,00 €
Weidengärten, Markt. - WA (zweiter Bauabschnitt)	65,00 €
Rosenbühl, Marktlustenau - WA	50,00 €

Gemarkung Leukershausen

Ruhefeld I (WR)	55,00 €
Ruhefeld II - IV (WA)	55,00 €
Ruhefeld V (WA)	60,00 €
Ruhefeld VI (WA)	65,00 €
Ruhefeld VII (WA)	65,00 €
Zehntscheueräcker, Leukershausen - WA	65,00 €
Kappelberg - WA	45,00 €

Gemarkung Mariäkappel

Obere Schanze I, Mariäkappel	55,00 €
Obere Schanze, 1. Erweiterung, Randgrundstücke	109,50 €
Obere Schanze, 1. Erweiterung, Grdst. f. Mehrfam.häuser	99,00 €
Obere Schanze, 1. Erweiterung, innenliegende Grdst.	95,00 €
Schlossberg, Wüstenau	51,00 €

Gewerbegebiete und sonstige überplante Gebiete (soweit nichts anderes angegeben, einschl. aller Kosten / Erschließungs- und KAG-beiträge)

Gried, Waldtann, GE	32,00 €
Bergbronner Feld, Waldtann (GEe)	25,00 €
Scheräcker Waldtann (GE, nur Beb.pl.-Entwurf)	25,00 €
Rötäcker, Bergbronn (GEe)	32,00 €
Au, Marktlustenau - GE; GEe	20,00 €
Au, Marktlustenau (<i>Bereich nördl. Straße Im Klingefeld</i>) - MI	45,00 €
Mühlfeld, Marktlustenau (GEe) (nicht erschlossen, daher ohne Beiträge)	10,00 €
Gewerbegebiet Oberstelzhausen(GE e)	15,00 €
Tempelhof (Fläche für MD)	30,00 €
Tempelhof (Fläche für SO)	10,00 €
Crailsheimer Straße, Mariäkappel (MD)	30,00 €

Bauerwartungsland oder Rohbauland

Am Brühlbach, Waldtann (Bauerwartungsland)	5,00 €
Haselhof Mitte WA /MI (Rohbauland)	30,00 €
Crailsheimer Straße II (MI)	11,00 €

Außenbereich

Land- und forstwirtschaftliche Flächen:

Ackerland	3,80 €
Grünland	1,90 €
Forstwirtschaftl. Flächen (Bodenwert ohne Bewuchs)	0,50 €