

Gemeinde Hambrücken – Gutachterausschuss –

Bekanntmachung

Der Gutachterausschuss ist für die Ermittlung von Grundstückswerten und von Rechten an Grundstücken bei der Gemeinde Hambrücken zuständig. Er hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2016 und 2017 die nachfolgenden wesentlichen Daten für die Wertermittlung abgeleitet und in seiner Sitzung am 01.02.2018 beschlossen.

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte sind gemäß §193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung zu ermitteln. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2017 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewertes des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (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 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 (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustandes, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

I. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 31.12.2017:

Bodenrichtwerte einschließlich Erschließungskosten	Preis/m²
Wohnbaufläche Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA)	240 – 300 €*
Wohnbaufläche Mischgebiet (MI) (überwiegend für Wohnungsbau)	210 – 230 €*
Grundstücke im Ortskern	210 – 240 €*
Gewerbliche Baufläche (überwiegend gewerbliche Nutzung)	85 – 110 €
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	3,25 – 3,75 €
Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Landschaftsschutzgebiet	2,75 – 3,25 €
Eigentumswohnungen (Neubau) je m ² Wohnfläche	2.500 – 3.200 €
Eigentumswohnungen (gebraucht) je m ² Wohnfläche	1.200 – 1.750 €

*Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Der genaue Bodenrichtwert im bebauten Ortsbereich wird mit seiner Begrenzungslinien (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen und Werten in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Einsicht in die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgen oder auf der Homepage der Gemeinde Hambrücken.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke wurde ausgegangen:

- von einem Maß der baulichen Nutzung von GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 als Mittelwert
- Erschließungszustand: voll abgerechnet und beglichen (ebf = erschließungsbeitragsfrei)
- einer bebaubaren Grundstücksgröße von 400 – 500 m² je Zuschnitt des Grundstücks

II. Marktanpassungsfaktoren:

Für Ein- bis Dreifamilienhäuser bei einem Sachwert

bis 300.000 €: 0,95 – 1,00

über 300.000 €: 0,85 – 0,95

für Doppel- und Reihenhäuser: 0,90 – 0,95

III. Liegenschaftszinssätze:

Ein- bis Dreifamilienhaus: 2,00 – 3,00 %

Reihenhaus und Doppelhaushälfte: 2,00 – 3,00 %

Wohnungseigentum nach WEG: 3,0 %

Hambrücken, den 13.03.2018

Gutachterausschuss