

Bodenrichtwerte der Stadt Niedernhall zum 31.12.2020 (s. 1 u. 2)

Stadtverwaltung, Postfach 27, 74676 Niedernhall, Telefon 07940/9125-16

Der Gutachterausschuss der Stadt Niedernhall hat in seiner Sitzung am 29.12.2020 im Rathaus in Niedernhall die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2020 gem. § 196 BauGB wie folgt ermittelt:

Lage	Bodenrichtwerte zum 31.12.2020
Hauptstraße	70,00 €
Altstadtbereich ohne Hauptstraße	55,00 €
bebaute Randlagen von der Altstadt, I-geschossig	65,00 €
bebaute Randlagen von der Altstadt, mehrgeschossig	120,00 €
bei mit Garage, Carport oder Schuppen bebauten Grundstücken im Innenbereich (ohne Beitragszahlung)	20,00 €
Engweg	90,00 €
Giebelheide 1 (alt) und Galgenberg, I-geschossig	90,00 €
Giebelheide 1 (alt) und Galgenberg, mehrgeschossig	130,00 €
Giebelheide 2 Abschnitt 1 u. 2, I-geschossig	100,00 €
Giebelheide 2 Abschnitt 1 u. 2, mehrgeschossig	135,00 €
Giebelheide 2 Abschnitt 3, I-geschossig	110,00 €
Giebelheide 2 Abschnitt 3, mehrgeschossig	135,00 €
Weinsteige	110,00 €
Bauerwartungsland Bahnhof/ Warrweg	20,00 €
Bachwiesen, I-geschossig	125,00 €
Bachwiesen, mehrgeschossig	135,00 €
Hermersberg mit Abwasseranschluss	50,00 €
Hermersberg ohne Abwasseranschluss	20,00 €
Gewerbegebiet Au und Criesbacher Straße	60,00 €
Gewerbepark Waldzimmern, 1. Bauabschnitt	49,00 €
Gewerbepark Waldzimmern, Bauabschnitt 2/1	49,00 €
Gewerbepark Waldzimmern, Bauabschnitt 2/2	55,00 €
Aussiedlerhöfe ohne Abwasseranschluss	30,00 €
Aussiedlerhöfe mit Abwasseranschluss (sofern alle Beiträge bezahlt sind)	35,00 €
Bebaute Grundstücke im Außenbereich ohne Anschlüsse	15,00 €
Ackerland bei Hermersberg, Giebelhöfe, Wasserturm	2,50 €
Ackerland übrige Lagen	1,20 €
Gärten, im ordentlichen Zustand	4,00 €
Grünland bei Hermersberg, Giebelhöfe, Wasserturm, Untere Au	2,00 €
Grünland, übrige Lagen	0,80 €
Steile gepflegte Wiesenobstbaumgrundstücke	0,25 €
Weinberg, terrassiert (ohne Rebstockbestand)	1,20 €
Weinberg, übrige Lagen (ohne Rebstockbestand)	1,00 €
Wald, eben, Weganbindung (ohne Baumbestand)	0,50 €
Wald, Hanglage (ohne Baumbestand)	0,25 €
Unland, ungepflegte Wiesenobstbaumgrundstücke	0,15 €
Retentionsflächen am Kocher	5,00 €
Dammaufstandsfläche für Hochwasserschutzmaßnahme Kocher	2,50 €
Fläche nördlich Bauhof	7,50 €
Dammaufstandsfläche mit HQ ₅ -Fläche HRB Forellenbach	2,50 €
Vollstauffläche HRB Forellenbach	1,50 €
Straßenverbreiterungsfläche, nördlich GV 170, Mittleres Giebelhölzle	10,00 €

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 31.12.2020 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 Bodenrichtwert 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.

Gutachterausschuss

Vorsitzende: Elke Reineke

stellv. Vorsitzender: Werner Plaha

Beisitzer: Bärbel Carle, Klaus Gockner, Bernd Spazierer,

Fritz-Jürgen Hertweck

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vertreter des Finanzamts

Belkis Tasdogan

Robert Rückert