

Bodenrichtwerte 2014

Erläuterung der Bodenrichtwerte

(1) Gemäß § 196 Abs 3 des Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Süßen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch zum Stichtag **31.12.2014** am 04.11.2015 ermittelt und beschlossen.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs - und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstückfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert. Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten beim Gutachterausschuss über den Verkehrswert von den Grundstücken beantragt werden. Dies ist gebührenpflichtig.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

(6) Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs - oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland können in Süßen keine konkreten Bodenrichtwerte festgesetzt werden, da hierfür kaum ein privater Markt existiert und deshalb keine repräsentative Zahl an auswertbaren Kauffällen zur Verfügung steht. Hilfsweise werden für Rohbauland 2/3, für Bauerwartungsland 1/3 der Werte für nicht erschlossenes, baureifes Land zugrunde gelegt.

Für bebaute Grundstücke wird kein Bebauungsabschlag angesetzt (ungedämpfter Bodenwert).

Bodenrichtwerte für Baulandflächen der Gemarkung Süßen zum 31.12.2014

Wohnbauflächen

Richtwertzone	€/m ²
Weiden	290
Rabenwiesen IV – Erweiterung	285
Ried-/Teckstraße	270
In den Auen	270
Östlich der Schlater Straße und Hornwiesen	265
Rabenwiesen III	265
Zwischen Lange Straße und Bühlstraße	265
Rabenwiesen IV	265
Stiegelwiesen	260
Rabenwiesen I	260
Hohenneuffenstraße	255
Zwischen Steingrubenweg und Erlenwiesenstraße	255
Südlich der Hohensteinstraße	255
Kuntzestraße	245
Zwischen Donzdorfer Straße und Bahnlinie	235
Straßenkorridore Hauptstraße im Bereich Lärmschutzwand	210
Gestad im Anschluss an die Bahnlinie	180
Stuttgarter Straße westlich der Stiegelwiesenstraße	170

Gemischte Bauflächen

Richtwertzone	€/m ²
Bühlstraße Süd	275
Heidenheimer Straße - nördlich der Fils	260
Bachstraße	245
Westlich Schulzentrum	
Bizet bis Rechbergstraße	240
Öschstraße	230
Salacher Straße	225
Zwischen Fils und Deutschem Hof	225
Zwischen Hillenbrand - und Wiesgärtenstraße	225
Auenstraße	215
Staufenecker Straße	200
Straßenkorridore	
Schlater Straße (K1426)	195
Donzdorfer Straße (B466)	195
Heidenheimer Straße - Zwischen Löwenkreuzung und Fils (B466)	185
Stuttgarter Straße (B10)	150

Gewerbeflächen

Bühlstraße Nord	95
Schelmenwasen	90
Kammgarnspinnerei	85
Wiesgärten	80
Auenstraße	80
Letten/Reute/Eichholz	75
Fabrikstraße	75
Bizet	75
Salacher Straße	75

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen 1,00 bis 4,50 €

(Dabei ist Grünland im unteren Bereich der ausgewiesenen Spanne und Ackerland im oberen Bereich anzusiedeln)

Nach Erstellung der Bodenrichtwertkarte wird diese auf der Homepage der Stadt Süßen zur Einsichtnahme eingestellt. Desweiteren gewährt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Stadtbauamt im Rathaus (Zimmer 109) Einsicht und erteilt Auskünfte.

Süßen, den 04.11.2015

Der Gutachterausschuss