



# Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd

## **Amtliche Bodenrichtwerte des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd**

**2009/2010**

**Bekanntmachung**

**der**

**Bodenrichtwerte  
2009/2010**

**Der Gutachterausschuss für den Bereich des  
Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd  
hat gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Baugesetzbuch  
aktuelle, durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte)  
ermittelt.**

## **Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd**

**Ermittlung von durchschnittlichen Lagewerten (Bodenrichtwerten) durch den Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 GAVO auf den 31. Dezember 2010 für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd – Stadt Neckargemünd mit den Stadtteilen und den Gemeinden Bammental, Gaiberg und Wiesenbach.**

### **Bedeutung der Bodenrichtwerte**

- 1. 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 Grundstücksfläche 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.**
- 2. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.  
Für bebaute Grundstücke wird kein Bebauungsabschlag angesetzt (ungedämpfter Bodenwert).**
- 3. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftlichen Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücks-gestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.  
Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachter-Ausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.**
- 4. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.**

- 5. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.**
- 6. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Genehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.**

**Wofür ist der Gutachterausschuss zuständig?**

**Der beim Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd eingerichtete Gutachterausschuss ist zuständig für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und sonstigen Wertermittlungen im Sinne von § 192 BauGB und zwar für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes der Stadt Neckargemünd und ihren Stadtteilen Dilsberg, Mückenloch und Waldhilsbach, sowie den Gemeinden Bammental, Gaiberg und Wiesenbach.**

**Hierzu gehört auch die Wertermittlung von Eigentumswohnungen, Nießbrauch- und Erbbaurechten, u. a. mehr, die je nach Bedarf nach Sach- und Ertragswertermittlungen durchgeführt werden.**

**Weiterhin werden, wie dies auch jetzt wieder erfolgt ist, die Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemeinden festgelegt, aufgrund der gesammelten Kaufpreisdaten, die in einem vorgeschriebenen Zeitraum erfasst und festgeschrieben werden.**

**Der Gutachterausschuss besteht aus einem Gremium neutraler Sachverständiger, die den Wert des Grundstücks, als auch des Gebäudes feststellen. Dies erfolgt nach verschiedenen Kriterien, in denen die Lage, der Zuschnitt als auch die Beschaffenheit und der bauliche Zustand berücksichtigt werden.**

**Wenn Sie also den Wert Ihres Anwesens erfahren wollen, sei es aus Gründen des beabsichtigten Kaufs oder Verkaufs, der Übertragung auf Erben u. a. mehr, dann wenden Sie sich an den Gutachterausschuss, von dem Sie dann ein neutrales Gutachten über den Wert Ihres Grundstücks erhalten.**

**Der Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes hat hierfür eine Geschäftsstelle eingerichtet, von der Sie nähere Auskünfte, sei es über die Bodenrichtwerte oder die Verfahrensabwicklung erhalten. Die Geschäftsstelle befindet sich im Rathaus Neckargemünd, Bahnhofstraße 54 – Frau Hartmann ist während der üblichen Dienstzeiten unter Tel. Nr. 06223/804 – 183 zu erreichen.**

**Gemeinde**  
**WIESENBACH**

<b>Gebietsbezeichnungen</b>	<b>Zone</b>	<b>Wert in Euro / m<sup>2</sup></b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
Bammentaler Straße Hauptstraße Poststraße Neckargemünder Straße	1	165,00 €	Wohnbauflächen
Panoramastraße Silcher Straße Schubert Straße Im Winkel Bergstraße Schlossberg	2	250,00 €	Wohnbauflächen
Dürer Straße Grünwaldstraße Hebelstraße Cranachstraße Goethestraße Waldstraße Lönsweg Scheffelweg Eichendorffweg	3	200,00 €	Wohnbauflächen
Thomastraße Menzelweg	4	250,00 €	Wohnbauflächen
Heinbuckel Betteläcker Röse	5	180,00 €	Wohnbauflächen
Wiesenäcker Schillerstraße	6	170,00 €	Wohnbauflächen

<b>Gebietsbezeichnungen</b>	<b>RW-Zonen</b>	<b>Wert in Euro /m<sup>2</sup></b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
Mozartstraße Uhlandstraße	7	170,00 €	Wohnbauflächen
Vorstädter Straße Ringstraße Kapellenweg Nachtigallweg	8	175,00 €	Wohnbauflächen
Dornbusch Gänggarten Am Hang Mönchzeller Weg	9	225,00 €	Wohnbauflächen
Deywiesen Deywiesenstraße Rosenstraße Tulpenweg Fliederweg Lilienstraße	10	180,00 €	Wohnbauflächen
Maistumpf / Au	11	85,00 €	Gewerbeflächen
Maistumpf / Au Am Biddersbach Hohe Klinge	12	200,00 €	Mischbauflächen
<u>Neubaugebiet</u> Langenzeller Buckel Oberer Bereich	13	295,00 €	Wohnbauflächen
Langenzeller Buckel Mittlerer Bereich	14	265,00 €	Wohnbauflächen
Langenzeller Buckel Unterer Bereich	15	235,00 €	Mischbauflächen
		2,00 €	Landwirtschaftsflächen Ackerland/Grünland

Der Vorsitzende des Gemeindeverwaltungsverbandes

Horst Althoff, Bürgermeister

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

Dr. Franz-Georg Scheffczyk