

Bodenrichtwerte von Grundstücken zum 31.12.2006

Der Gutachterausschuss der Stadt Bretten hat am 12. Juni 2006 für das Gebiet der Großen Kreisstadt Bretten die Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2006 ermittelt.

Nach § 195 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt - auch im Wege des Tausches - zu übertragen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Bei ihr wird u.a. die Kaufpreissammlung geführt. Aufgrund dieser Kaufpreissammlung werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung für das Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für Boden (Bodenrichtwerte) ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind in der Gemeinde bekannt zu machen sowie dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln.

Bodenrichtwerte, die mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis nicht identisch sein müssen, sind durchschnittliche Lagewerte für Boden bebauter oder unbebauter Grundstücke. Die hier veröffentlichten Richtwerte wurden nach Stadtteilen zusammengefasst, wobei nur die niedrigsten und höchsten Werte angegeben sind. Innerhalb der Kernstadt wurden verschiedene Richtwertzonen mit deutlichen Wertunterschieden ausgewiesen.

Nachstehend wird gemäß § 196 Abs. 3 BauGB eine Übersicht der Bodenrichtwerte für den Bereich der Großen Kreisstadt Bretten öffentlich bekannt gegeben. Die für baureifes Land ausgewiesenen Werte verstehen sich inklusive Erschließungskosten. Dort, wo die endgültigen Erschließungskosten noch nicht abgerechnet sind, wurde der voraussichtlich zu erwartende Erschließungsbeitrag zugrunde gelegt. Alle hier angegebenen Werte beziehen sich auf unbebautes Land.

Die Werte für Bauerwartungsland beziehen sich weitgehend auf Baulandflächen, die im Rahmen der freiwilligen Baulandumlegung bebaubar werden. Rohbauland wurde zum Stichtag 31.12.2005 nicht pauschal bewertet. Eine Bewertung von Rohbauland kann nur nach dem tatsächlichen Erschließungszustand zum jeweiligen Zeitpunkt erfolgen.

Abweichend von der bisherigen Praxis, für einzelne Zonen Richtwertspannen auszuweisen, wurden aufgrund einer Verfügung des Innenministeriums Baden-Württemberg seit 2005 fixe Bodenrichtwerte für einzelne Zonen festgesetzt. Damit soll der Wert eines jeweils typischen Grundstücks innerhalb der Bewertungszone (nach Lage, Größe, Nutzungsmöglichkeit usw.) beschrieben werden. Eine Anpassung für das zu bewertende Grundstück erfolgt über geeignete Zu- bzw. Abschläge vom Richtwert jeweils in einer individuellen Bewertung bzw. einem Wertgutachten.

In der Tabelle sind teilweise verschiedene Bewertungszone zusammengefasst. Bodenrichtwerte für die jeweiligen Zonen im Gebiet der Stadt Bretten können im Internet unter <http://www.bretten.de> abgerufen werden.