

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd

Ermittlung von durchschnittlichen Lagewerten (Bodenrichtwerten) durch den Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 GAVO auf den 31. Dezember 2004 für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes

Neckargemünd – Stadt Neckargemünd mit den Stadtteilen und den Gemeinden Bammental, Gaiberg und Wiesenbach

Erläuterung 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.
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, Grundstücksgestalt – 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 alllastenfrei 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 – Herr Karrer ist während der üblichen Dienstzeiten unter Tel. Nr. 06223/804 – 162 zu erreichen.

Bammental

Gebietsbezeichnungen	Zone	Wert in Euro / m ²	Bemerkungen
Bammental Mitte	1	140-170 €	
Wohnbebauung			
Ringstraße	2	160-180 €	Wohnbebauung
Herrmann-Löns-Weg	3	150-220 €	Wohnbebauung
Peter-Hebel-Weg			
Weihwiesenweg			
Bammertsberg			

Blumenviertel	4	150-200 €	Wohnbebauung
Herrmann-Löns-Weg	5	220-270 €	Wohnbebauung
Oberdorfstraße			
Silcherweg	6	160-180 €	Wohnbebauung
Schubertstraße			
An der Industriestraße			
Sandgraben	7	80-100 €	
Mischbebauung			
Industriestraße			
Tobiasbuckel	8	140-170 €	Wohnbebauung
Heldenweg			
Kurpfalzinternat			
Kiesgrabenweg	9	160-200 €	
Wohnbebauung			
Guttenbergstraße			
Alte Steigstraße			
Langheckenstraße			
Dammweg			
Alter Bachweg	10	140-180 €	Wohnbebauung
Reilsheimer Straße			
In den Brunnenwiesen			
Schwimmbadstraße			
Alte Steigstraße	11	160-200 €	
Wohnbebauung			
Langheckenstraße			
Schulstraße			
Im Degen			
Im Boden			
Lachenäcker	12	160-200 €	Wohnbebauung
Fabrikstraße			
Schulstraße			
Industriegebiet	13	40-90 €	Gewerbebebauung
Vorschlehern	14	50-70 €	Gewerbebebauung
Musikerviertel	5	200-250 €	Wohnbebauung
Heldenberg			
		1,50-6,00 €	Ackerland/Grünland

GAIBERG

Gebietsbezeichnungen	RW-Zonen	Wert in Euro/m ²	Bemerkungen
Talblick	1	200-250 €	Wohnbebauung
Kirchwald	2	160-180 €	Wohnbebauung
Pfarrgasse	3	140-160 €	Wohnbebauung
Scheffelweg	4	180-200 €	Wohnbebauung
Mühlacker	5	170-190 €	Wohnbebauung
Schillerstraße	6	180-200 €	Wohnbebauung
Reilsheimer Weg	7	105-170 €	Wohnbebauung
Veitengärten	8	160-180 €	Wohnbebauung
Ortsetter	9	100-130 €	Wohnbebauung
Allmendrain	10	170-190 €	Wohnbebauung
Links der Heidelberger Straße	11	170-250 €	Wohnbebauung
Rechts der Heidelberger Straße	12	180-200 €	Wohnbebauung
Am Großen Wald	13	170-200 €	Wohnbebauung
Krautäcker	14	250-350 €	Wohnbebauung
		1,50-3,00 €	Ackerland, Grünl.

Wiesebach

Gebietsbezeichnungen	Zone	Wert in Euro / m ²	Bemerkungen
Betteläcker	1	140-180 €	Wohnbebauung
Wiesenäcker			
Thomastraße	2	200-240 €	Wohnbebauung
Menzelweg			
Heinbuckel	3	150-190 €	Wohnbebauung
Schillerstraße	4	140-160 €	Wohnbebauung
Mühlbuckel	5	130-150 €	Wohnbebauung
Mozartstraße			

Bammentaler Straße	6	130-190 €	Wohnbebauung
Hauptstraße			
Deywiesen	7	160-200 €	Wohnbebauung
Panoramastraße	8	220-260 €	Wohnbebauung
Silcherstraße			
Schubertstraße			
Kapellenweg	9	140-160 €	Wohnbebauung
Ringstraß			
Am Hang			
Im Großen Garten	10	160-200 €	Wohnbebauung
Maistumpf	11	80 €	Gewerbebebauung
Maistumpf / Au	12	170-230 €	Mischbebauung
		1,50-2,00 €	Ackerland/Grünl.

Der Vorsitzende des Gemeindeverwaltungsverbandes
Gutachterausschusses

Althoff, Bürgermeister

Geschäftsstelle des

Karrer, stellv. Leiter der Geschäftsstelle