



Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für das Gebiet der Gemeinde Ohmden

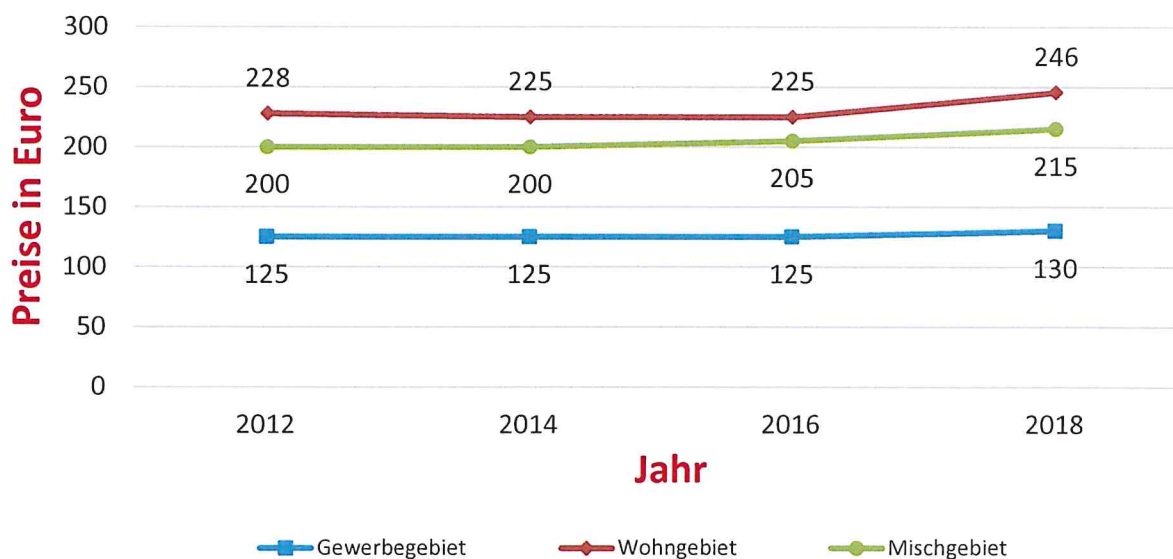
Der Gutachterausschuss der Gemeinde Ohmden hat durch Beschluss vom 26.11.2019 die nachstehenden Bodenrichtwerte durch **Auswertung der Kaufpreissammlung im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2018** nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden alle Kaufverträge, die im genannten Zeitraum von den Notaren beurkundet wurden, herangezogen und ausgewertet. In der Auswertung berücksichtigt wurden jedoch nur Kaufpreise, die im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt wurden. Die Bodenrichtwerte gelten max. zwei Jahre und werden spätestens Ende Juni 2021 neu beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Entwicklung - Bodenrichtwerte - 2012 bis heute:





Der Ohmdener Grundstücksmarkt:

Die nachfolgenden Aussagen zum "Ohmdener Grundstücksmarkt" basieren auf Unterlagen zu Eigentumsübertragungen (Kaufverträge) von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie von Sondereigentum an Wohnungs- und Teileigentum, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den Notaren im Zeitraum 2017 und 2018 übersandt wurden.

Bei der Geschäftsstelle gingen im Zeitraum 2017/18 mit 43 Kaufverträgen etwas weniger Kaufverträge ein wie im langjährigen Mittel. Mit knapp 60 % der Kaufverträge stellt das Wohnungs- und Teileigentum den mit Abstand größten Markt dar.

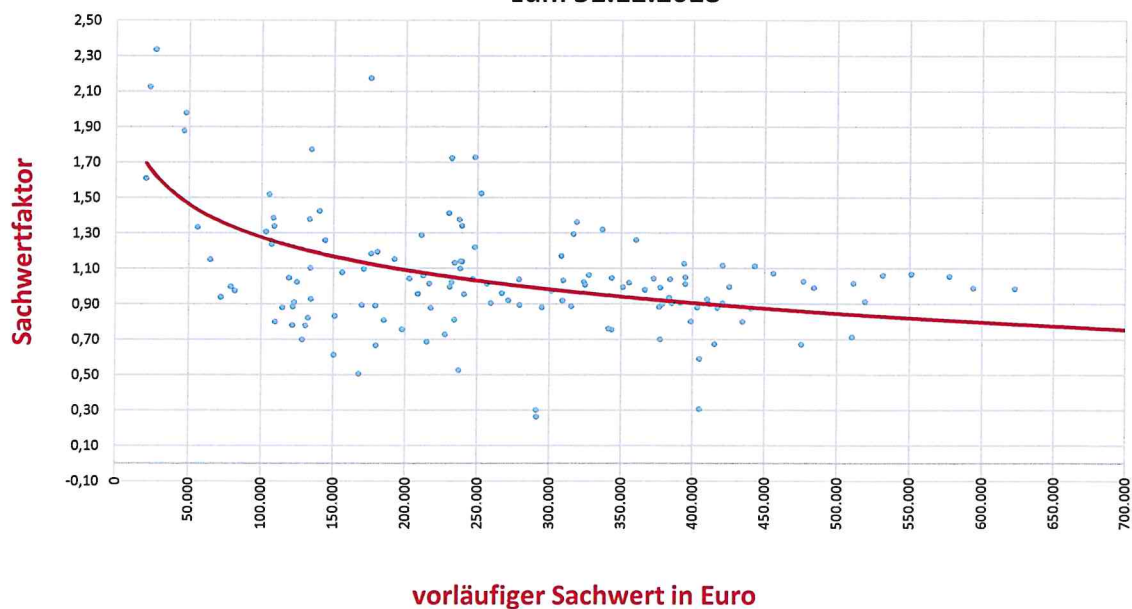
Gesamtzahl der Kaufverträge:	43
Anzahl der verkauften Grundstücke	62
Grundstücke Innenbereich	36
Grundstücke Außenbereich	26
Summe verkaufte Fläche	41.906 qm
Gesamte Kaufpreissumme	9.451.196 €

Das Diagramm über die Entwicklung der Bodenrichtwerte verdeutlicht, dass ein überschaubares Angebot einer starken Nachfrage nach Bauland gegenübersteht. Das führte bereits in den vergangenen Jahren zu einer steigenden Bodenpreisentwicklung.

Bei den Bodenpreisen für „Wohnbaugrundstücke“ war von 2012 bis 2016 keine Steigerung festzustellen. Im Berichtszeitraum 2017/18 sind die Bodenpreise jedoch um ca. 9 % angestiegen.

Untersuchungen/Auswertungen bestätigen, dass gegenwärtig Immobilien und Bauplätze in der Regel deutlich überzahlt werden, d. h. der bezahlte Bodenpreis liegt über dem Bodenrichtwert.

Zu-/Abschläge am Sachwert bei freistehenden Wohnobjekten zum 31.12.2018





BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	GRZ	Wert/qm
40	Dorfwiesenweg II	WA	≤ 600 qm	0,8 ± 0,2	285,-- €
60	Schulstraße	WA / WR	≤ 500 qm	0,8 ± 0,2	230,-- €
70	In den Halden	WA / WR	≤ 600 qm	0,8 ± 0,2	255,-- €
80	Weitgassbett	WA / WR	≤ 600 qm	0,4 ± 0,2	230,-- €
90	Göppelshalde	WA	≤ 600 qm	0,4 ± 0,2	255,-- €
100	Östl. Weitgassbett	WA	≤ 600 qm	0,4 ± 0,2	255,-- €
110	Grubäcker I	WA	≤ 600 qm	0,4 ± 0,2	295,-- €
120	Carl-Scheufelen-Straße I	WA	≤ 600 qm	0,6 ± 0,2	220,-- €
130	Ortsmitte	WA	≤ 500 qm	0,8 ± 0,2	185,-- €

BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	GRZ	Wert/qm
20	Am Berbach II	MI	≤ 1000 qm	0,8 ± 0,2	230,-- €
30	Dorfwiesenweg I	MI	≤ 600 qm	0,8 ± 0,2	200,-- €

BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	GRZ	Wert/qm
10	Am Berbach I	GE			130,-- €

BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	GRZ	Wert/qm
50	Wiestal	Gemeinbedarf			60,-- €
140	Friedhof	Gemeinbedarf			60,-- €
800	Grubäcker II	Entwicklungsfläche			(**)
810	Carl-Scheufelen-Straße II	Entwicklungsfläche			(**)
820	Leimhecken	Entwicklungsfläche			(**)
830	Am Berbach III	Entwicklungsfläche			(**)
840	Zentrum I	Entwicklungsfläche			(**)
850	Zentrum II	Entwicklungsfläche			(**)



Merkmale Baulandgrundstücke:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- sind aus der Kaufpreissammlung ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebietes in €/qm Baulandfläche - mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die im beiliegenden Plan eingetragenen Grenzen gelten nicht als starre Abgrenzung. Sie sind nicht parzellenscharf und dienen lediglich als Orientierungs- und Zuordnungshilfe
- beziehen sich auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke, sowie auf die angegebene bauliche Nutzung (Wohnbaufläche, Gewerbe- und Mischgebietsfläche, Geschäftslage) und wertrelevante Grundflächenzahl
- gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet
- können aufgrund wertbeeinflussender Merkmale und Umstände des einzelnen Grundstücks (zum Beispiel Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der vorhandenen und möglichen baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt) abweichen
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen
- beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsbeeinflussten Zustand
- enthalten keine Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen bzw. Zubehör
- der einzelnen Bodenrichtwertzonen, sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden

BODENRICHTWERTE für den Außenbereich

Zone	Bezeichnung	Bodenrichtwerte je qm	
		Grünland	Ackerland
701	Sportplatz	20,00,-- €	
702	Golfplatz	3,50,-- €	
710	Lehenwiesen	1,00,-- €	1,50,-- €
720	Lange Wiesen	0,90,-- €	1,35,-- €
730	Bergteile	0,90,-- €	1,35,-- €
740	Hofhalde	0,50,-- €	0,75,-- €
750	Steinäcker	0,90,-- €	1,35,-- €
760	Haselmausloch	0,75,-- €	1,15,-- €
780	Weiläcker	0,80,-- €	1,20,-- €
790	Vordere Au	0,80,-- €	1,20,-- €
	Waldfläche	0,40,-- €	



Merkmale der Flächen im Außenbereich / sonstige Flächen:

- **Ackerland:** Erwerbsmäßig intensiv genutzte Gemüseanbau- und Gartenbaufläche
- **Grünland:** Baumwiese, intensiv genutzte Fläche, Streuobstflächen
- **Waldfläche:** Waldfläche, ohne Aufwuchs
- **Entwicklungsflächen:** Flächen, die noch nicht den Anforderungen an ein Baugebiet entsprechen, die im Flächennutzungsplan zum Teil als „Flächen der Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, jedoch in vergleichsweise geringer Zeit und mit vergleichsweise geringem Aufwand in ein Baugebiet überführt werden können

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Weilheim an der Teck, Rathaus, Marktplatz 6, Zimmer 2.01.

Herr Völlm: Telefon: 07023-106-163 Email: r.voellm@weilheim-teck.de
Frau Mittelstädt: Telefon: 07023-106-162 Email: a.mittelstaedt@weilheim-teck.de
Frau Kerler: Telefon: 07023-106-165 Email: t.kerler@weilheim-teck.de

Persönlich sind wir für Sie da: Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 15:00 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Weilheim an der Teck, den 26.11.2019


.....
Geschäftsstelle Gutachterausschuss


.....
Vorsitzender Gutachterausschuss