

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für das Gebiet der Gemeinde Rheinmünster einschließlich Baden-Airpark

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerte der Gemeinde Rheinmünster hat gemäß § 193 Abs. 5 und §196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung am 27.02.2019 die nachfolgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 für die Kalenderjahre 2017 und 2018 ermittelt.

OT Greffern

Zone	Ortsteil Greffern	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
1000	Ortskern		
1010	Gemischte Bauflächen	M-II-0,8-600	105,- €
1100	Baugebiet „Rettigsbühn“		
1110	Wohnbauflächen	W-II-0,6-600	130,-€
1200	Baugebiet „Bei den Gärten“		
1210	Wohnbauflächen	W-II-0,6-700	140,-€
1300	Baugebiet „Unterfeld“		
1310	Wohnbauflächen	W-II-0,6-500	150,- €
1320	Baugebiet „Unterfeld II“		
1330	Wohnbauflächen	W-II-0,5-450	160,- €
1400	Baugebiet „Greit und Zain“		
1410	Wohnbauflächen	W-II-0,6-700	120,- €
1420	Gewerbliche Bauflächen	G	40,- €
1500	Baugebiet „Beim alten Steinwerk“		
1510	Wohnbauflächen		200,- €
1600	Unter den Eichen (Unterfeld Nord)		

1610	Gewerbliche Bauflächen	G	40,- €
------	------------------------	---	--------

OT Schwarzach

Zone	Ortsteil Schwarzach	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
2000	Ortskern		
2010	Gemischte Bauflächen	M-II-0,8-600	115,- €
2100	Baugebiet „Obere Zwiebelbühnd“		
2110	Wohnbauflächen	W-I-0,5-600	135,- €
2200	Baugebiet „Kohlstädt“		
2210	Wohnbauflächen	W-II-0,6-500	150,- €
2300	Baugebiet „Hofbühnd“		
2310	Wohnbauflächen	W-I-0,4-900	130,- €
2400	Baugebiet „Untere Hurst“		
2410	Wohnbauflächen	W-II-0,6-700	115,- €
2500	Neubaugebiet „Kanalbach“		
2510	Wohnbauflächen	W-I-0,4-500	160,- €
2600	Gewerbegebiet „Withig“		
2610	Gewerbliche Bauflächen	G	40,- €
2700	Bereich „Münsterstraße“ und „Klosterhof“		
2710	Gemischte Bauflächen	M	85,- €
2700	Bereich „Klostergarten“		
2720	Wohnbauflächen	W-I-O,5-650	120,- €
2800	Ortskern Hildmannsfeld		

2810	Gemischte Bauflächen	M-II-0,8-600	105,- €
------	----------------------	--------------	---------

OT Söllingen

Zone	Ortsteil Söllingen	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
3000	Ortskern		
3010	Gemischte Bauflächen	M-II-0,8-600	105,- €
3100	Baugebiet „In der Lach“		
3110	Wohnbauflächen	W-I-0,5-550	160,- €
3200	Baugebiet „Lachenzelgen“		
3210	Wohnbauflächen	W-II-0,6-650	130,- €
3300	Baugebiet „Contre Escarpe“		
3310	Wohnbauflächen	W-II-0,6-600	135,- €
3400	Baugebiet „Steingarten“		
3410	Wohnbauflächen	W-II-0,6-650	135,- €
3500	Eisenbahnstraße		
3510	Wohnbauflächen	W-II-0,6-500	150,- €

OT Stollhofen

Zone	Ortsteil Stollhofen	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
4000	Ortskern		
4010	Gemischte Bauflächen	M-II-0,8-600	105,- €
4100	Baugebiet „Mühlfeld I“		

4110	Wohnbauflächen	W-II-0,6-600	130,- €
4200	Baugebiet „Mühlfeld II“		
4210	Wohnbauflächen	W-II-0,6-600	140,- €
4300	Baugebiet „Mühlfeld III“		
4310	Wohnbauflächen	W-II-0,4-600	160,- €
4400	Baugebiet „Birkenäcker“		
4410	Wohnbauflächen	W-I-0,4-600	130,- €
4500	Neubaugebiet „Kellerfeld“		
4510	Wohnbauflächen	W-II-0,6-600	140,- €
4520	Gemischte Bauflächen	M-III (II+D)	105,- €
4600	Gewerbegebiet „Grünfeld“		
4610	Gewerbliche Bauflächen	G	40,- €
4700	Mühlstraße, Bereich ehem. Stadtmühle		
4710	Wohnbauflächen	W-II-0,4-500	135,- €
4800	Baugebiet „An der Stadtmühle“		
4810	Gewerbliche Bauflächen	W-II-0,4-850	165,- €

Bereich Baden Airpark, Gemarkung Rheinmünster

Zone	Bereich Baden Airpark	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
5000	Gewerbegebiet im Baden-Airpark Sektor A		
5010	Gewerbliche Bauflächen	G	110,- €
5000	Gewerbegebiet im Baden-Airpark Sektor B+C		
5011	Gewerbliche Bauflächen	G	185,- €

5100	Industriegebiet im Baden-Airpark Sektor D+E		
5110	Gewerbliche Bauflächen	G	110,- €
5200	Flugaffines Gewerbe im Baden-Airpark		
5210	Gewerbliche Bauflächen		200,- €

Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Gesamtgemeinde Rheinmünster	EUR/qm
Ackerland	1,30 bis 2,00 €
Grünland (Wiese)	0,80 bis 1,20 €
Wald (ohne Aufwuchs bzw. Holzbestand)	0,50 bis 1,20 €

Erläuterungen der Bodenrichtwerte:

(1) Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

(2) Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der Werte für Bauerwartungsland und für Rohbauland Wertanteil für Anlieger- und Erschließungskosten. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

(3) Bei den land –und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.

(4) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenwertgrundstück 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 vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

(5) Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte vorlagen bzw. abgeleitet werden konnten.

(6) Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

(8) Baugebiet = Bezogen auf den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes.

Eine genaue Bezeichnung der Bodenrichtwertzonen kann nur über Einsichtnahme der Bodenrichtwertkarte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder im Internet unter vorgenannter Webadresse erfolgen

(9) Beschreibung der Spalte Bemerkung*:

W = Wohnbaufläche

M = gemischte Baufläche

G = gewerbliche Baufläche

II = Anzahl der Vollgeschosse

0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ)

600 = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Rheinmünster, 12.03.2018

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Daniel Stöß (Tel. 0 72 27 / 95 55 – 31)

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses Carmen Weber