

Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Jahre 2017 und 2018 zum Stichtag 31.12.2018

Der Gutachterausschuss der Stadt Gundelsheim hat gemäß §§ 193 Abs. 3, 196 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 8 der Gutachterausschussverordnung vom 15.02.2005 unter Auswertung der Kaufpreissammlung, durch die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bad Friedrichshall, die nachfolgenden Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Gundelsheim einschließlich Stadtteilen für die Kalenderjahre 2017 und 2018 ermittelt und in seiner Sitzung am 07.05.2019 beschlossen.

Allgemeine Hinweise:

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, sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. 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, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
4. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die nachfolgenden Richtwerte (€/qm) wurden zum Stichtag 31.12.2018 für baureifes Land (einschließlich Erschließungskosten) festgesetzt:

Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 (incl. Erschließungskosten)

Gemarkung Gundelsheim

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand 31.12.2016 | Stand 31.12.2018 |
|---------------|---|---------------------|---------------------|
| 1000 | Sanierungsgebiet "Altstadt" - Altstadtbereich - baureifes Land B - O | 70,00 € | 80,00 € |
| 1050 | Sanierungsgebiet "Altstadt" - Nördlich der Roemheldstraße (Randbereich von Haus 3 bis 13 und 33) - baureifes Land B - M | 105,00 € | 110,00 € |
| 1100 | Tiefenbacher Straße/ Roemheldstraße - baureifes Land B - M | 125,00 € | 130,00 € |
| 1150 | Ehemaliges Sanierungsgebiet - Ortskern V (Bereich Mühlstraße, Bahnhofstraße, Heilbronner Straße, Obergriesheimer Straße, Einmündungsbereich Altstadt) - baureifes Land B - M | 110,00 € | 120,00 € |
| 1200 | Steggraben/Schützengarten - baureifes Land B - W | 205,00 € | 215,00 € |
| 1250 | Sandbuckel/Steggraben - baureifes Land B - W | 205,00 € | 210,00 € |
| 1300 | Hoher Kirschbaum - baureifes Land B - W | 205,00 € | 215,00 € |
| 1350 | Heilbronner Straße/ Lerchenstraße - baureifes Land B - M | 170,00 € | 175,00 € |

| | | | |
|------|--|----------|----------|
| 1400 | Deutschmeisterstraße (Bereich BAG) - baureifes Land B - M | 70,00 € | 70,00 € |
| 1450 | Duttenberger Weg/Eschenweg - baureifes Land B - M/ B - W | 170,00 € | 180,00 € |
| 1500 | Heilbronner Straße 133 - 145 - baureifes Land B - M | 100,00 € | 105,00 € |
| 1550 | Nördlich der Panoramastraße (Bereich Kilianstraße/ Hubertusweg, inkl. Panoramaweg 60 + 62) - baureifes Land B - W | 210,00 € | 220,00 € |
| 1600 | Östlich der Tiefenbacher Straße - baureifes Land B - W | 155,00 € | 165,00 € |
| 1650 | Westlich der Obergriesheimer Straße (Bereich Heimstättenweg/Lerchenstr.) - baureifes Land B - M | 135,00 € | 145,00 € |
| 1655 | Westlich der Obergriesheimer Straße (Bereich Bahnhofstr./ Wörtstr.) - baureifes Land B - M | 125,00 € | 130,00 € |
| 1700 | Himmelreich/Burghalde/Korntal - baureifes Land B - M | 50,00 € | 50,00 € |
| 1750 | St.-Georgsweg - baureifes Land B - G | 70,00 € | 70,00 € |
| 1800 | Gewerbegebiet - baureifes Land B - G | 70,00 € | 80,00 € |
| 1850 | Schloß Horneck - baureifes Land B - M | 70,00 € | 70,00 € |
| 1900 | Bahnhof - baureifes Land B - M | 70,00 € | 70,00 € |
| 1955 | Hoher Kirschbaum II - baureifes Land B - W | 210,00 € | 225,00 € |
| 1100 | Heilbronner Straße/ Lerchenstraße (inkl. Flst.-Nr. 6409/1) - baureifes Land B - S | 125,00 € | 125,00 € |
| 1105 | Heilbronner Straße/ Lerchenstraße - baureifes Land B - W | 195,00 € | 195,00 € |

Gemarkung Böttingen

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand | Stand |
|---------------|---|------------|------------|
| | | 31.12.2016 | 31.12.2018 |
| 2000 | Kelteräcker - baureifes Land B - M | 145,00 € | 150,00 € |
| 2050 | Kelteräcker II - baureifes Land B - W | 155,00 € | 160,00 € |
| 2100 | Kelterrain und Hofgarten - baureifes Land B - W | 130,00 € | 140,00 € |
| 2150 | Übrige Ortslage Böttingen - baureifes Land B - O | 55,00 € | 65,00 € |

Gemarkung Bachenuau

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand 31.12.2016 | Stand 31.12.2018 |
|---------------|---|---------------------|---------------------|
| 4000 | Hühnergärten I, II, III - baureifes Land B - W | 120,00 € | 130,00 € |
| 4050 | Rainweinberg - baureifes Land B - W | 120,00 € | 130,00 € |
| 4100 | Rainweinberg/Steingrube I - baureifes Land B - W | 130,00 € | 140,00 € |
| 4150 | Rainweinberg/Steingrube II - Rohbauland BE - W | 40,00 € | 40,00 € |
| 4200 | Brühl - baureifes Land B - W | 110,00 € | 120,00 € |
| 4250 | Übrige Ortslage Bachenau - baureifes Land B - O | 55,00 € | 60,00 € |
| 4300 | Bruckäcker I - baureifes Land B - W | 120,00 € | 130,00 € |

Gemarkung Höchstberg

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand 31.12.2016 | Stand 31.12.2018 |
|---------------|---|---------------------|---------------------|
| 6000 | Ob dem Dorf II + III (inkl. Bernbrunner Straße 61) - baureifes Land B - W | 140,00 € | 145,00 € |
| 6050 | Ob dem Dorf IV - baureifes Land B - W | 140,00 € | 145,00 € |
| 6150 | Kappel- und Wallweg (inkl. Wallweg 4 - 8) - baureifes Land B - W/ B - M | 110,00 € | 115,00 € |
| 6200 | Rathausgarten - baureifes Land B - W | 150,00 € | 150,00 € |
| 6250 | Kirschäcker I - baureifes Land B - M | 60,00 € | 60,00 € |
| 6300 | Kirschäcker II (inkl. Kirschweg 7) - baureifes Land B - M | 120,00 € | 125,00 € |
| 6350 | Übrige Ortslage Höchstberg (bis Bernbrunner Straße 70) - baureifes Land B - O/ B - M | 55,00 € | 60,00 € |

Gemarkung Obergriesheim

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand 31.12.2016 | Stand 31.12.2018 |
|---------------|--|---------------------|---------------------|
| 5050 | Im Rosthäusle I + II + III - baureifes Land B - W | 145,00 € | 155,00 € |
| 5100 | Friedrichshaller Straße I - baureifes Land B - W | 150,00 € | 155,00 € |
| 5200 | Deutschordenstraße - baureifes Land B - M | 70,00 € | 80,00 € |
| 5250 | Übrige Ortslage Obergriesheim - baureifes Land B - O/ B - M | 55,00 € | 65,00 € |
| 5300 | Baumgarten | 25,00 € | 25,00 € |

| | | | |
|------|--|----------|----------|
| | - Bauerwartungsland BE - W | | |
| 5350 | Friedrichshaller Straße II - baureifes Land B - W | 130,00 € | 155,00 € |

Gemarkung Tiefenbach

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand 31.12.2016 | Stand 31.12.2018 |
|---------------|--|---------------------|---------------------|
| 3000 | Steige I + II - baureifes Land B - W | 120,00 € | 135,00 € |
| 3050 | Sperbeläcker - baureifes Land B - W | 135,00 € | 135,00 € |
| 3100 | Vogelsang - baureifes Land B - W | 105,00 € | 110,00 € |
| 3150 | Übrige Ortslage Tiefenbach - baureifes Land B - O | 55,00 € | 60,00 € |

Sonstige Zonen

| Richtwertzone | Bezeichnung | Stand 31.12.2016 | Stand 31.12.2018 |
|---------------|---|---------------------|---------------------|
| 7000 | Bernbrunn B - M | 35,00 € | 35,00 € |
| 9255 | Campingplatz (Im Wert 1 + 3) B - S | 8,00 € | 8,00 € |
| 9350 | Aussiedlerhöfe (erschlossen) B - M | 25,00 € | 25,00 € |
| 9355 | Burghalde (Steinbruch) B - G | 20,00 € | 20,00 € |
| 9360 | Calvarienberg - Albverein B - S | 20,00 € | 20,00 € |
| 9360 | Ochsenweg - Kleintierzüchterverein B - S | 20,00 € | 20,00 € |
| 9400 | Aussiedlerhöfe (unerschlossen) B - M | 20,00 € | 20,00 € |
| 9450 | Sportplätze teilerschlossen B - S | 25,00 € | 25,00 € |
| 9500 | Calvarienberg 3 + 5 (privilegierte Nutzung im Außenbereich, Wohnen) B - W | 30,00 € | 30,00 € |
| 9550 | Höchstberger Weg 2 (Reithalle) B - S | 30,00 € | 30,00 € |
| 9850 | Hohschön 2, 3, 3/1 (privilegierte Nutzung im Außenbereich, Wohnen) B - W | 30,00 € | 30,00 € |

Landwirtschaftliche Grundstücke

| | | | |
|------|------------------|--------|--------|
| 9000 | Acker | 1,80 € | 2,00 € |
| 9050 | Wiese | 0,70 € | 0,80 € |
| 9100 | Wald | 0,50 € | 0,60 € |
| 9150 | Weinberge | 5,00 € | 5,00 € |
| 9200 | Gartenland | 6,00 € | 6,00 € |
| 9250 | Gartenhausgebiet | 8,00 € | 8,00 € |
| 9300 | Unland | 0,25 € | 0,25 € |

Die verwendeten Ziffern der einzelnen Richtwertzonen verweisen auf die Bodenrichtwertkarte (B - W = Wohnbauflächen, B - M = Gemischte Baufläche, B - O = Flächen innerer Ortsetter, B - G = Gewerbegebiet, B - S = Sonderbaufläche).

Die Richtwerte werden hiermit gemäß § 196 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht; sie können bei der Stadtverwaltung Gundelsheim oder im Internet unter www.gundelsheim.de eingesehen werden.

Gundelsheim, 08.05.2019
Gutachterausschuss

Christin Krug
Geschäftsstelle Gutachterausschuss