

Der Gutachterausschuss „Welzheimer Wald“ hat am 01. Juli 2021 gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Rudersberg zum 31.12.2020 wie folgt festgelegt:

Gemeinde/Stadtteil	Nummer	Nutzungsart	Baureifes Land €/m ²
Rudersberg			
Zone 1	02010001	Wohnbauflächen	350,00 €
Zone 2	02010002	Wohnbaufläche	400,00 €
Zone 3	02010003	Wohnbaufläche	420,00 €
Zone 4	02010004	Gewerbefläche	190,00 €
Schlechtbach			
Zone 1	02020001	Wohnbaufläche	320,00 €
Zone 2	02020002	Wohnbaufläche	350,00 €
Zone 3	02020003	Wohnbaufläche	415,00 €
Zone 4	02020004	Gewerbefläche	190,00 €
Zone 5	02020005	Mischgebiet (Obere Au)	250,00 €
Steinberg			
Zone 1	02030001	Wohnbaufläche	330,00 €
Zone 2	02030002	Wohnbaufläche	365,00 €
Zone 3	02030003	Wohnbaufläche	400,00 €
Zone 4	02030004	Gewerbefläche	190,00 €
Oberndorf			
Zone 1	02040001	Wohnbaufläche	320,00 €
Zone 2	02040002	Wohnbaufläche	365,00 €
Zone 4	02040004	Gewerbefläche	190,00 €
Asperglen			
Zone 1	02050001	Wohnbaufläche	290,00 €
Zone 2	02050002	Wohnbaufläche	320,00 €
Zone 4	02050004	Gewerbefläche	150,00 €
Michelau			
Zone 1	02060001	Wohnbaufläche	265,00 €
Zone 2	02060002	Wohnbaufläche	300,00 €
Zone 4	02060004	Gewerbefläche	190,00 €
Zumhof			
Zone 1	02070001	Wohnbaufläche	325,00 €
Zone 2	02070002	Wohnbaufläche	350,00 €
Necklinsberg			
Zone 1	02080001	Wohnbaufläche	275,00 €
Zone 3	02080003	Wohnbaufläche	375,00 €
Zone 4	02080004	Gewerbefläche	140,00 €
Lindental			
Zone 1	02090001	Wohnbaufläche	275,00 €
Krehwinkel			
Zone 1	02100001	Wohnbaufläche	275,00 €
Mannenberg			
Zone 1	02110001	Wohnbaufläche	275,00 €
Königsbrunnhof			
Zone 1	02120001	Wohnbaufläche	240,00 €
Klaffenbach			
Zone 1	02130001	Wohnbaufläche	320,00 €
Zone 4	02130004	Gewerbefläche	140,00 €

sonstige Wohnplätze:			
Berghäusleweg, Birkenberghof, Burghöfle, Buschhöfle, Daukern, Edelmannshof, Fockenberg, Grauhaldenhof, Hüttlensberg, Kirschwasenhof, Rickertsbühl, Sauerhöfle, Schafhaus, Schloßhöfle, Seelach, Steinbach, Strobel, Strümpfelhof, Waldenstein, Haube	02000101	Wohnbaufläche	190,00 €

Für landwirtschaftliche Grundstücke wird für die Gesamtmarkung folgender allgemeiner Richtwert genannt:		
Wiesen	02000103	0,50 €- 1,75 €
Baumwiese	02000104	0,50 €- 2,50 €
Acker	02000105	1,25 €- 3,00 €
Wald ohne Bewuchs	02000106	0,50 €- 2,50 €

Die durchschnittliche Bauplatzgröße für Wohnbauflächen bei I-geschossiger Bebauung wird auf **700 m²**, bei II-geschossiger Bebauung auf **800 m²** festgelegt. Darüber hinausgehende Flächen sind Hinterlandflächen. Diese sind mit 25 % des Bauplatzpreises anzusetzen.

Die genaue Zuordnung einzelner Grundstücke zu den Bodenrichtwertzonen kann nur über Einsichtnahme der Bodenrichtwertkarte erfolgen.

Erläuterungen:

- Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
- Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
- Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte abgeleitet werden konnten.
- Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
- Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Liegenschaftszinssätze für verschiedene Grundstücksarten:

(=Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden)

- Neubau/ Wohnungsbau 2,0 %
- Gemischte Nutzung 4,5 %
- Gewerbliche Nutzung 4,5 %
- Gastronomie 10,0 % + X

Sachwertfaktoren:

(=Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage aus dem Grundstücksmarkt)

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren festgelegt

Ertragsfaktoren:

(=Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag)