

Gutachterausschuss Graben-Neudorf

Bodenrichtwerte 2011-2012

ermittelt zum Stichtag 31.12.2012

ermittelt am 03.11.2015

Art der baulichen Fläche	Anmerkung / Erläuterung	Bodenrichtwert
Wohnbaufläche	baureifes Land (Wohnbaufläche) in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR,WA)	200,00 - 250,00 €/qm
Gemischte Baufläche	baureifes Land (Wohnbaufläche) in Mischgebieten (MI)	150,00 - 215,00 €/qm
Gewerbliche Baufläche	baureifes Land (Gewerbliches Bauland) in Gewerbegebieten und Industriegebieten	50,00 - 80,00 €/qm
Sonderbauflächen: Märkte	baureifes Land (Gewerbliches Bauland) Märkte in der Heidelberger Straße	175,00 €/qm
Sonderbauflächen: Kleingärten	Binsengärten, Binsenwiesen, Stumpenwiese, Hofmeister, Unterplän	15,00 - 20,00 €/qm
Landwirtschaftliche Flächen	Graben und Neudorf, ohne Aufwuchsentschädigung	2,50 - 3,10 €/qm
Grünflächen innerörtliche Lage	Schelmengärten, Seegärten, Seilerweg	10,00 - 15,00 €/qm
Tierhaltung	Hofmeister, Binsenwiesen	20,00 - 35,00 €/qm

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte gemäß § 196 BauGB für **unbebaute Grundstücke**. Sie werden aus den entstehenden Kauffällen für bebaute und unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei gehen die Bodenrichtwerte von einem **erschließungsbeitragsfreien** Grundstück und einer **Geschoßflächenzahl von 0,8** aus. Deshalb kann der Verkehrswert im Einzelfall je nach Beschaffenheit des Grundstücks (Lage und Ausrichtung, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand u.a.) nach oben oder nach unten abweichen. Im Bedarfsfall ist der Wert durch ein gesondertes Verkehrswertgutachten zu ermitteln.