



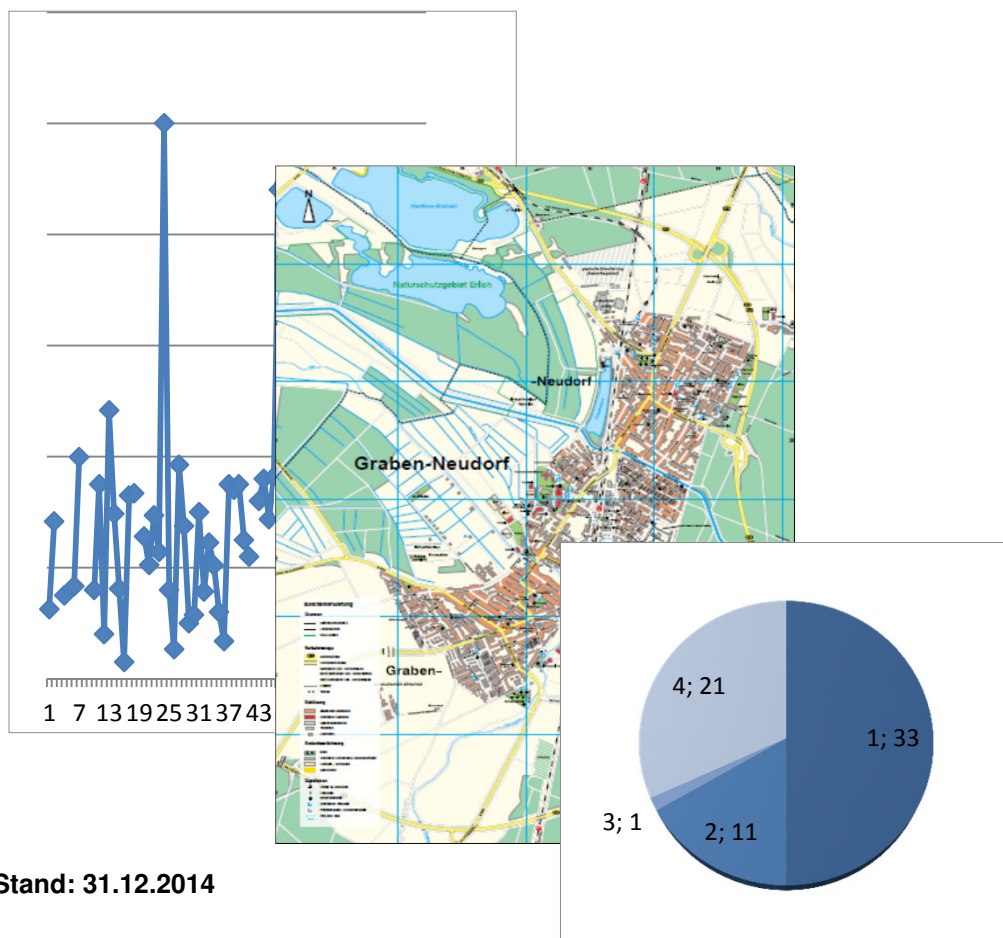
Gutachterausschuss der Gemeinde Graben-Neudorf

Bodenrichtwerte

Mietwerte

Pachtwerte

Herstellungswert einer Wohnung



Impressum

Herausgeber

Gutachterausschuss Graben-Neudorf
Hauptstraße 39
76676 Graben-Neudorf

<http://www.graben-neudorf.de/index.php?id=209>

Geschäftsstelle

Achim Degen

Telefon: 07255/901-306

E-Mail: achim.degen@graben-neudorf.de

Kernzeiten

Mo-Fr 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Do 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Mitglieder des Gutachterausschusses

Otto Metzger, Vorsitzender/Gutachter
Wolfgang Frick, Stellv. Vorsitzender / Gutachter
Volker Decker, Gutachter
Michael Nagel, Gutachter
Achim Degen, Gutachter

Bodenrichtwerte

Geltungszeitraum 2013-2014

ermittelt zum Stichtag 31.12.2014

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 - 270,00 €/qm |
| Gemischte Baufläche | baureifes Land (Wohnbaufläche) in Mischgebieten (MI) | 150,00 - 225,00 €/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 Aufwuchschädigung | 2,50 - 3,10 €/qm |
| Grünflächen innerörtliche Lage | Schelmengärten, Seegärten, Seilerweg | 10,00 - 15,00 €/qm |
| Tierhaltung | Hofmeister, Binsenwiesen | 20,00 - 35,00 €/qm |

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 unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 aus. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht in einem Gewässerrandstreifen und nicht im Überflutungsbereich des HQ-100 liegt.

Baulasten, Dienstbarkeiten und andere dingliche Rechte an den Grundstücken sind gesondert zu ermitteln und in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

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.

Mietwerte

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Geltungszeitraum | 2013-2014 |
| ermittelt zum Stichtag | 31.12.2014 |
| ermittelt am | 03.11.2015 |

| Baujahr des Wohngebäudes | ortsübliche Miete |
|---------------------------------|--------------------------|
| bis 1970 | 3,80 - 5,60 €/qm |
| 1971 bis 2000 | 4,80 - 6,50 €/qm |
| 2001 bis 2010 | 5,80 - 7,00 €/qm |
| 2011 bis 2014 | 6,80 - 8,50 €/qm |

| | |
|-------------|-----------------|
| Stellplätze | 30,00 - 40,00 € |
| Garagen | 40,00 - 60,00 € |

Der Mietpreis richtet sich nach Lage, Größe, Zuschnitt und energetischem Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes. Dabei geht er von einem durchschnittlichen Wohnobjekt aus und berücksichtigt hierbei den jeweils vorhandenen baulichen Zustand.

Er beinhaltet keine Nebenkosten. Garagen und Stellplätze sind im Mietpreis ebenso nicht enthalten.

Bei den Mietpreisen handelt es sich um durchschnittliche ortsübliche Mietpreise, von denen im Einzelfall nach oben oder nach unten abgewichen werden muss. Im Bedarfsfall kann der Mietpreis durch ein gesondertes Gutachten ermittelt werden.

Pachtpreise

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Geltungsdauer | 2013-2014 |
| ermittelt zum Stichtag | 31.12.2014 |
| ermittelt am | 03.11.2015 |

| Dauer des Pachtverhältnisses | ortsübliche Pacht je Jahr |
|--|----------------------------------|
| kurzfristige Pachtverhältnisse bis 3 Jahre Dauer | 1,25 - 1,50 €/100 qm |
| langfristige Pachtverhältnisse ab 3 Jahre Dauer | 1,75 - 2,00 €/100 qm |
| Pachtverhältnis an Spargelacker | 3,00 - 3,50 €/100 qm |

Die Pachtwerte sind durchschnittliche Werte für Ackergrundstücke mittlerer Art und Güte.

Aufwuchsschädigungen wie zum Beispiel die Neuanlage einer Spargelkultur sind im Pachtpreis nicht enthalten.

Informationen zur Aufwuchsschädigung kann gegebenenfalls der Ortsbauernverband erteilen.

Herstellungswert einer Wohnung

| | |
|------------------------|------------|
| Geltungsdauer | 2013-2014 |
| ermittelt zum Stichtag | 31.12.2014 |
| ermittelt am | 03.11.2015 |

Herstellungswert ETW

| | | |
|---------|---------|-----------------------|
| Gebäude | ab 2010 | 1.700,00 - 2.300 €/qm |
|---------|---------|-----------------------|

Der Herstellungswert orientiert sich an einer durchschnittlichen Wohnung.