

Verwaltungsgemeinschaft Trossingen

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2018

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft (VWG) Trossingen aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Trossingen und den Gemeinden Durchhausen, Gunningen und Talheim ermittelt und am 29.11.2018 beschlossen. Die Werte sind auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2018 bezogen.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Grund und Boden. Sie werden in Euro pro Quadratmeter (€/m²) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, private Grünflächen, für die Baulandgrundstücke, Sonderbauflächen und für Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen in der VWG angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfs-, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben. Größere Gemeinbedarfsgrundstücke, die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Verkehrswege sind in der Karte als weiße Flächen dargestellt. In der Regel wird als Bodenwert für Flächen öffentlicher Zweckbestimmung ein Drittel des Bodenwerts benachbarter Bodenrichtwertzonen angesetzt, z. B. beim Erwerb oder Verkauf von öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs nicht enthalten. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten, jedoch die Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenerstattungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Hauptstraße / Marktplatz“ ist nachrichtlich dargestellt. Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden.

Es wurden Richtwertzonen gebildet. Dies sind Bereiche, für deren Grundstücke im Wesentlichen die gleichen, allgemeinen Wertverhältnisse gelten. Für die Richtwertzonen werden als wertbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A = Ackerland, GR = Grünland, F = forstwirtschaftliche Fläche, PG = private Grünfläche,) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Sondergebiet (W, M, G, S) und ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung als Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Für die Geschossflächenzahlen gilt eine Spanne von +/- 0,2 der in der Karte enthaltenen Angabe.

Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.