Bodenrichtwerte Gutachterausschuss der Gemeinde Jettingen

Art der baulichen Nutzung	**Richtwert für den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2018, gültig für die Jahre 2019/2020**
Baugebiet »Hittelbrunn«	255 €/m²
Baugebiet »Kreuzen«	240 €/m²
Baugebiet »Langer Zaun«	245 €/m²
Baugebiet »Röte mit Altenwohnanlage«	280 €/m²
übrige Wohnbaugebiete in beplanten Ortsbereichen	240 €/m²
Wohnbaugrundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB)	260 €/m²
Gewerbeflächen	65 €/m²

Ermittlung der Bodenrichtwerte für Grundstücke in Jettingen gemäß § 193 (5), 196 BauGB i.V.m. § 12 der Gutachterausschussverordnung

Gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung in Verbindung mit §§ 193 (5), 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die örtlichen Gutachterausschüsse verpflichtet mind. alle 2 Jahre die "durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes", mindestens jedoch für erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Diese Bodenrichtwerte sind u.a. Grundlage für die Verkehrswertermittlungen des Gutachterausschusses und der privaten Gutachter sowie für alle grundstücksbezogenen Bewertungen des Finanzamtes.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Jettingen hat durch Beschluss vom 19. Dezember 2019 die nachstehenden Bodenrichtwerte durch Auswertung der Kaufpreissammlung im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2018 nach den vorgenannten Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden alle Kaufverträge, die im genannten Zeitraum von den Notaren beurkundet wurden, herangezogen und ausgewertet. In der Auswertung berücksichtigt wurden jedoch nur Kaufpreise, die "im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt wurden.

Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses, Frau Kellner.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks für "baureifes Land". Baureifes Land sind erschließungsbeitragsfreies Bauland und Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind (= voll erschlossen). Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen und sind ohne bindende Wirkung. Sie berücksichtigen einzelne, spezifische Merkmale eines Einzelgrundstücks nicht.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein gebührenpflichtiges Gutachten beim Gutachterausschuss der Gemeinde Jettingen, Geschäftsstelle, Frau Kellner, über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte Ermittlung der Bodenrichtwerte für Grundstücke in Jettingen gemäß § 193 (5), 196 BauGB i.V.m. § 12 der Gutachterausschussverordnung Gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung in Verbindung mit §§ 193 (5), 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die örtlichen Gutachterausschüsse verpflichtet mind. alle 2 Jahre die "durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes", mindestens jedoch für erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Diese Bodenrichtwerte sind u.a. Grundlage für die Verkehrswertermittlungen des Gutachterausschusses und der privaten Gutachter sowie für alle grundstücksbezogenen Bewertungen des Finanzamtes. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Jettingen hat durch Beschluss vom 09. April 2015 die nachstehenden Bodenrichtwerte durch Auswertung der Kaufpreissammlung im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2018 nach den vorgenannten Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung ermittelt. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden alle Kaufverträge, die im genannten Zeitraum von den Notaren beurkundet wurden, herangezogen und ausgewertet. In der Auswertung berücksichtigt wurden jedoch nur Kaufpreise, die "im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt wurden. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses, Frau Kellner, Telefon 07452/744-14. Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks für "baureifes Land". Baureifes Land sind erschließungsbeitragsfreies Bauland und Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind (= voll erschlossen). Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen und sind ohne bindende Wirkung. Sie berücksichtigen einzelne, spezifische Merkmale eines Einzelgrundstücks nicht. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein gebührenpflichtiges Gutachten beim Gutachterausschuss der Gemeinde Jettingen, Geschäftsstelle, Zimmer Nr. 14, Frau Kellner, über den Verkehrswert beantragen.