

Der Gutachterausschuss Welzheimer Wald hat am 18. Juli 2019 gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Stadt Welzheim zum 31.12.2018 wie folgt festgelegt:

Gemeinde/Stadtteil	Nutzungsart	Nummer	Baureifes Land €/qm
Welzheim			
Stadtzentrum	gemischt genutzte Flächen	01010001	450 €
Restliche Innenstadt	gemischt genutzte Flächen	01010002	295 €
Rötelfeld I + II	Wohnbaufläche	01010003	295 €
Hohe Tanne Nord I Höhe Halde sonstige Wohngebiete	Wohnbaufläche	01010004	285 €
sonstige Mischgebiete	Mischgebiete bis II Vollgeschosse	01010005	175 €
	Mischgebiete III Vollgeschosse	01010006	195 €
	Mischgebiete mehr als III Vollgeschosse	01010007	220 €
Gewerbeflächen	Gewerbefläche	01010008	110 €
Abzüge für die erste Baureihe an einer Ausfallstraße: 10 % Abzug: in der Silcher-, Murrhardter-, Gschwender-, Schorndorfer-, Rudersberger- und Untermühlstraße			
Breitenfürst			
Sonstiges Wohngebiet	Wohnbaufläche	01020001	220 €
Dorfgebiet 1	gemischt genutzte Flächen	01020002	145 €
Dorfgebiet 2	gemischt genutzte Flächen	01020003	125 €
Breitenfürst	Gewerbefläche	01020004	90 €
Abzüge für die erste Baureihe an einer Ausfallstraße: 10 % Abzug in der Lorcher Straße 15 % Abzug in der Stuttgarter Straße			
Eselshalden / Steinbruck			
Eselshalden/Steinbruck	Dorfgebiet	01030001	125 €
übrige Stadtteile			
<u>nördliche Stadtteile</u> mit Langenberg und Vorderhundsberg an SKA Welzheim oder privaten Abwasser- verband angeschlossen	Dorfgebiet	01040001	90 €
<u>südliche Stadtteile</u> ohne Langenberg und Vorderhundsberg nicht an SKA oder privaten Abwasser- verband angeschlossen	Dorfgebiet	01050001	80 €
landwirtschaftliche Grundstücke			
Wiesen		01000101	0,50 € - 1,75 €
Acker		01000102	1,50 € - 3,00 €
Wald ohne Bewuchs		01000103	i.M. 2,20 €

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

Die durchschnittliche Bauplatzgröße für Wohnbauflächen bei I-geschossiger Bebauung wird auf 500 qm, bei II-geschossiger Bebauung auf 700 qm festgelegt. Darüber hinausgehende Flächen sind Hinterlandflächen. Diese sind mit 25 % des Bauplatzpreises anzusetzen.

Erläuterungen:

1. Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
3. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
4. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte abgeleitet werden konnten.
5. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
6. 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 Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst werden)

Neubau	3,5 %
Wohnungsbau	4,0 %
Gemischte Nutzung	4,5 %
Gewerbliche Nutzung	5,5 %
Gastronomie	10,0 % + X

Sachwertfaktoren

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

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren festgelegt

Ertragsfaktoren

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

Gewerbe

ab Baujahr 2000:	Büroflächen 5,50€/qm kalt p.m. Produktionsfläche 3,50 € - 4,50 €/qm kalt/p.m.
vor Baujahr 2000:	siehe oben abzgl. 20 %