

Grundsätze der Ermittlung Bodenrichtwert 31.12.2014

- Die Bodenrichtwertzonen sind sachverständig und unter **städtebaulichen Aspekten** kleingliedrig abgegrenzt.
- Angegeben in der Bodenrichtwertkarte sind folgende wertrelevanten Merkmale:
die zulässige **Art der baulichen Nutzung**, in der Regel basierend auf dem Flächennutzungsplan der Stadt Balingen sowie die jeweilige **Geschossigkeit** der Grundstücke.
- Der Gutachterausschuss geht von **erschließungsbeitragsfreien** (ebf) Grundstücken aus. Im Einzelfall kann in Balingen nicht ausgeschlossen werden, dass Straßen nicht endgültig hergestellt sind und Erschließungsbeiträge noch anfallen.
- Bei den Baugrundstücken wird unterschieden zwischen **Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Gewerblichen Bauflächen**.
- Für Wohnbaugrundstücke, auf denen **mehr als 4 Geschosse** realisiert werden können, wurde der Bodenrichtwert anhand von **Umrechnungskoeffizienten**, die die Geschossflächenzahl des Wertermittlungsobjekts mit der Geschossflächenzahl des Vergleichsobjekts ins Verhältnis setzt, sowie anhand der in Gutachten des Gutachterausschusses individuell ermittelten Bodenwerte erhoben. Es ergeben sich Bodenrichtwerte zwischen 140 und 225 €/m².
- Die Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten und in Neubaugebieten wurden anhand der vorhandenen Kauffälle ermittelt, wobei der Bodenrichtwert stark vom städtischen Verkaufspreis, der zudem eine Bauverpflichtung beinhaltet, geprägt ist. Diese Bodenrichtwerte liegen vermutlich unter dem tatsächlichen Verkehrswert, wobei derzeit kein freier Geschäftsverkehr stattfindet.
- **Angebotsmarkt:** Die Entwicklung der Wartezeit bis zur Vermarktung, z.B: überdurchschnittliche Wartezeiten (großes Angebot, geringe Nachfrage, Leerstände, abnehmende Bevölkerungszahlen) wirken sich grundsätzlich auf den Bodenrichtwert aus. Bei einer Wartezeit von 8 Jahren bis zum Verkauf ermäßigt sich der Bodenrichtwert durch Abzinsung um durchschnittlich 30 €/m³.
- Bei Bauerwartungsland muss die Bauerwartung sicher sein. Bei voraussichtlich überlangen, mehrjährigen Wartezeiten handelt sich nicht um Bauerwartungsland. Als **Bauerwartungsland** werden lediglich Gebiet aufgeführt, bei denen aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Balingen mit einer zeitnahen Umsetzung zu rechnen ist (Bebauungsplanverfahren eingeleitet, Aufkaufbeschluss). Die Preise für Bauerwartungsland werden maßgeblich durch die Stadt Balingen geprägt. Die Wartezeit fließt in den Bodenrichtwert mit ein. Rohbauland liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, allerdings ist die Erschließung nicht gesichert.
- Landwirtschaftliche Grundstücke bzw. Grünflächen, die im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Balingen dargestellt sind (Bodenrichtwert; 8 € bzw. 6 €) sowie landwirtschaftliche Grundstücke, die im Geltungsbereich des **Leitplanes für räumliche Entwicklung** liegen (Bodenrichtwert 4 € bzw. 3 €) werden in der Bodenrichtwertkarte entsprechend gekennzeichnet. Bei diesen Gebieten ist mit einer mehrjährigen oder langjährigen Wartezeit zu rechnen (ggf. Abzinsung) bzw. die Bauerwartung kann teilweise nicht konkret vorhergesagt werden. Die Bodenrichtwerte und die Nachfrage werden maßgeblich durch die Stadt Balingen beeinflusst. Es handelt sich hierbei um einen außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert.
- Individuelle Bodenrichtwerte wurden für das **Gartenhausgebiet** Weingarten in Frommern (5 €) und für die **Kleingartenanlage** Balingen ermittelt.
- Für ausgewiesene **Sondergebiete** (in der Bodenrichtwertkarte gelb dargestellt) kann auf der Basis der Kaufpreissammlung sowie unter Anwendung von deduktiven Verfahren kein Bodenrichtwert festgelegt werden. Die Grundstücke sind aufgrund der individuellen städtebaulichen Situation nicht vergleichbar. Der Bodenrichtwert liegt in der Regel über dem vergleichbarer gewerblicher Flächen oder Kerngebietsflächen. Hier sind Einzelfallbetrachtungen erforderlich. Diese Bodenrichtwerte werden im Einzelfall durch den Gutachterausschuss bzw. die Geschäftsstelle auf Anfrage ermittelt.
- Für **Sonderbauflächen/Flächen für Gemeinbedarf** wurde kein Bodenrichtwert ermittelt, da es für diese Nutzungen in der Regel freien Markt / keine Nachfrage gibt. Im Falle einer Umnutzung wird der Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss bzw. die Geschäftsstelle ermittelt.