

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 für das Gebiet der Stadt Lichtenau einschließlich der Stadtteile

Gemäß §§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Lichtenau in der Sitzung am 24.01.2018 die Bodenrichtwerte für die **Kalenderjahre 2015 und 2016** nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum **Stichtag 31. Dezember 2016** ermittelt.

Zone	Gemeindeteil	Landwirtschaftliche Fläche	baureifes Land - Wohnbau	Baureifes Land - Gewerbe	§ 34 BauGB	Art- und Maß der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert in €/m ²
1000							
1100	Lichtenau - Ortsetter		X		X	M-II-0,6-500	115,00 €
1200	Neudörfel		X		X	W-II-0,7-500	115,00 €
1300	Baugebiet Warrett		X			W-II-0,6-500	130,00 €
1400	Baugebiet Sommerfeld		X			W-II-0,8-500	120,00 €
1500	Baugebiet Tiergarten		X		X	W-II-0,8-500	130,00 €
1600	Baugebiet Hirsch		X			W-II-0,6-500	130,00 €
1610	Baugebiet Lettacker		X			W-II-0,6-500	130,00 €
1620	Baugebiet Mühlstück		X			W-II-0,6-500	130,00 €
1640	Abrundungssatzung Schanz I / Engl. Garten		X			WA-III-0,6-2000	150,00 €
1650	Abrundungssatzung Ziegelbühn		X			W-II-0,6-500	130,00 €
1700	Baugebiet Pfad						
1710	Pfad - Zone I (EVK)		X			W-II-0,7-400	135,00 €
1720	Pfad - Zone II (EVK)		X			W-II-0,7-500	150,00 €
1730	Goethestrasse-Schwarzwaldstrasse		X			W-II-0,7-400	140,00 €
1900	Gewerbegebiet Sommerfeld						
1910	Gewerbegebiet Sommerfeld I (EVK)			X		GE-x-x-1000	40,00 €
2000							
2100	Scherzheim - Ortsetter		X		X	M-II-0,5-600	110,00 €
2200	Baugebiet Bronngass		X			W-II-0,6-600	135,00 €
2300	Helmlingerstrasse		X			W-II-0,7-500	110,00 €
2400	Baugebiet Abtsgarten		X			W-II-0,6-500	130,00 €
2500	Baugebiet Ludwigsgarten		X			W-II-0,6-500	130,00 €
2900	Gewerbefläche Dumpfental			X		GE-x-x-1000	40,00 €

Zone	Gemeindeteil	Landwirtschaftliche Fläche	baureifes Land - Wohnbau	Baureifes Land - Gewerbe	§ 34 BauGB	Art- und Maß der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert in €/m ²
------	--------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	------------	------------------------------------	------------------------------------

3000							
3100	Ulm - Ortsetter		X		X	M-II-0,6-500	105,00 €
3110	Baugebiet Bühnd		X		X	W-II-0,4-500	150,00 €
3200	Baugebiet Am Waldhag		X			W-II-0,7-500	130,00 €
3300	Baugebiet Zehnjeuch		X			W-II-0,7-500	130,00 €
3400	Grefferner Straße		X		X	W-II-0,6-700	105,00 €
3500	Baugebiet Waldbühnd		X			W-II-0,7-500	130,00 €
4000							
4100	Grauelsbaum-Ortsetter		X		X	W-II-0,6-500	100,00 €
4200	Baugebiet Hasenkopf		X			W-II-0,6-500	105,00 €
4300	Baugebiet Altrhein		X			W-II-0,6-500	120,00 €
4800	Gewerbegebiet Kirchwegfeld (EVK)				X	GE-x-x-1000	30,00 €
4900	Gewerbegebiet Hasenkopf (EVK)				X	GE-x-x-1000	40,00 €
5000							
5100	Muckenschopf - Ortsetter		X		X	M-II-0,6-500	100,00 €
5200	Baugebiet Bündt		X			W-II-0,7-500	110,00 €
8000							
8050	Ablöse Ökologische Ausgleichsfläche ohne Grunderwerb	X				1:1	6,50 €
8100	Ackerland 1	X				AZ: 50 - 65	1,35 €
8110	Ackerland 2	X				AZ: 76 - 85	1,50 €
8120	Ackerland 3	X				AZ: 76 - 85	1,75 €
8200	Grünland (Wiese)	X				GZ: 60	0,75 €
8300	Wald (ohne Aufwuchs, bzw. Holzbestand)	X					0,45 €

Erläuterungen der Bodenrichtwerte:

1. Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
2. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der Werte für Bauerwartungsland und für Rohbauland Wertanteile für Anlieger- und Erschließungskosten. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die

Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

3. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel seines Erschließungszustands, des beitrags-, und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
4. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.
5. Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragt werden.
6. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
7. Zu den Bodenrichtwerten sind mit Stichtag 31.12.2014 Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone), sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt.

LEGENDE:

Bodenrichtwert: z.B. Richtwertgrundstück W-II-0,5-500

W	= Wohnbaufläche
II	= Anzahl der Vollgeschosse
0,5	= Geschossflächenzahl (GFZ)
500	= Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes
GE	= Gewerbe
M	= Mischgebiet
AZ	= Ackerzahl
GZ	= Grünlandzahl
Ru	= Rohbauland ungeordnet

Lichtenau, den 24.01.2018

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

Klemens Zimmer

Rechtliche Hinweise zum Urheberrecht der Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte unterliegen nicht dem Schutz nach § 2 UrhG, da sie nach Art der Information, Erhebungsvorgang und Dokumentation durch Vorschriften standardisiert sind und folglich nicht als persönliche geistige Schöpfungen einzustufen sind. Für die Bodenrichtwertkarte ist der Schutz gemäß § 2 Abs.1 Nr.7 gegeben, da es sich um eine Ausgabe der Liegenschaftskarte handelt.

Bodenrichtwertkarten und -tabellen sind als Datenbanken im Sinne von §§ 87a ff UrhG geschützt, da alle Kriterien nach § 87a Abs. 1 UrhG vorliegen (Leistungsschutzrecht). Der Gutachterausschuss bei der Stadt Lichtenau hat nach § 87b Abs. 1 UrhG das ausschließliche Recht, die Datenbank insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil der Datenbank zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung eines nach Art und Umfang wesentlichen Teils einer Datenbank im Sinne des § 87c Abs. 1 UrhG ist zulässig zum privaten Gebrauch sowie - sofern es nicht zu gewerblichen Zwecken erfolgt - zum eigenen wissenschaftlichen Gebrauch und die Benutzung zur Veranschaulichung für den Unterricht mit Quellenangabe.

Die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertkarten unterliegen somit dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff UrhG. Eine wesentliche Fremdnutzung wie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte bedarf somit der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelungen) durch den Gutachterausschuss bei der Stadt Lichtenau.