

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten in

LIMBACH

Grundstücks- Marktbericht



2010



Immobilienmarkt 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1. Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	4
1.2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses	5
1.3. Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.4. Vertreter des Finanzamtes	6
2. Gutachten	7
2.1. Geschäftsstelle	
2.2. Verkehrswert, Einflüsse auf den Grundstücksmarkt	8
2.2.1. Verkehrswert	8
2.3. Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken	8
3. Grundstücksmarktbericht	10
3.1. Entwicklungen	10
3.2. Rahmenbedingungen	10
3.2.1. Gemeinde Limbach	10
3.3. Zahlenspiegel	11
3.4. Einwohnerentwicklung	11
3.5. Fläche, Flächennutzung	12
3.5.1. Fläche	12
3.5.2. Flächennutzung	13
4. Bau- und Wohnungswesen	14
4.1. Baugenehmigungen	14
4.2. Anzahl der Wohngebäude	15
5. Bodenmarktgeschehen	16
5.1. Allgemein	16
5.2. Vertragsabschlüsse	16
5.3. Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Ortsteile bezogen	17
5.4. Verteilung der Kauffälle aufgegliedert in Nutzungsarten	18
5.5. Entwicklung Verkauf von Bauplätzen	19
5.6. Geldumsatz	20
5.7. Geldumsätze der Kaufverträge auf die Ortsteile	21
5.8. Anteil der Teilmärkte am Geldumsatz	22
6. Entwicklung auf den Grundstücksmarkt	23
6.1. Analyse	23
6.2. Entwicklungsstufen	24
6.2.1. Rohbauland	24
6.2.2. Bauerwartungsland	24
6.2.3. Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke	25
6.3. Unbebaute Grundstücke	26
6.3.1. Entwicklungsstufen	26
6.4. Mietpreise	27

7. Bodenrichtwerte	28
7.1. Transparenz des Grundstücksmarktes durch Bodenrichtwerte	28
7.2. Entwicklung der Bodenrichtwerte im Gemeindegebiet	29
7.2.1. Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Limbach	29
7.3. aktuelle Bodenrichtwerte	30
7.4. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	31
7.5. Liegenschaftszins	32

1. ALLGEMEINES

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Jahre 1960 auf Grund des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden. heute bildet das Baugesetzbuch (BauGB) die gesetzliche Grundlage. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Sachverständigengremium. Er ist in Baden Württemberg bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss soll zur Transparenz des Grundstücksmarkts beitragen und Sachverständigen sowie Interessierten Grundlagen für die Wertermittlung zur Verfügung stellen. Dies geschieht auch durch die jährliche Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts.

Der Gutachterausschuss in Limbach verfügt zur Erledigung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung aller Kaufverträge im Gebiet der Gemeinde Limbach. Diese ihm vorbehaltenen Kenntnis aller Kaufverträge ermöglicht einen umfassenden Überblick über das Verkaufsgeschehen am Grundstücksmarkt.

Nach dem gesetzlichen Bestimmungen ist *„jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“*

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt.

Der Gutachterausschuss wird durch die Geschäftsstelle, die beim Bauamt eingerichtet ist, unterstützt.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Auswertung von Verkehrsgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und dem Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

1.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden, den Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Gemeinde Limbach auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind, unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses befinden.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter sind nicht an Weisungen gebunden und verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Um die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, ist gesetzlich festgelegt, wann Gutachter wegen Befangenheit oder aus anderen Gründen von der Mitwirkung ausgeschlossen sind.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen Gutachtern besetzt.

Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten sind sämtliche Mitglieder des Gutachterausschusses zu laden. Der Gutachterausschuss ist beschlussfähig, wenn neben dem Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter mindestens drei ehrenamtliche Gutachter anwesend sind, hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein.

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Uwe Grasmann Bauamtsleiter der Gemeinde Limbach

Stellvertreter des Vorsitzenden :

Birgit Guckenhan Hauptamtsleiterin der Gemeinde Limbach

Ehrenamtliche Gutachter:

Jochen Camerena Dipl. Ing. (BA), Dipl. Ing. (FH)

Rolf Christ Maler- und Gipsermeister, Energieberater

Andreas Ebert Forstwirt

Willi Fritz Maurer

Axel Stropf Stahl- und Betonbaumeister

Friedbert Müller Landwirt

Bernd Zimmermann Dipl. Ing. (FH) Bauingenieurwesen

1.4 Vertreter des Finanzamtes:

Beate Heneka Amtsrätin

Rolf Seitz Amtsinspektor

2. Gutachten

2.1 Geschäftsstelle

Jeder Eigentümer kann für sein eigenes Grundstück, Haus oder ein Grundstücksrecht ein Gutachten über dessen Verkehrswert bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen. Aber auch Behörden, Gemeinden, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter und Pächter können Gutachten erstellen lassen. Der betroffene Eigentümer erhält stets eine Abschrift des Gutachtens. Auch Kaufinteressenten können Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt beantragen. Dazu benötigen sie jedoch die Zustimmung des Eigentümers.

Aufgrund der Kaufpreissammlung, der Bodenrichtwerte, einer Ortsbesichtigung und sonstiger objektrelevanter Daten wird in einer nichtöffentlichen Sitzung von mindestens drei Gutachtern der Verkehrswert des Objekts ermittelt. Die Gebühren für das Gutachten richten sich im wesentlichen nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes und sind vom Antragsteller zu zahlen.

2.2 Verkehrswert, Einflüsse auf den Grundstücksmarkt

2.2.1 Verkehrswert

Der Gutachterausschuss bestimmt den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuches definiert:

„ Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

2.2.2 Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Hierunter sind Faktoren zu verstehen, die in der gesamten Bundesrepublik Deutschland das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen, dies sind z.B.

- die augenblickliche und künftige Sicherheit des Grundeigentums
- mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken
- Entwicklung der Baukosten und Mieten
- Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung
- Lage am Arbeitsmarkt
- staatliche und kommunale Wohnungspolitik

2.3 Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Zu den allgemeinen Faktoren treten weitere wesentliche Faktoren, die den Verkehrswert des einzelnen Grundstücks beeinflussen. Eine Untersuchung hatte erbracht, dass über neunzig Parameter auf den Wert eines Grundstücks einwirken können; die wichtigsten wertbeeinflussenden Faktoren sind z.B.:

- Entwicklungszustand des Grundstücks (nur landwirtschaftlich nutzbar, bebaubar usw.),
- besondere Lage des Grundstücks (Güte der Wohnlage, innere und äußere Verkehrslage usw.),
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Einfamilienhäuser, Wohnhäuser, Geschoßfläche usw.),
- Rechte und Belastungen (Erbbaurecht, Wohnrecht, Leitungsrecht, Wegerecht usw.),

- beitragsrechtlicher Zustand (Erschließungskosten, Ausgleichbeträge usw.),
- Wartezeit bis zur baulichen Nutzung (je schneller Bebauung möglich, desto höher die Werte),
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks (Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Hanglage usw.),
- Bodenschätze (Kies, Sand, Ton usw.),
- Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.),
- Verwendungsmöglichkeit der Gebäude (Einzweck- oder Zweizweckbauten),
- Ertragsverhältnisse (Mieteinnahmen, Verpachtungen usw.),
- sonstige Beeinflussungen und Beschränkungen wie: denkmalgeschütztes Gebäude, Altablagerungen, Natur- und Landschaftsschutz, Zeitpunkt der Veräußerung u.ä.

3. Grundstücksmarktbericht

3.1 Entwicklungen

Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind für eine breite Öffentlichkeit ebenso von Interesse wie für Wirtschaft und Verwaltung. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht im Gebiet der Gemeinde Limbach ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet worden. Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung werden Daten über den Umsatz, die Preisentwicklungen und die derzeitige Situation auf dem Grundstücksmarkt zusammengestellt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen in der Gemeinde Limbach werden dargestellt.

3.2 Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen

3.2.1 Gemeinde Limbach

Die Gemeinde Limbach mit ihren sieben Ortsteilen liegt im badischen Teil des Odenwalds und grenzt im Osten an das Bauland. Etwa 4503 Einwohner leben in den Ortschaften auf einer Fläche von 4.363 ha.

Es ist ein guter Besatz an Handwerks- und kleineren Gewerbebetrieben mit breitem Branchenindex vorhanden. 600 Einpendlern stehen 1.168 Auspendler gegenüber.

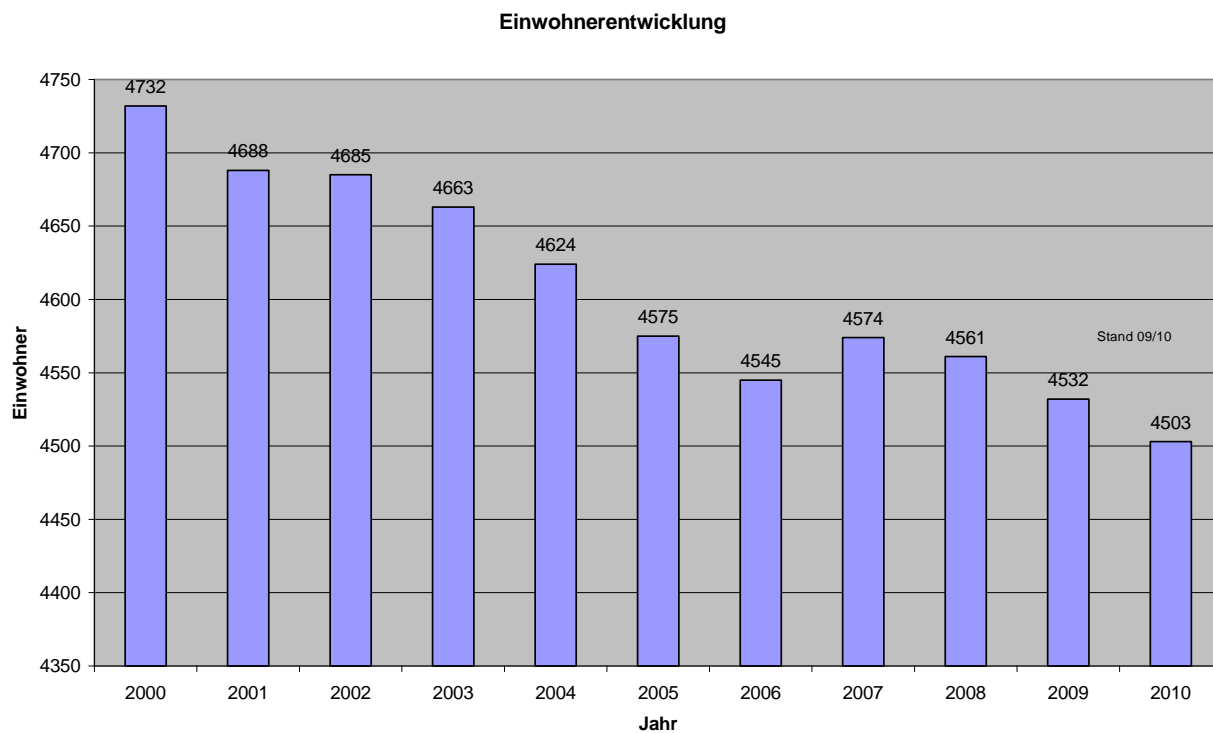
Die Arbeitslosenquote liegt bei 6,3 %

57 % der 1.028 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und 23 % im Dienstleistungsgewerbe.

3.3 Zahlenspiegel Limbach

Fläche:	4.363 ha
Einwohnerzahl:	4503 (Stand 30.09.2010)
davon:	
männlich	2257
weiblich	2246
Ausländer	128
Kinder und Jugendliche unter 17 Jahre	770

3.4 Einwohnerentwicklung

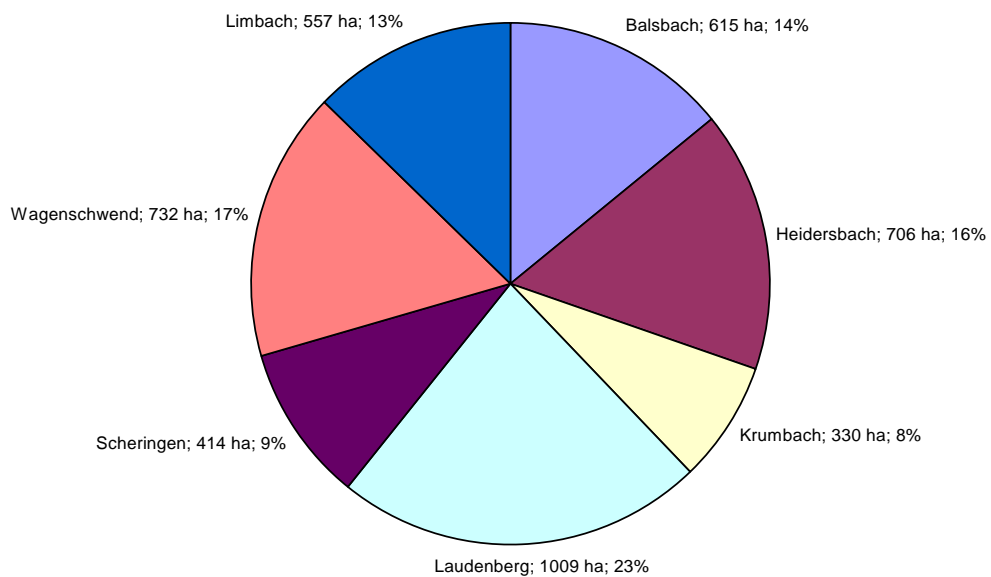


3.5 Fläche, Flächennutzung

3.5.1 Fläche:

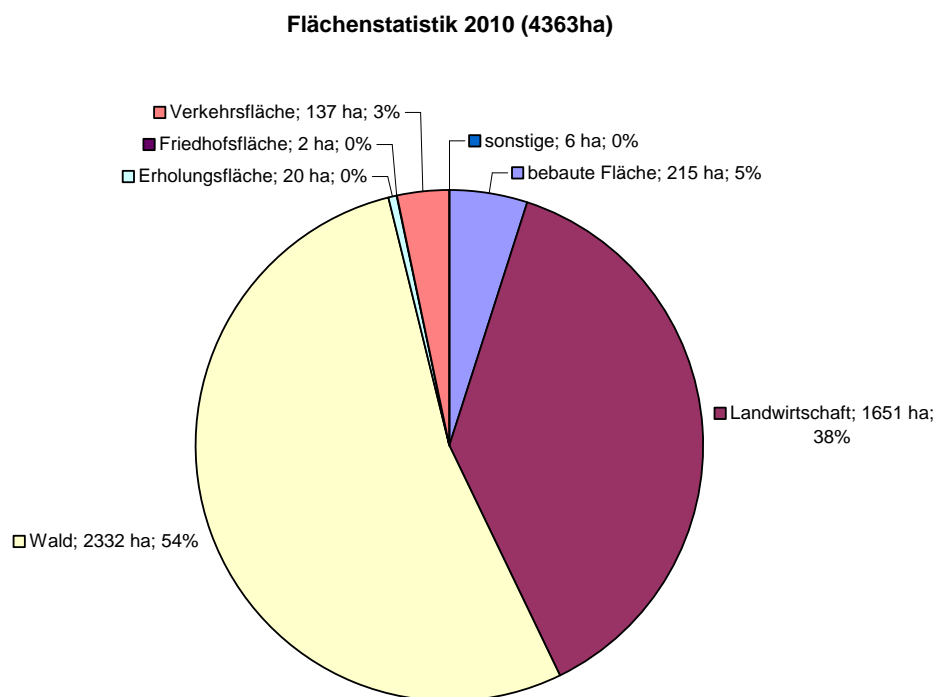
Laudenberg ist größter Flächenort mit 1009 ha bei 493 Einwohnern. Danach folgt Wagenschwend mit 732 ha bei 490 Einwohnern. Heidersbach mit 706 ha bei 650 Einwohnern, Balsbach mit 615 ha bei 360 Einwohnern, Limbach mit 557 ha bei 1535 Einwohnern, Scheringen der nachgewiesenermaßen älteste der 7 Ortsteile mit 414 ha bei 295 Einwohnern und Krumbach mit 330 ha und 669 Einwohnern.

Flächenstatistik 2010 Limbach 4363 ha



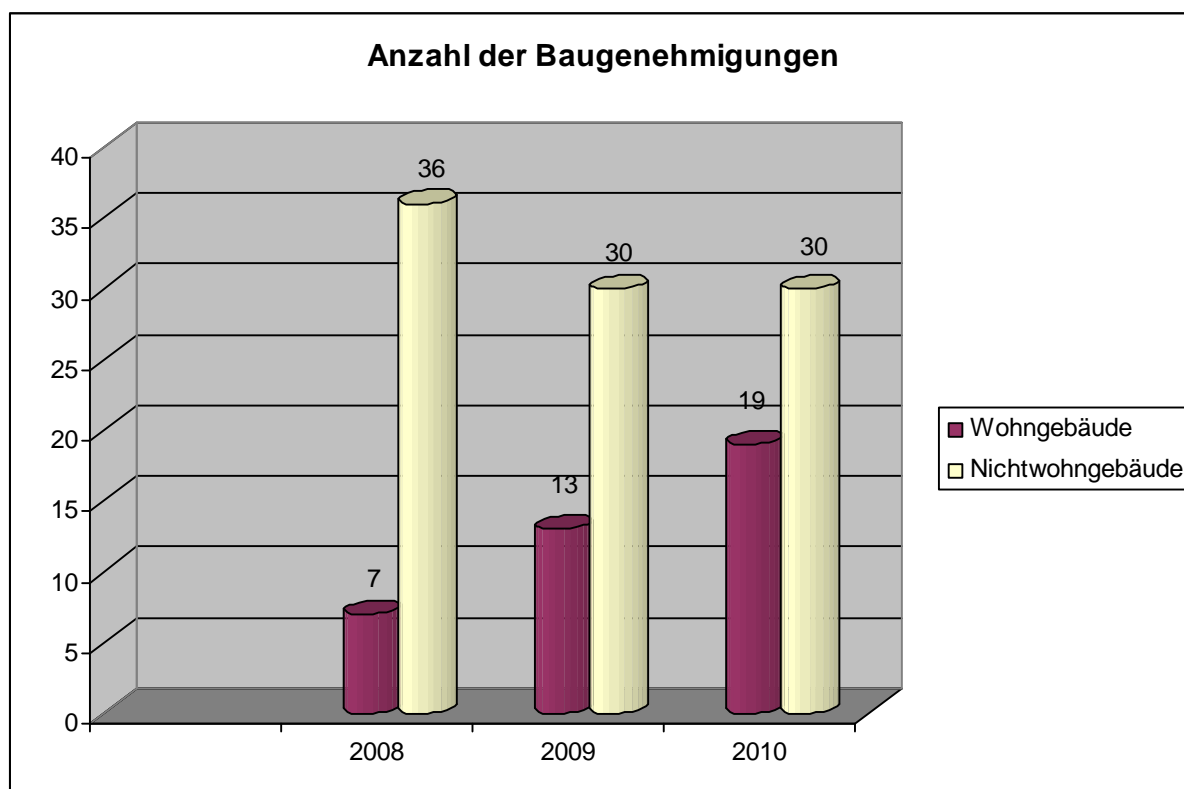
3.5.2 Flächennutzung:

Mit 170 ha Fläche hat der Gemeindewald nicht die Bedeutung. Allerdings sind rund 54 % der Gemarkung bewaldet, (Privatwald) sodass der Wald in seinen verschiedenen Funktionen ein hohes Gut darstellt.



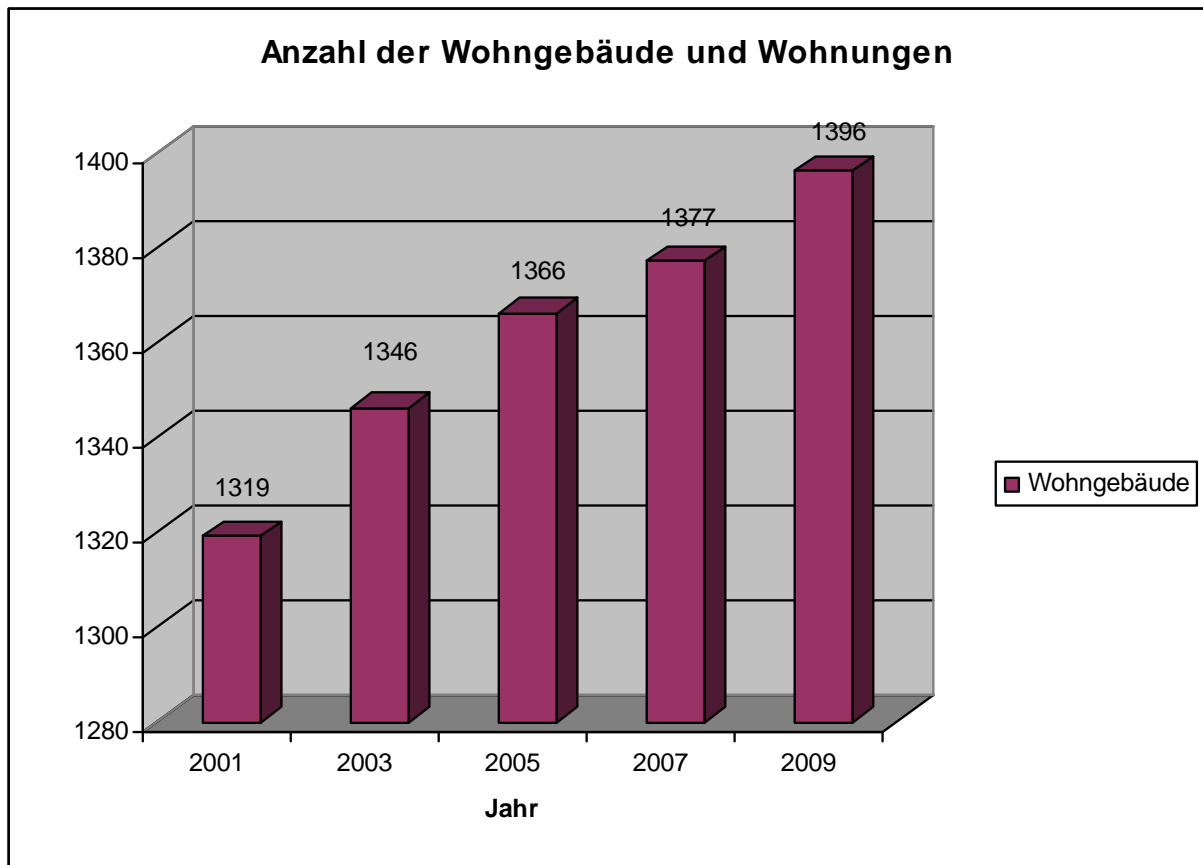
4. Bau- und Wohnungswesen

4.1 Baugenehmigungen



4.2 Anzahl der Wohngebäude

Trotz abnehmender Einwohnerzahlen steigt die Anzahl der Wohngebäude weiter stetig an.

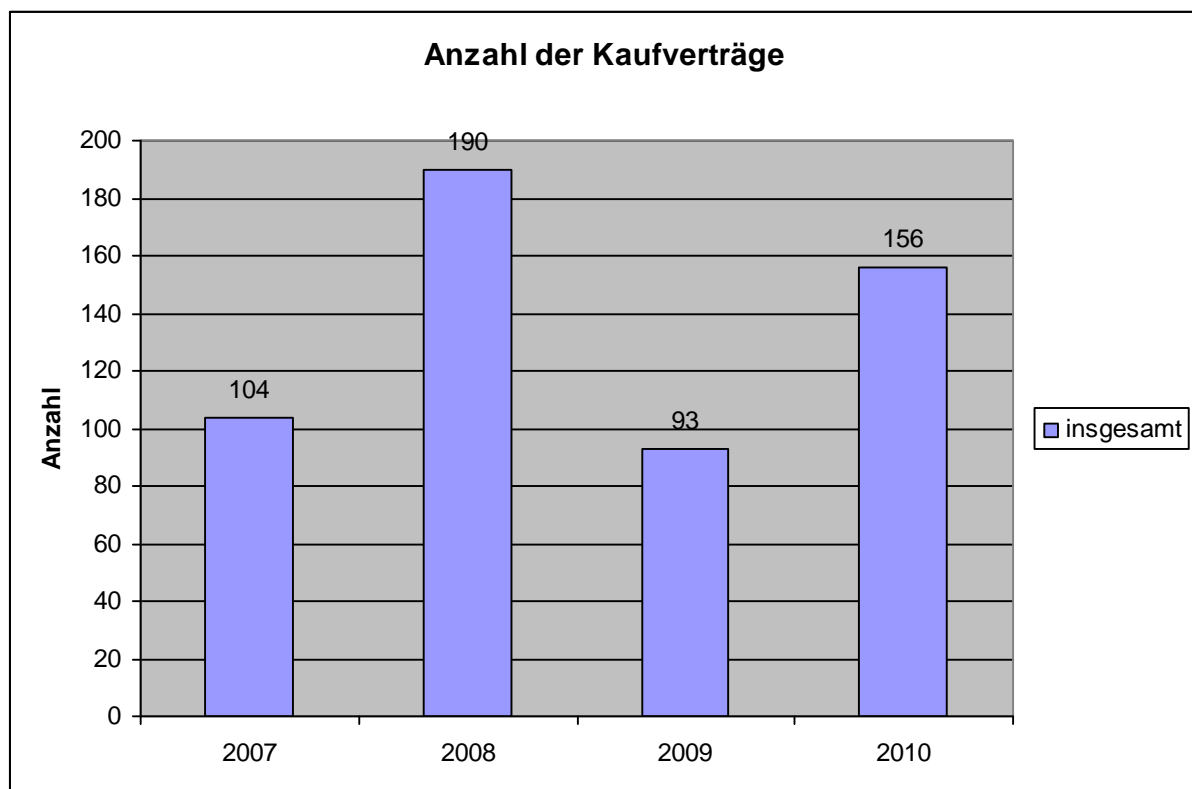


5. Bodenmarktgeschehen

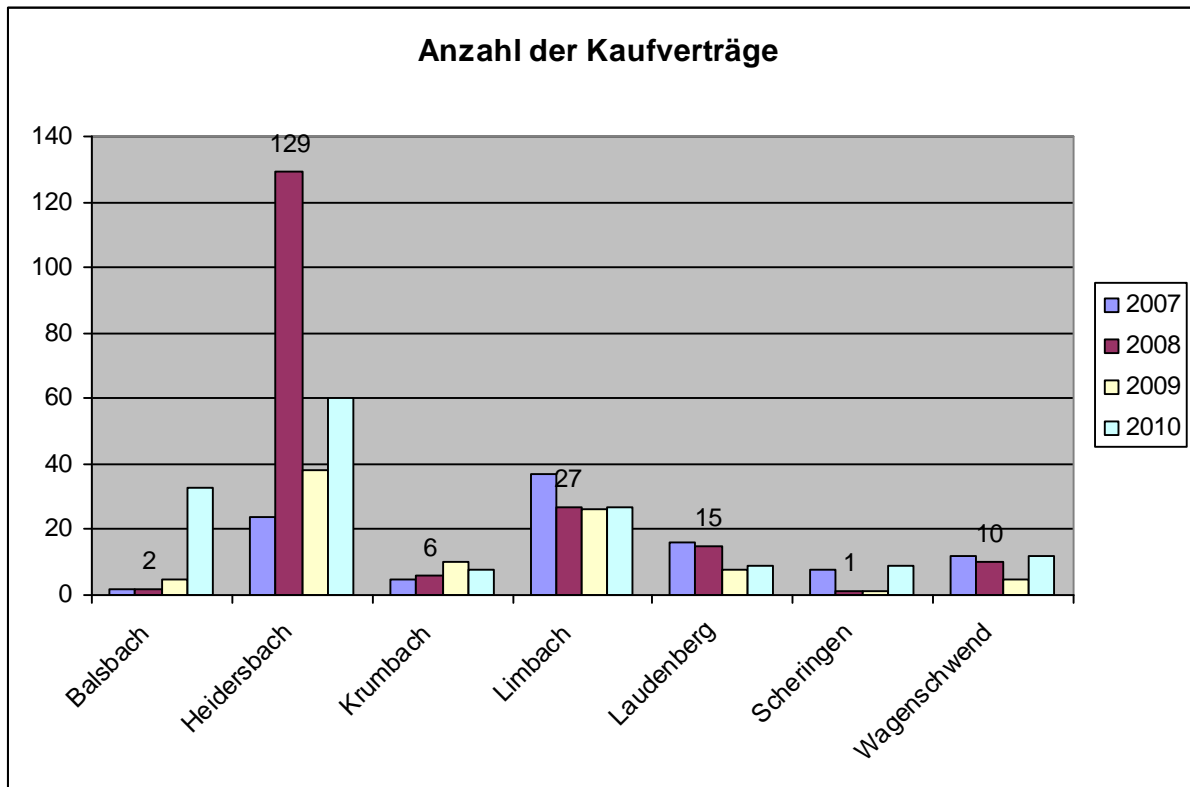
5.1 Allgemeines

Mit 156 eingereichten Verträgen wurde das Ergebnis von 2009 deutlich übertroffen. Überwiegend handelt es sich aber dabei um die Aufarbeitung alter liegen gebliebener Messbriefe durch die Verwaltung und größere Ankäufe von landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

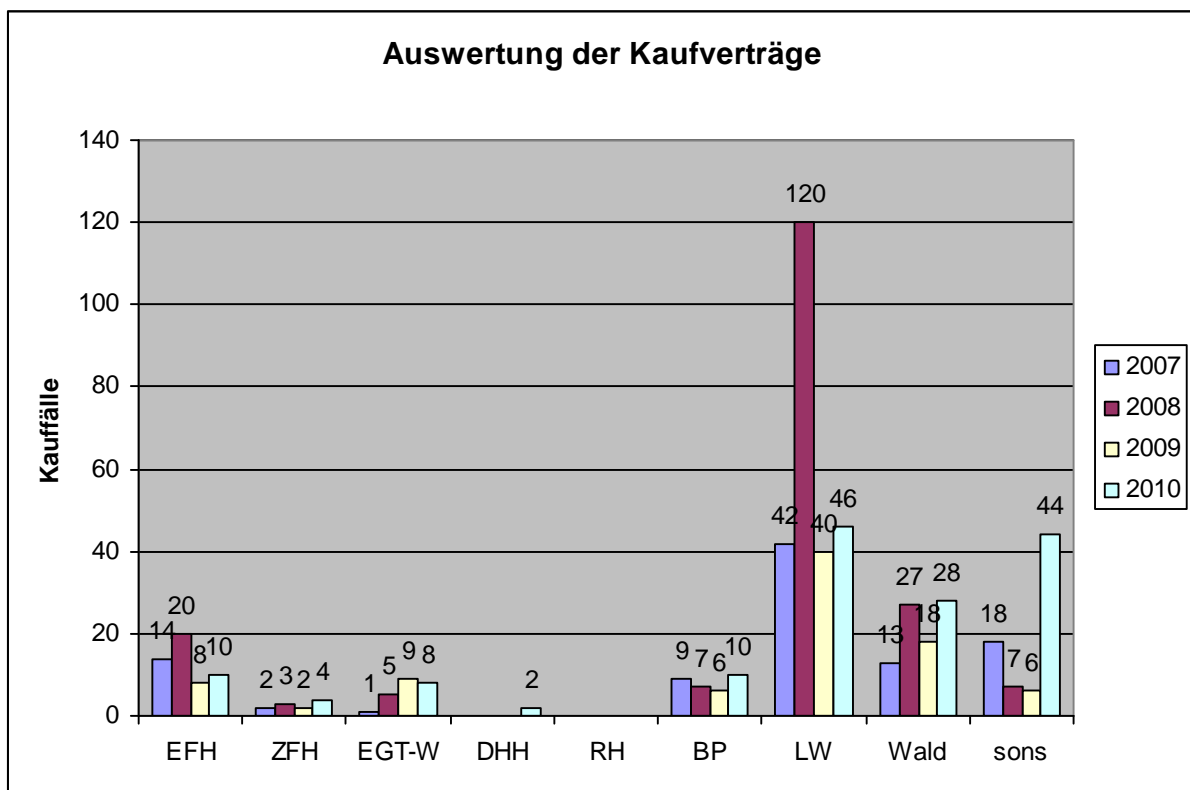
5.2 Vertragsabschlüsse:



5.3 Anzahl der Kaufverträge auf die einzelnen Ortsteile bezogen

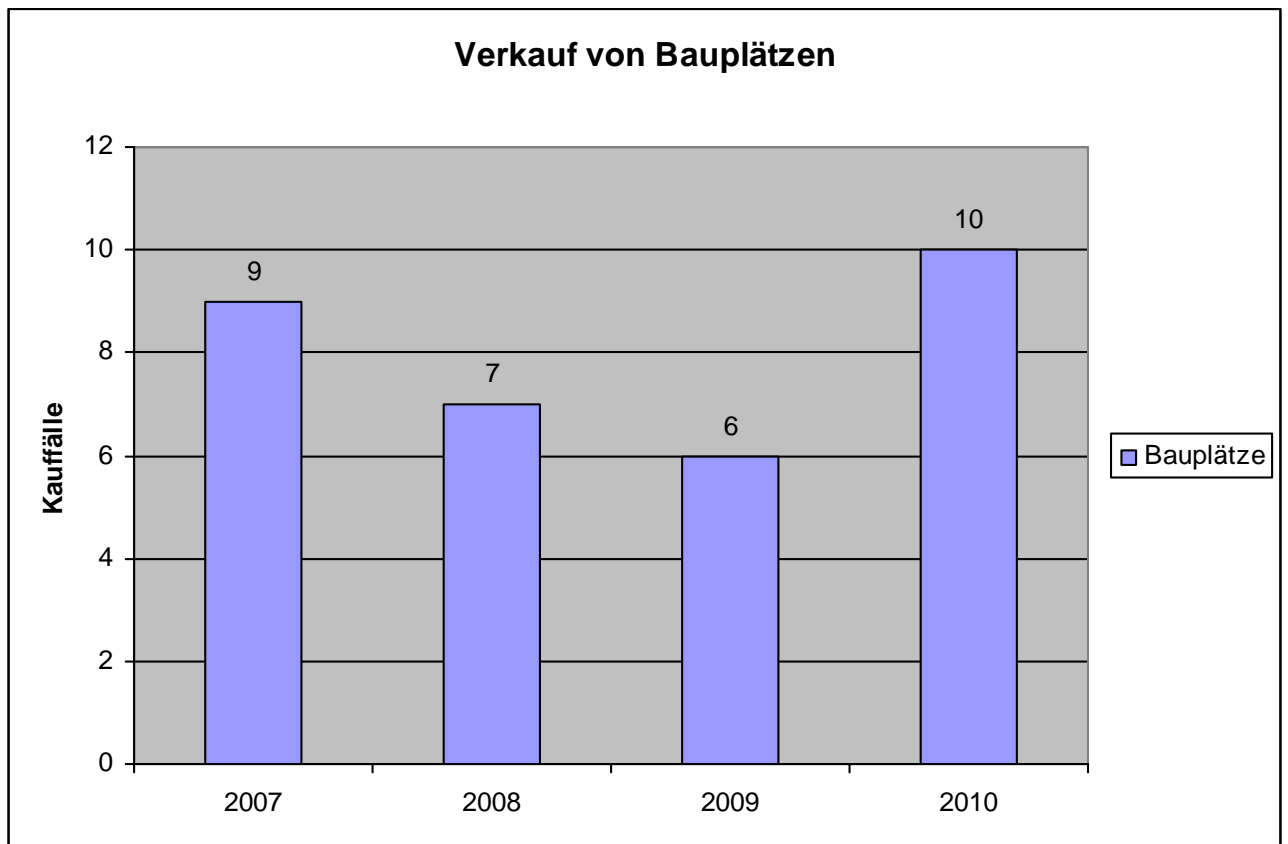


5.4 Verteilung der Kauffälle aufgliedert in Nutzungsarten



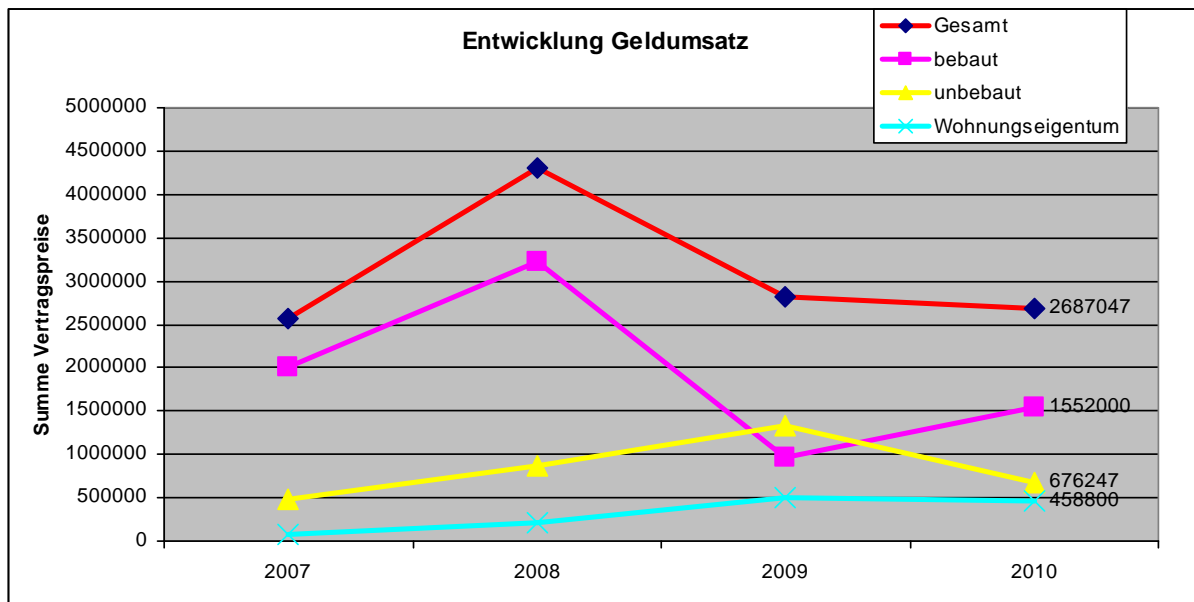
EFH = Einfamilienhaus,
 ZFH = Zweifamilienhaus
 EGT = Eigentumswohnung
 DHH = Doppelhaushälfte
 RH = Reihenhaus
 BP = Bauplatz (auch Gewerbe)
 LW = landwirtschaftl. Grundstücke (Grünland, Unland)
 Wald = Wald
 sons. = sonstige (Verkehrsflächen)

5.5 Entwicklung Verkauf von Bauplätzen für gemischte und gewerbliche Nutzung



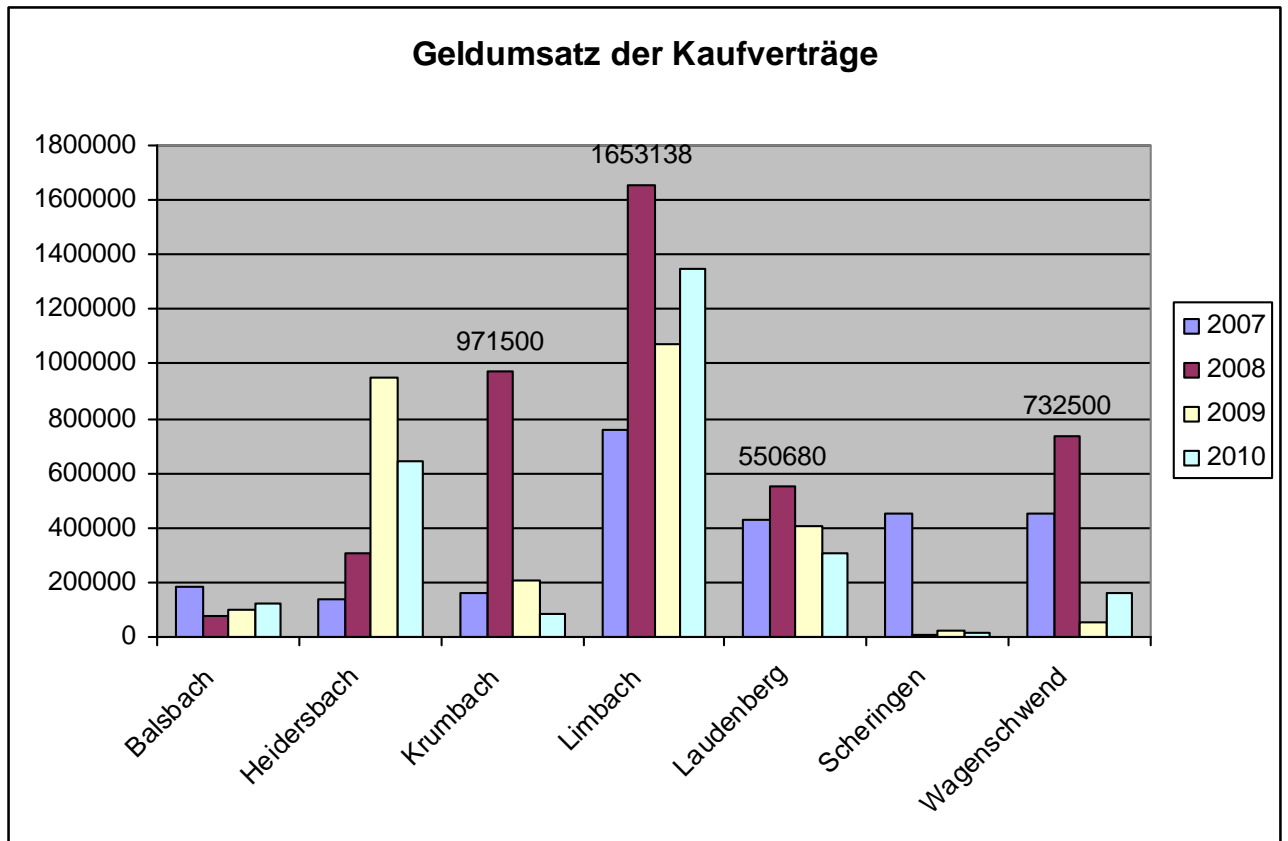
5.6 Geldumsatz

Der Geldumsatz ging insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurück, er liegt im Berichtsjahr 2010 bei 2,68 Mio. €. Bei den bebauten Grundstücken ist der Geldumsatz um 63 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Bei den unbebauten Grundstücken ergibt sich ein deutlicher Rückgang um 51 %.



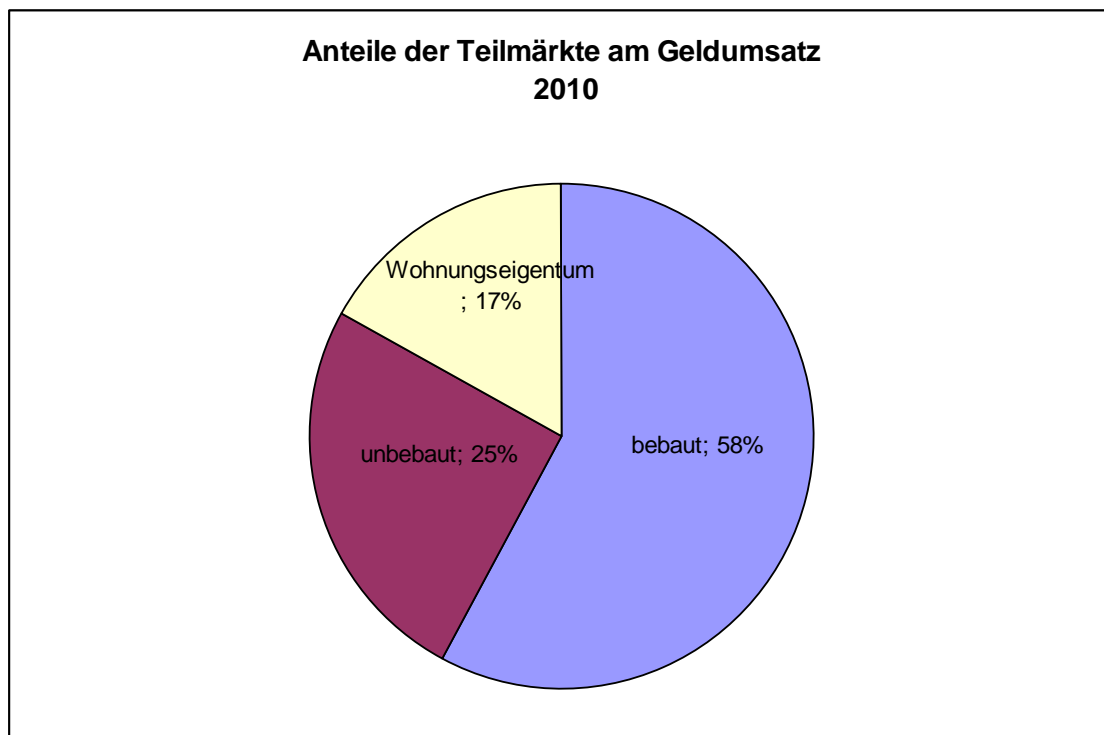
5.7 Geldumsätze der Kaufverträge auf die Ortsteile

In allen Ortteilen sind ausreichend Bauplätze zu attraktiven Preisen vorhanden. Die Bauplätze in Limbach und Heidersbach sind wohl die attraktivsten, was sich auch bei den Geldumsätzen deutlich zeigt.



5.8 Anteil der Teilmärkte am Geldumsatz

Der Anteil der bebauten Objekte beträgt 58 %, die unbebauten Objekte waren mit 25 % beteiligt. Der Anteil am Wohnungseigentum mit 17% hängt hauptsächlich von den An- und Verkäufen von Wohnungen in der örtlichen Altenwohnheimanlage ab. Der Verkauf von Bestands-Wohngebäuden nimmt in 2010 gegenüber 2009 um ca.25 % zu.



Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr im Vergleich zu den Vorjahren wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie den Flächen- und Geldumsatz aufgezeigt.

Hierbei ist zwischen den nachfolgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

Unbebaute Bauflächen: Unter dieser Bezeichnung werden alle Bauplätze von Wohnbebauung bis Gewerbe sowie Bauerwartungs- und Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke registriert.

Bebaute Grundstücke: Dieser Teilmarkt umfasst die Spanne von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.

Wohnungseigentum: Unter dieser Bezeichnung werden alle Eigentumswohnungen erfasst.

6. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

6.1 Analyse

Die Analyse des Grundstücksverkehrs im Einzelnen wird von der Geschäftsstelle nach folgenden Teilmärkten oder Grundstücksgruppen vorgenommen:

- **Unbebaute Grundstücke**
 - Bauplätze
 - Bauerwartungs- und Rohbauland
 - Acker- und Grünland
 - Forstflächen
 - Gartengrundstücke
 - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
 - Sonstige Flächen (Straßenflächen, Arrondierungsflächen, Versorgungsflächen, Sonderbauflächen u.a.)

- **Bebaute Grundstücke**
 - Ein-, Zwei- und Dreifamilienhausgrundstücke
 - Mehrfamilienhäuser
 - gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und: Büro, Laden, Gaststätte, Gewerbe)
 - Gewerbeimmobilien (Büro, Handel, Werkstätten, Industrie)

- **Wohnungseigentum**
 - Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
 - Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen aus dem Bestand
 - Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum

6.2 Entwicklungsstufen

6.2.1 Rohbauland

In § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) – bzw. §5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), sie tritt am 1.07.2010 in Kraft – sind die Merkmale festgelegt, die für den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden (Grundstücksqualität) maßgebend sind.

Für Rohbauland enthält der § 4 Absatz 3 der WertV (bzw. unverändert §5 Abs. 3 der ImmoWertV) folgende Definition:

„ Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

In der Regel werden diese Grundstücke in ein Baulandumlegungsverfahren einbezogen und erst mit Abschluss dieses Verfahrens baureif. Die Kaufpreise für Rohbauland hängen deshalb weitgehend davon ab, ob die Flurstücke bereits in ein Umlegungsverfahren einbezogen sind und wann mit dem Abschluss der Umlegung und mit der Bebauung gerechnet werden kann.

6.2.2 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland nach WertV § 4 Abs. 2:

„ Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“

Die ImmoWertV formuliert in § 5 Abs. 3:

„ Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

6.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach WertV § 4 Abs. 1, Nummer 1:

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.“

Besonderes (begünstigtes oder benachteiligtes) Agrarland nach WertV § 4 Abs.1, Nr.2:

„ Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Die ImmoWertV definiert Flächen der Land- und Forstwirtschaft in § 5 Abs.1:

„ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

(Die Nummer 2 des § 4 Abs. 1 der WerV wurde in der ImmoWertV nicht übernommen. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner Wertigkeit wird durch den neuen § 4 Absatz 3 geregelt)

6.3 Unbebaute Grundstücke

6.3.1 Entwicklungsstufen

Der Entwicklungszustand bezeichnet den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks. Den Normalfall der Entwicklung stellt die nachfolgende von Bonczek entwickelte Grafik dar.

Stufe	Merkmal	v.H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungs- land		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit	15 - 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.	35 - 60
4	Bebauungsplan aufgestellt. je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50 - 70
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50 - 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich.	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert.	85 - 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden.	100

6.4 Mietpreise

In Limbach wird kein Mietpreisspiegel geführt. Die Geschäftsstelle bemüht sich Angaben von Erwerbern zu bekommen, die Aufschluss über die Mietpreisentwicklung geben sollen.

Für den internen Gebrauch werden Angaben von Erwerbern und Zeitungsinseraten ausgewertet, die aber für eine Veröffentlichung nicht geeignet sind, da die Konditionen des tatsächlichen Abschlusses nicht bekannt sind.

7. Bodenrichtwerte

7.1 Transparenz des Grundstücksmarktes durch Bodenrichtwerte

Neben Kaufpreissammlung und Gutachten gibt es eine weitere sehr gute Möglichkeit, sich über den Grundstücksmarkt zu informieren. Vom Gutachterausschuss werden mindestens zum Ende jedes geraden Kalenderjahres (dh. alle zwei Jahre) Bodenrichtwerte bestimmt. Dies schreibt das Baugesetzbuch in § 196 vor. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Boden (unbebaut) unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, die für jedes Gemeindegebiet aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Das Ergebnis wird ortsüblich bekannt gegeben und ist in Karten und/oder Listen bei der Geschäftsstelle erhältlich. Die Bodenrichtwerte werden auch an die Finanzämter weiter gegeben.

Käufer und Verkäufer können sich an diesen Bodenrichtwerten orientieren, da Angebote von Maklern und Zeitungsinseraten nicht immer die gewünschten Informationen geben oder es werden keine Grundstücke im gewünschten Wohngebiet angeboten.

Bodenrichtwerte machen somit den Grundstücksmarkt transparent.

Manch einer vermutet hinter dem Wort „Richtwert“, dass die Marktbeteiligten sich an diesen Grundstückswert zu halten haben. Dies ist aber nicht der Fall, den Grundstückspreis gestalten letztendlich der Käufer und Verkäufer ganz allein. Auch der Grundstücksmarkt unterliegt voll und ganz dem „freien Spiel der Marktbeteiligten“

Da der Gutachterausschuss alle Kaufverträge erhält, ist er als unabhängiges Gremium am besten dazu geeignet, die Richtwerte aus den gezahlten Kaufpreisen abzuleiten. Diese Bodenrichtwerte spiegeln also das echte Marktgeschehen wieder.

Fast immer werden Richtwerte für verschiedene Grundstückstypen bestimmt.

Wohnbauflächen, gemischte, gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen.

Die Bodenrichtwerte und Listen sind bei der Geschäftsstelle in Limbach erhältlich. Jeder kann kostenlos in den Karten oder Listen einsehen und mündliche Auskünfte und Erläuterungen bekommen. Gebühren werden nur für schriftliche Auskünfte erhoben.

In Zukunft wird es auch möglich sein, entsprechende Angaben aus dem Internet zu beziehen.

7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Gemeindegebiet:

7.2.1 Ausgesuchte Bodenrichtwerte für Limbach

Baureifes Land, Wohnbauflächen erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Jahr	Euro / m ²
1990 – 1992	23 - 30
1993 – 1994	35 - 40
1995 – 1996	38 - 43
1997 – 1998	38 - 43
1999 - 2000	40 - 45
2001 – 2002	42 - 48
2003 – 2004	45 - 53
2005 – 2006	45 - 55
2008 – 2010	45 - 55

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Stand 31.12.2006 0,50 - 1,20

7.3 aktuelle Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte zum 31.12.2010

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Limbach hat gem. § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 für die Gemeinde Limbach mit den Gemarkungen Limbach, Krumbach, Wagenschwend, Balsbach, Laudenberg, Scheringen und Heidersbach ermittelt und in seiner Sitzung am 29.03.2011 beschlossen:

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für unbebaute oder bebaute Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wohnverhältnisse vorliegen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen eines Verkehrswertes vom Richtwert.

Es wurden folgende Werte pro m² Grundstücksfläche ermittelt:

Rohbauland für Wohnflächen, gemischte Bauflächen, und gewerbliche Bauflächen 10,- Euro

Baureifes Land, erschlossen für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

a) alte erschlossene Anlagen und Ortsetter

- Hauptort und Ortsteile 35 Euro

b) neue Anlagen

- Ortsteile 45 Euro
- Heidersbach („Am Seeblick“) 53 Euro
- Hauptort (Billäcker II) 55,- Euro

Gewerbliche Bauflächen, erschlossen

- Krumbach, Industriegebiet („Am Kalten Brunnen II“) 23,- Euro

Gewerbliche Bauflächen, ohne Erschließungskosten

- Heidersbach, Industriegebiet („Bild“) 10 Euro

Baureifes Land, erschließungskostenpflichtig für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

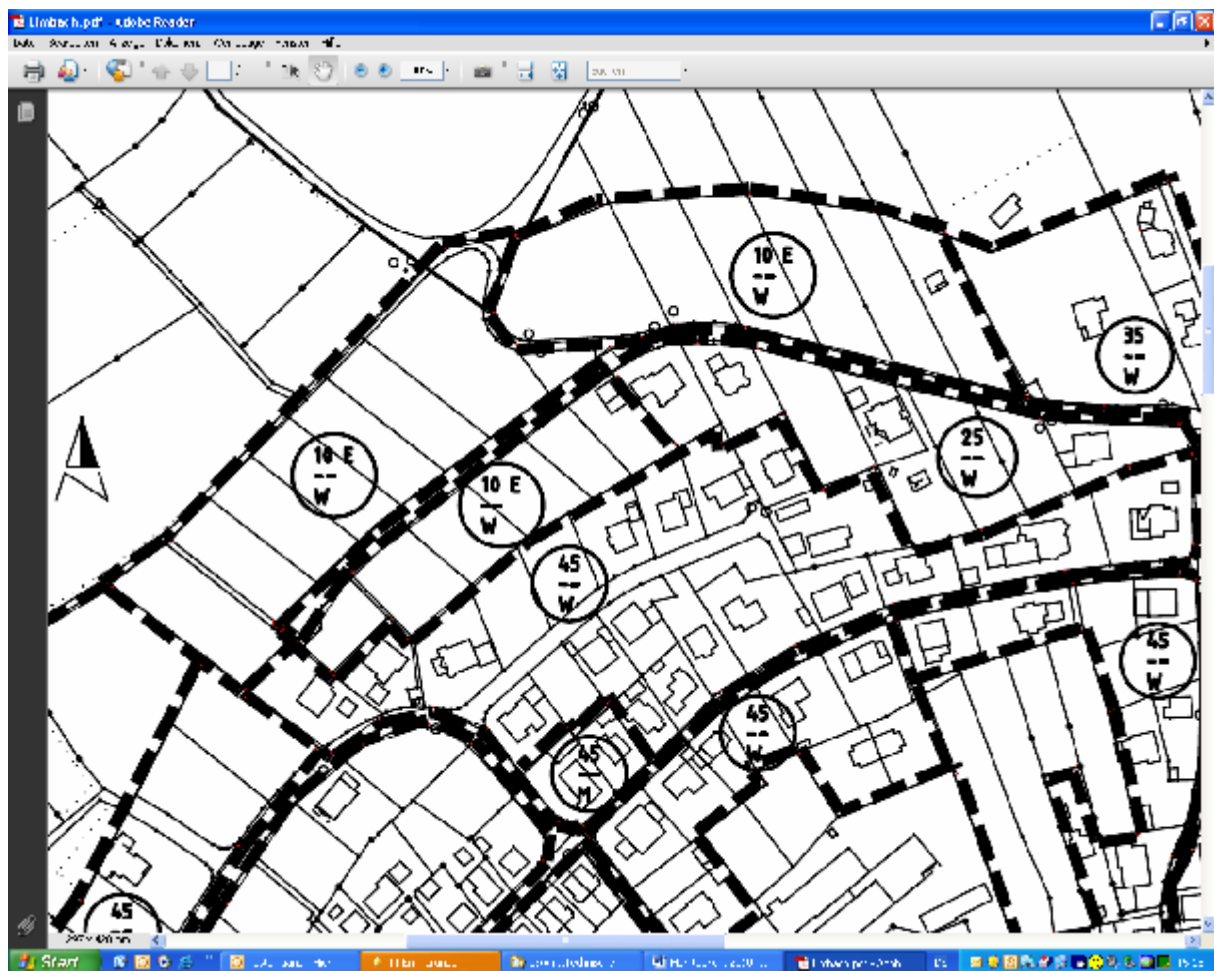
- Limbach, Am Brauchenwald 25 Euro

Landwirtschaftliche Flächen

Wiesen und Ackerflächen

- alle Ortsteile 0,50 Euro – 1,00 Euro

7.4 Ausschnitt aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Limbach zum Stichtag 31.12.2010



Legende:

10 E Bodenrichtwert E= Entwicklungsfläche

W Art der baulichen Nutzung

7.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. (§11 Wertermittlungsverordnung)

Auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsmodells

Wirtschaftliche Rest- und Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2002 ; Bewirtschaftungskosten für Wohngrundstücke nach Anlage 3 der WertR 2002 gemäß Zweite Berechnungsverordnung.

Nutzungsart	Liegenschaftszinssatz in %
Ein- bis Dreifamilienhaus- Grundstücke	3,5 – 4,0
Gewerbe – und Industrie- Grundstücke	6,0 - 6,5
Wohnungseigentum	4,0 - 4,5

IMPRESSIUM

Herausgeber **Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen**

Konzeption: **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Gestaltung: **Bauamtsleiter Uwe Grasmann**

Stand: **März 2011**