Festsetzung von Bodenrichtwerten in der Stadt Oberriexingen zum Stichtag 31.12.2016

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberriexingen hat aufgrund § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 und § 12 Absatz 3 der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989, jeweils in der aktuellen Fassung am 16.03.2017 die Richtwerte für die Zeit vom 01.01.2015 – 31.12.2016 ermittelt.

Die Richtwerte gelten für baureifes, **voll erschlossenes** unbebautes Bauland, wenn nichts anderes angegeben ist. Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage, Bebauung, Erschließung und Grundstücksgestaltung, wirken sich auf Richtwerte aus.

Aufgrund der Kaufpreissammlung ergaben sich Beträge:

Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land €/m² von / bis	Rohbauland €/m² von/bis	Bauerwartungsland €/m² von/bis
Wohnbauflächen	**245,- / 450,-**	**-**	**-**
Gemischte Bauflächen	**-**	**-**	**-**
Gewerbliche Bauflächen	**110,-**	**-**	**-**
Hofraumabgrenzung, Aussiedlerhof Wohnbebauung im Außenbereich	**25,-**	**-**	**-**
Sonderbauflächen	**-**	**-**	**-**

Im Sondergebiet „Biogasanlage“ kann aufgrund fehlender Kaufverträge und der Art des Gebietes kein Bodenrichtwert festgesetzt werden.

Die Berechnungen des Liegenschaftszinses, Umlegungsfaktors und Marktanpassungsfaktors bei Sachwertermittlung sind aufgrund der geringen Kaufverträge derzeit nicht möglich. Der Gutachterausschuss ist bestrebt diese festzulegen sobald genügend Kaufverträge vorliegen. Im Verwaltungsverband Vaihingen/Enz wird angestrebt, eine gemeinsame Geschäftsstelle für den Gutachterausschuss zu bilden und die Faktoren zu erheben.

Zu denen in der Festsetzung beigelegten Karte schraffierten Fläche ist das Protokoll zur Sitzung am 09.07.2015 zu lesen. Für das Flurstück 148 kann aufgrund der Zuordnung und fehlender Kaufverträge kein Bodenrichtwert festgesetzt werden.

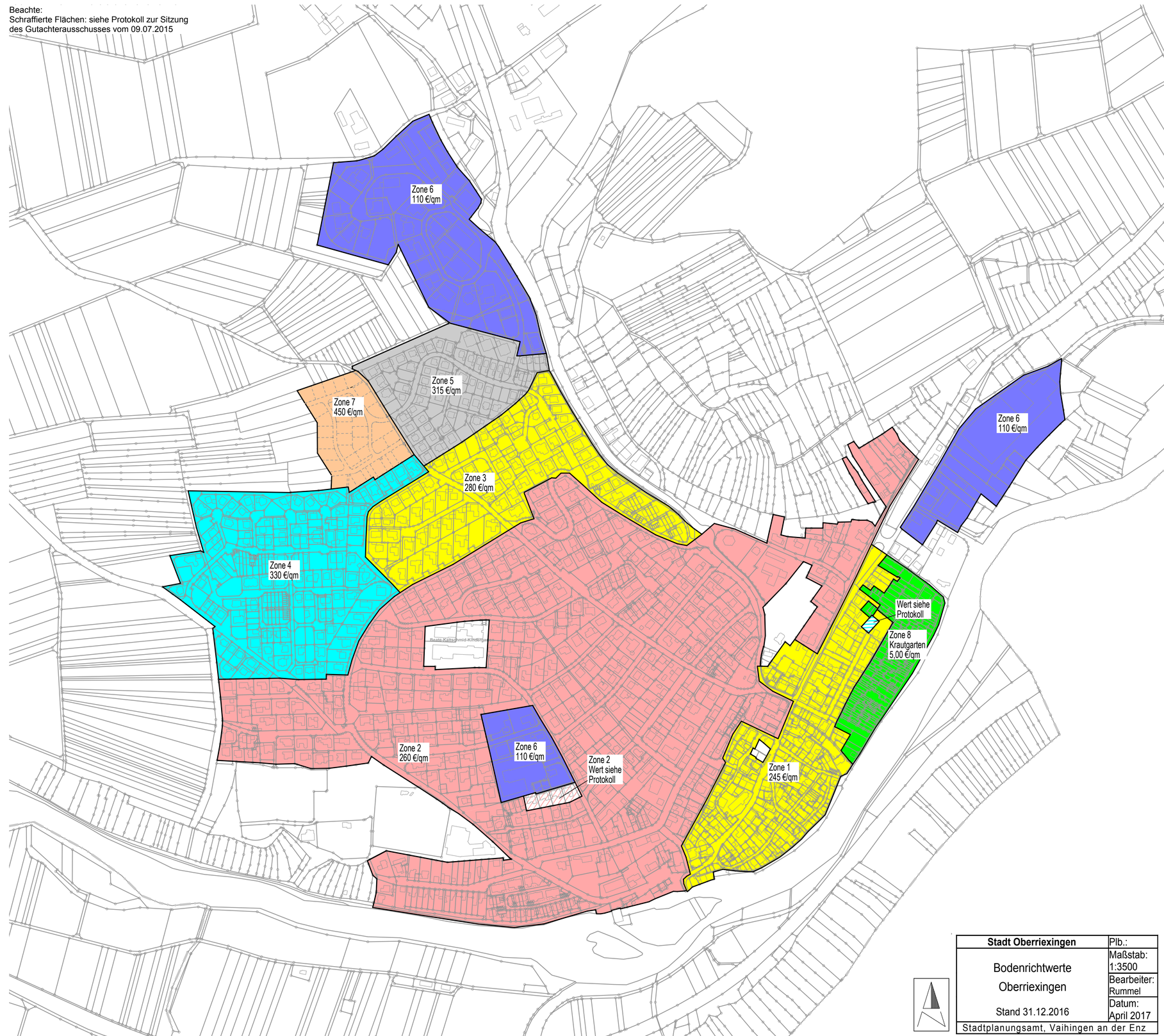
Richtwerte für Grundstücke im Außenbereich:
Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Wert und gilt jeweils für alle Lagen der Gemarkung Oberriexingen, die im Wesentlichen gleichartige Nutzungsverhältnisse aufweisen.
Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgröße und –zuschnitt wirken sich auf Richtwerte aus.

Ackerland	**4,00 €/m²**
Obstbaumwiesen	**3,50 €/m²**
Gartengebiet „Krautgärten“	**5,00 €/m²**
Wiesen/Grünland	**2,00 €/m²**
Wald	**0,50 €/m²**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
der Stadt Oberriexingen

Oberriexingen, den 16.03.2017
Gez. Fischer
(Vorsitzender)

Bodenrichtwerte der Stadt Oberriexingen –
Stand 31.12.2016
Auflistung nach Straßen

Zone 1	245,- €
Zone 2	260,- €
Zone 3	280,- €
Zone 4	330,- €
Zone 5	315,- €
Zone 6	110,- €
Zone 7	450,- €

Straße	Zone
Ahornweg	Zone 3
Akazienweg	Zone 4
Albertstraße	Zone 2
Amselweg	Zone 2, Zone 3
August-Lämmle-Straße	Zone 2
Austraße	Zone 1
Birkenweg	Zone 3, Zone 4
Brunnengasse	Zone 1
Dahlienweg	Zone 4
Dinkelweg	Zone 7
Drosselweg	Zone 2
Eichendorffstraße	Zone 2
Eichenweg	Zone 4
Eisberger	Zone 2
Elmestraße	Zone 1
Emmerweg	Zone 7
Enzgasse	Zone 1
Enzpark	Zone 2
Finkenweg	Zone 2
Friedrichstraße	Zone 2, Zone 6
Gartenstraße	Zone 1
Gerd-Gaiser-Straße	Zone 4
Goethestraße	Zone 2
Großmoltenstraße	Zone 2, Zone 3, Zone 4, Zone 5
Hägelesgasse	Zone 1
Hauffstraße	Zone 2, Zone 6
Hauptstraße	Zone 1, Zone 2
Hermann-Hesse-Straße	Zone 2
Hohe Straße	Zone 2
Im Erkerstal	Zone 6
Im Roggen	Zone 7
Im Weizen	Zone 7
Karl-Kaltschmid-Straße	Zone 2
Karlstraße	Zone 1
Kastanienweg	Zone 4
Kernerstraße	Zone 1, Zone 2
Kronengasse	Zone 1, Zone 2
Leinfelderweg	Zone 2
Lerchenweg	Zone 3, Zone 5
Lilienweg	Zone 2, Zone 4
Lindenstraße	Zone 1, Zone 2
Meisenweg	Zone 5
Mörikestraße	Zone 2
Mühlstraße	Zone 2
Obere Gasse	Zone 1
Primelweg	Zone 4
Ringstraße	Zone 6
Römerstraße	Zone 2, Zone 3
Rosenweg	Zone 4
Sachsenheimerstraße	Zone 1, Zone 2
Schillerstraße	Zone 6
Schwabstraße	Zone 1, Zone 2
Schwalbenweg	Zone 5
Seitenstraße	Zone 3, Zone 5
Sersheimerstraße	Zone1, Zone 2, Zone 3, Zone 5
Silcherstraße	Zone 2
Sperlingweg	Zone 5, Zone 6
Starenweg	Zone 3
Stieglitzweg	Zone 5, Zone 6
Stumpenäcker	Zone 2
Theodor-Heuss-Straße	Zone 2, Zone 3, Zone 4, Zone 5
Theodor-Storm-Straße	Zone 2
Torstraße	Zone 1
Uhlandweg	Zone 2
Ulmenweg	Zone 4
Untere Gasse	Zone 1
Vaihinger Weg	Zone 4
Weilerstraße	Zone 2
Wernerstraße	Zone 2
Wilhelmstraße	Zone 2
Zeisigweg	Zone 5
Zwingerstraße	Zone 1, Zone 2