

## Festsetzung von Bodenrichtwerten für Grundstücke der Gemeinde Oedheim zum Stichtag 31.12.2012

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches § 192 ff. in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Oedheim die Bodenrichtwerte für Grundstücke für das Jahr 2012 festgestellt. Grundlage für die Festsetzung der Bodenrichtwerte ist der Ermittlungszeitraum der Jahre 2011 und 2012.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im wesentlich gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Auf der Basis der Auswertung der Kaufpreissammlung der Gemeinde Oedheim für die Jahre 2011 und 2012 hat der Gutachterausschuss die aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlichen Bodenrichtwerte festgelegt.

Soweit in diesem Zeitraum keine aussagekräftigen Kaufverträge vorlagen, wurde auf die Vorjahre Bezug genommen. Für nicht aufgeführt Gebiete lagen nicht genügend aussagekräftige Kaufverträge vor.

Bei der Ermittlung der Richtwerte ist nach § 4 der Wertermittlungsverordnung zwischen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, baureifem Land, Rohbauland und Bauerwartungsland zu unterscheiden.

### **Bodenrichtwerte zum 31.12.2012**

<b>Richtwertszonen</b>	<b>baureifes Land €/m<sup>2</sup> mit Erschließung (Mischwert)</b>
<b>Oedheim</b> "Altdorf" links des Kochers Wohnbauflächen mit Ausnahme der Neubaugebiete u. der Gebiete "Altdorf – Ortskernbereich" u. „Altdorf-Ost“	<b>130,--</b>
<b>Oedheim</b> "Altdorf – Ortskernbereich"	<b>102,--</b>
<b>Oedheim</b> "Altdorf – Ost"	<b>150,--</b>
<b>Oedheim</b> Neubaugebiet "Quittenbusch I"	<b>195,--</b>
<b>Oedheim</b> Neubaugebiete "Neuberg" und "Dachsbaumweg"	<b>195,--</b>
<b>Oedheim</b>	<b>195,--</b>

"Neudorf" rechts des Kochers Wohnbauflächen mit Ausnahme der Neubaugebiete u. des Gewerbegebietes "Salenbusch II"	
<b>Oedheim</b> "Am Bautzenwald"	<b>200,--</b>
<b>Oedheim</b> "Salenbusch II" Gewerbefläche (baureifes Land)	<b>65,--</b>
<b>Oedheim-Degmarn</b> Wohnbauflächen mit Ausnahme der Neubaugebiete	<b>125,--</b>
<b>Oedheim-Degmarn</b> "Hofäcker III"	<b>140,--</b>
<b>Oedheim</b> Bauerwartungsland „Quittenbusch II“	<b>40,--</b> (ohne Erschließung)
<b>land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	
Äcker	<b>2,--</b>
Gartenland	<b>5,50</b>
Gartenhausgebiet	<b>7,--</b>
Weinberge	<b>7,--</b>
Wald	<b>0,30</b>
Wiesen	<b>1,50</b>
Wiesen im Überschwemmungsgebiet	<b>0,70</b>
Aussiedlerhöfe / Betriebswohnungen / Wohnteil gemäß §167 BewG (bebaute Fläche der Wohnhäuser x 5 = Umgriffsfläche)	<b>30,--</b>

Oedheim, 02. Juli 2013  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses