Der Gutachterausschuss Limpurger Land-Bühlertal hat am 15. Dezember 2021 gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Bühlerzell zum 31.12.2020 wie folgt festgelegt:

Gemeinde Bühlerzell	Kennziffer 12
Ortsteil Bühlerzell	Kennziffer 01
Ortsteil Geifertshofen	Kennziffer 02
übrige Teilorte	Kennziffer 03
Ortsteile ohne zentrale Abwasserbeseitigung (Steinenbühl, Spitzengerb, Mangoldshausen, Schönbronn, Hochbonn, Teuerzen, Sägmühle, Säghalden, Ziegelmühle, Benzenhof, Brunnenhaus, Röhmsägmühle (nur Haus 2)	Kennziffer 04
Feriansiedlung Grafenhof	Kennziffer 05
landwirtschaftliche Flächen	Kennziffer 09

Zonenummer	€/m ²	Gebiet	
12 01 01 00	75,00 €	Bühlerzell - Alter Ortskern	
12 01 02 00	90,00 €	Bühlerzell - Wohngebiete mit B-Plan	
12 01 03 00	40,00 €	Bühlerzell - Gewerbeflächen	
12 01 04 00	16,50 €	Bühlerzell - Bauerwartungsland	
12 02 01 00	65,00 €	Geifertshofen - Alter Ortskern	
12 02 02 00	90,00 €	Geifertshofen - Wohngebiete mit B-Plan	
12 02 03 00	40,00 €	Geifertshofen - Gewerbeflächen	
12 02 04 00	16,50 €	Geifertshofen - Bauerwartungsland	
12 03 01 00	45,00 €	übrige Teilorte - Wohnbauflächen/Mischgebiete	
12 03 02 00	16,50 €	übrige Teilorte - Bauerwartungsland	
12 04 01 00	25,00 €	Ortsteile ohne ..... (s.o.)	
12 05 01 00	50,00 €	Feriansiedlung Grafenhof	
12 05 02 00	16,50 €	Grafenhof - Bauerwartungsland	
Für landwirtschaftliche Grundstücke werden für die Gesamtmarkung folgende			
allgemeine Richtwerte genannt:			
12 09 01 00	3,00 € i.M.	Ackerland (2,00 € - 4,00 €)	
12 09 02 00	1,75 € i.M.	Grünland (1,00 € - 2.50 €)	
12 09 03 00	0,50 €	Wald ohne Bewuchs	

Erläuterungen:

1. Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
3. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
4. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
5. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Bauge-

nehmungsböörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

6. Bodenrichtwerte gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugbiet.

Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.

7. Bodenrichtwerte gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.

Abzug für die erste Reihe an einer Ausfall- und/oder Durchgangsstraße: 10 Prozent

Liegenschaftszinssätze für verschiedene Grundstücksarten:

(=Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden)

- Neubau/ Wohnungsbau 1,0 % - 3,5 %
- Gemischte Nutzung 4,5 %
- Gewerbliche Nutzung 4,5 %
- Gastronomie 10,0 % + X

Sachwertfaktoren:

(=Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt)

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren festgelegt.

Ertragsfaktoren:

(= Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag).

Gaildorf, 15. Dezember 2021

Dieter Nickel, 11. stv. Vorsitzender

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Susanne Seibold
Tobias Röder