

Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 für die Gemeinde Neuried

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land ggfs. auch für Rohbauland und Bauwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Fläche abgeleitet.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in dem Wert beeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückspreise über den Verkehrswert beantragen.

Im Rahmen der Gutachterausschusssitzung am 24. Juli 2019 wurden gem. § 196 BauGB für die Gemeinde Neuried folgende Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) in €/m² ermittelt:

Für Gesamtgemeinde Neuried gilt:

Landwirtschaftsflächen	2,10 €
Gartenlandflächen	25,00 €
Bauerwartungsland	25,00 €
Infrastrukturflächen im Außenbereich	5,00 €
Wohnbauflächen in den Baugebieten WA 1- bis 2-geschossig OT Altenheim	
Zone	BRW/m²
A 1	210,00 €
A 2	160,00 €
A 3	160,00 €
A 4	160,00 €
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortskern und unbeplanter Innenbereich M, MD; unterteilt in Lageklassen (LK 1 - 3)	
A 5	„Mittel-Schulstraße“, „Obere Kehler Straße“, „Vogesenstraße“ Unbeplanter Innenbereich
A 5.1 (LK1)	150,00 €
A 5.2 (LK 2)	150,00 €
A 5.3 (LK 3)	140,00 €
Gewerbliche Bauflächen GE und GeE (mit Wohnnutzung zzgl. Wohnflächenzuschlag)	
A 6	„Obere Schaflache“
A 7	„Schaflache Süd“
A 7.1	Entlang B 36
A 8	Sonstige
	„Oberfeld“
	47,00 €
Wohnbauflächen in den Baugebieten WA 1- bis 2-geschossig OT Ichenheim	
I 1	„Kohlgrasse III – Röderweg Abschn. 2+3“
I 2	„Kohlgrasse I, II, III“
I 3	„Seelengassenfeld“
I 4	„Wiederfeld“
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortskern und unbeplanter Innenbereich M, MD; unterteilt in Lageklassen (LK 1 - 3)	
I 5	Unbeplanter Innenbereich
I 5.1 (LK1)	150,00 €
I 5.2 (LK 2)	und „Wiederfeld Ortsmitte“
I 5.3 (LK 3)	Entlang L 75 Hauptstr., Rheinstr. und Schopfheimer Str.
Gewerbliche Bauflächen GE und GeE (mit Wohnnutzung zzgl. Wohnflächenzuschlag)	
I 6	„Alm I, II“
I 7	„Nördlicher Tramweg“
	47,00 €
	47,00 €
Wohnbauflächen in den Baugebieten WA 1- bis 2-geschossig OT Dundenheim	
D 1	„Hirschbühl I, II, III, IV“
D 2	„Meerkorn“
D 3	„Brügelhag Süd“
D 4	„Altenheimer Feld“
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortskern und unbeplanter Innenbereich M, MD; unterteilt in Lageklassen (LK 1 - 3)	
D 5	Unbeplanter Innenbereich
D 5.1 (LK1)	150,00 €
D 5.2 (LK 2)	150,00 €
D 5.3 (LK 3)	140,00 €
Gewerbliche Bauflächen GE und GeE (mit Wohnnutzung zzgl. Wohnflächenzuschlag)	
D 6	„Langmatten I, II, III“
	47,00 €
Wohnbauflächen in den Baugebieten WA 1- bis 2-geschossig OT Müllen	
M 1	„Meiermatt I, II, III, IV“
M 2	„Im nächsten Feld“
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortskern und unbeplanter Innenbereich M, MD	
M 3	Unbeplanter Innenbereich
	140,00 €
Wohnbauflächen in den Baugebieten WA 1- bis 2-geschossig OT Schutterzell	
S 1	„Krummatt, Krummatt-Erweiterung“
S 2	„Elter, Elter-Erweiterung“
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Ortskern und unbeplanter Innenbereich M, MD	
S 3	Unbeplanter Innenbereich
	140,00 €