

**Gemeinde Untermünkheim
Landkreis Schwäbisch Hall**



Bodenrichtwerttabelle

Aktueller Stand: 1. Januar 2003

Wohnbauflächen (erschlossen), ortstypische Gemischtbauflächen			
Markung, Flur, Lage	Richtwert in EUR	Gebiet, Nutzung (Baugebiete nach § 30 BauGB und unbeplante Gebiete nach § 34 BauGB)	Bemerkungen
Untermünkheim			
Ortskern, Ortsmitte	60 bis 70	teilweise überplant mit Beb. Plan „Ortsmitte/L 1045“, „Friedhofserweiterung“, „Falkert“ (am FW 14 von 1970) „Steinach“	bei Wohngrundstücken Abschläge bis zu 30 %, bedingt durch direkte Lage an der B 19, teilweise auch wegen Überschwemmungsbereich Kocher (Steinach)
Gartenstraße (alt), Am Berg, Greut, Falkert I, II, III	70 bis 110	MD, MI (Baugebiet)	
Bühl, Eichelberg, Auäcker	75 bis 110	WA (Baugebiete)	
Obermünkheim			
Ortskern Moorstein alt (von 1961)	50 bis 60	unbeplantes Dorfgebiet Ortserweiterung von 1961	Abschläge bis zu 10%, je nach Verwertbarkeit (auslaufende Landwirtschaft)
Moorstein 1973, Schlossberg I und II Brunnenäckerweg Sülzer Weg (neu)	70 bis 110	WA (Baugebiete)	westl. Ortserweiterung mit 8 Bpl.
Haagen	50 bis 60	unbeplantes Gebiet	Abschläge bis zu 20 %, je nach Verwertbarkeit (auslaufende Landwirtschaft) im Bereich OD/L 1045 Abschläge bis zu 20 %
Suhlburg	25 bis 30		geschlossener Weiler mit landwirtschaftlichen Betrieben (teilweise auslaufend), Anschluss an öffentl. Kanalnetz
Wittighausen	20 bis 30		Wie vorstehend Suhlburg, jedoch ohne Anschluss an öffentl. Kanalisation
Eichelhof, Lindenhof	25 bis 30		Einzelgehöfte mit Anschluss an öffentl. Kanalisation
Enslingen			
Ortskern	50 bis 60	unbeplantes Dorfgebiet	im Bereich OD/ L 1045 Abschlag bis zu 20%, Abschläge im Überschwemmungsbereich des Kochers

Sonnenhang, Rötenberg, Hühnerberg, Enselbachweg (alt) Enselbach (1996)	70 bis 95	WA, und MI, Baugebiete Ortserweiterung (unbeplant)	Abschläge bis zu 20 % im Bereich der OD L 1045 Enselbachweg zw. Ortskern und Enselbach neu besonders kostenintensive Erschließung (bei Mehrfamilienhausgrundstücken höherer Wert, 132 €)
Gaisdorf und Schönenberg	25 bis 30		geschlossene Weiler, vorwiegend Landwirtschaft, Anschluss an öffentliches Kanalnetz
Übrigshausen			
Ortskern	30 bis 40	unbeplantes Dorfgebiet	landwirtschaftlich geprägt, teilweise auslaufende Landwirtschaft, Zuschlag bis zu 30% bei Umnutzung zu Wohngrundstücken
Hagweg Rennich II (1990/1992) Rennich III,- Winterbergweg	55 bis 107	WA, Baugebiet MI, Baugebiet	Wohngebiet von 1972 neu erschl. Gebiet im Anschluss an Hagweg / Rennich II
Kupfer			
Ortskern	30 bis 40	unbeplantes Dorfgebiet	landwirtschaftlich geprägt, Zuschlag bis zu 30 % bei Umnutzung zu Wohngrundstücken
Auchtäcker	65	WA, Baugebiet	Baugebiet am Ortsrand
Brachbach			
Ortskern	30 bis 40	unbeplantes Dorfgebiet	landwirtschaftlich geprägt, Zuschlag bis zu 30 % bei Umnutzung zu Wohngrundstücken
Steigenhaus	20 bis 30		Wohnplatz mit 4 Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Gastronomiebetrieb, verkehrsgünstige Lage an der B 19
Leipoldsweiler	15 bis 20		Gehöft/Weiler, ohne Anschluss an öffentl. Kanalnetz

Gewerbliche Bauflächen:			
Markung, Flur, Lage	Richtwert in EUR	Gebiet, Nutzung (Baugebiete nach § 30 BauGB und unbeplante Gebiete nach § 34 BauGB)	Bemerkungen
Untermünkheim	30	Suhlburger Straße, Falkert (Gewerbegebiet)	vorhandene Bebauungspläne
Haagen	30	Mühlweg, (Gewerbegebiet)	vorhandener Bebauungsplan
Enslingen	30	Moorwiesen (Gewerbegebiet)	vorhandener Bebauungsplan
Übrigshausen, Kupfer Brachbach	30	unbeplante Gebiete	innerhalb Ortslage
Übrigshausen Kupfer	30 bis	Richtbach, Tobel, Gewerbepark Kupfer und Übrigshausen	vorhandene Bebauungspläne günstige Lage, direkt an B 19
Brachbach	50	Höhäcker, Gewerbegebiet	vorhandener Bebauungsplan

Landwirtschaftliche Grundstücke:			
Markung, Flur, Lage	Richtwert in EUR	Nutzung	Bemerkungen
Untermünkheim, Haagen, Obermünkheim mit Lindenhof, Enslingen	1 bis 1,50	Grünland / Wiesen	Teile dieser Markung und Fluren gelten, bedingt durch die Hanglagen des Kochertals und der Seitentäler als benachteiligte Agrarzone; im Bereich des Kochers Überschwemmungsgebiet
	2,25 bis 2,80	Ackerland	in gleicher Lage wie vorstehend
	0,25 bis 0,50	Unland / Steillage	Grünland in Steilhanglage, Öde, mit Laubholzgebüsch, Unlandanteil, teilweise Steinriegel
	0,25 bis 0,80	Waldflächen (ohne Bestand)	
Untermünkheim, Suhlburg, Haagen, Wittighausen, Enslingen, Gaisdorf, Schönenberg, Übrigshausen, Kupfer, Brachbach Eichelhof, Leipoldswailer	1 bis 2	Grünland / Wiesen	nur flach geneigte oder ebene Wiesenflächen
Untermünkheim, Obermünkheim, Haagen, Enslingen, Suhlburg Wittighausen Enslingen, Gaisdorf, Schönenberg, Übrigshausen, Kupfer, Brachbach	2,50 bis 3,90	Ackerland	ebene Ackergrundstücke in Tallagen oberhalb der Tallagen gut arrondierte, ebene Ackerflächen in flurbereinigten Gebieten
	0,25 bis 1	Wald (ohne Bestand)	ebene Waldgrundstücke

Bauerwartungsland für Wohnbauflächen und Gewerbliche Flächen			
Markung, Flur, Lage	Richtwert in EUR	Nutzung	Bemerkungen
Untermünkheim	15 bis 25	für Wohnbauflächen (Gemeinbedarfsflächen)	
übrige Teilorte	13 bis 20	für Wohnbauflächen	
Gesamte Gemarkung	13 bis 18	für Gewerbeflächen	

Anmerkungen:

Wohnbauflächen / gemischt genutzte Flächen

- Bodenwerte einschl. Erschließung
- Zu- oder Abschläge von 20% bis 30%, bei entsprechender Verwertbarkeit
- Die Verwertbarkeit ist abhängig von Lage, Zufahrt, Erschließungssituation, Größe der Grundstücke, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Bei Mehrfamilienhausbauplätzen Zuschläge von 15,-- bis 45,-- € pro qm
- In überwiegend landwirtschaftlich strukturierten Teilorten sind bei Umnutzung von Betriebsgrundstücken zu Wohngrundstücken Zuschläge vorzunehmen.

Bauerwartungsland

- Flächen, die nach Eigenschaft, Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Landwirtschaftliche Flächen

- Die jeweilige Bodengüte, die topographische Lage, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind zu berücksichtigen.
- Bei Hang- oder Steillagen, ungünstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie hohem Unlandanteil sind auch geringere Bodenrichtwerte möglich.
- Die Richtwerte für die Waldflächen gelten jeweils ohne Baumbestand.

Gewerbliche Flächen

- Bodenwerte einschl. Erschließung.
- Zu- oder Abschläge von 20% bis 30% bei entsprechender Verwertbarkeit
- Die Verwertbarkeit ist abhängig von Lage, Zufahrt, Erschließungssituation, Größe der Grundstücke, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Rohbauland

- Abschlag von 25,-- bis 40,-- € vom Richtwert für erschlossene Grundstücke.

Gutachterausschuß der Gemeinde Untermünkheim

Vorsitzender: K.H. Friz

Gutachter: W. Kraft, W. Klenk, A. Kircher, G. Küspert, D. Klenner

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bürgermeisteramt Untermünkheim

Ausgefertigt:

Untermünkheim, den 11.11.2003

gez.

Hesselmeier

Bürgermeister