

Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses der Gemeinde Rudersberg über die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2014

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Gemeinde Rudersberg hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 gem. §§ 193 Abs. 5 und 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.11.2014 in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung der Landesregierung vom 11.12.1989 und der ImmoWertV zum **31.12.2014** neue Bodenrichtwerte für baureifes Bauland ermittelt.

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung bzw. der ImmoWertV sind die Bodenrichtwerte mindestens auf das Ende eines jeden geraden Kalenderjahres zu ermitteln.

Grundlagen für die Ermittlung waren die in den Jahren 2013 und 2014 in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Kaufverträge.

Danach wurden für die im Gemeindegebiet befindlichen Straßen die nachstehenden Werte für baureifes Land unbebauter Grundstücke in voll erschlossenem Zustand in Euro pro Quadratmeter festgelegt.

Als Anhang zu dieser Bekanntmachung ist die gesamte Straßenliste alphabetisch aufgeführt.

Eine Darstellung der Bodenrichtwerte in Planform wird zurzeit gemeinsam mit der KDRS (Kommunale Datenverarbeitung Region Stuttgart) bearbeitet. Sobald diese Bearbeitung vorliegt, wird sie ebenfalls bekanntgegeben.

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke beziehen sich auf unbebaute, baureife Grundstücke und enthalten sämtliche Erschließungskosten der Gemeinde. Sie gelten auch für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre ermittelt. Sie basieren auf den Auswertungen aus der Kaufpreissammlung. Die Kaufpreissammlung kann auf alle in der Gemeinde getätigten Grundstücksverkäufe zurückgreifen.

Diese Bodenrichtwerte gelten für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke und stellen durchschnittliche Mittelwerte dar, welche typisch für die jeweiligen Richtwertzonen sind.

In der Einzelbeurteilung durch den Gutachterausschuss können Übergänge zu anderen Zonen und/oder grundsätzliche Veränderungen zu Auf- oder Abschlägen führen.

Auch kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis – aufgrund von grundstücksspezifischen Besonderheiten in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Bebauung, Grundstückszuschnitt, Geländezuschnitt und Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Nutzungsmöglichkeit usw. – u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen und durch künftigen Entwicklungs- oder Strukturmaßnahmen sowohl nach unten, als auch nach oben beeinflusst werden.

Der Wert des Grund und Bodens wird ermittelt:

Bei Grundstücken,

- a) die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen:
Durch die Ermittlung der durch den Bebauungsplan zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche multipliziert mit der im Bebauungsplan festgelegten GRZ (Grundflächenzahl), bei fehlender GRZ gelten die Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO in der entsprechend der Gebietscharakteristik, multipliziert mit dem (ggf. korrigierten) Bodenrichtwert.
- b) deren Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) geregelt ist:
Durch die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche, basierend auf den Obergrenzen einer möglichen Grundflächenzahl nach § 17 und § 19 BauNVO, zuzüglich der hierzu noch notwendigen Restflächen, ebenfalls multipliziert mit dem (ggfs. korrigierten) Bodenrichtwert.

Bei beiden Fällen wird eine evtl. vorhandene Restfläche als **Gartenland** bezeichnet und entsprechend seiner Qualität mit einem prozentualen Teilwert des Bodenrichtwertes multipliziert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich ohne Altlasten und im schadensfreien Zustand ausgewiesen.

Sofern beim jeweiligen Grundstück zusätzlich weitere spezielle Kriterien zu berücksichtigen sind, werden diese durch Zu- und/oder Abschläge ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen.

Letztendlich wird in das jeweilige Gutachten für den Bodenwert der gerundete Durchschnittswert in Ansatz gebracht.

Der tatsächliche Bodenwert kann in der Summe vom Ausgangspunkt des allgemeinen Bodenrichtwertes abweichen, da er die einzelnen, speziellen Merkmale des Grundstücks berücksichtigt.

Bestimmt wird dies in der Bewertung durch die Beurteilung der zum jeweiligen Gutachten herangezogenen Gutachter.

Aus diesen dargelegten Gründen ist der Bodenrichtwert mit dem Wert des Grund und Bodens unter Umständen nicht identisch und nicht vergleichbar.

Die Bodenrichtwertliste liegt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf dem Rathaus in Rudersberg - Hauptamt - Zimmer 116, für die Dauer eines Monats vom 01.07.2015 bis 03.08.2015 zur öffentlichen Einsicht aus.

Bei Bewertungen von Waldgrundstücken ist der Gutachterausschuss gehalten, keine Wertangaben abzugeben, sondern an den Geschäftsbereich Forst beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis oder an die Forstsachverständigen zu verweisen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke können auf der **Gesamtmarkung** folgende allgemeine Richtwerte vom Gutachterausschuss genannt werden:

Wiesen	von 0,50 €qm	bis 1,75 €qm
Baumwiesen	von 0,50 €qm	bis 2,00 €qm
Ackerflächen	von 1,25 €qm	bis 3,00 €qm

Auch diese Ansätze sind durchschnittliche Richtwerte. Im Einzelfall können diese, je nach Qualität und den einzelnen Bewertungskriterien eines Grundstücks, auch unterschritten oder überschritten werden.

Grundlage bei Bewertungen der verschiedenen Baulichkeiten ist vorrangig die **Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL 2012)**.

Im Zuge von **Ertragswertverfahren** und deren Berechnung liegt der Mietspiegel „*Schorndorf und Umgebung*“ in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde.

Die **Liegenschaftszinssätze** – soweit sie zu ermitteln waren, liegen je nach Objektart und Ort etwa bei folgenden Werten:

Ein- und Zweifam.- häuser	2,5% - 3,5%
Dreifam.-/Mehrfam.- häuser	4,0% - 4,5%
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0% - 5,5%
Eigentumswohnungen	3,0% - 5,0%

Rudersberg, den 16. Juni 2015

Der Vorsitzende

gez. Wolfgang Leissle