

# **Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses der Gemeinde Rudersberg über die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2010**

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Gemeinde Rudersberg hat in seiner Sitzung am 11.04.2011 gemäß § 193 Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2002) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung der Landesregierung vom 11.12.1989 zum **31.12.2010** neue Bodenrichtwerte ermittelt. Laut Gutachterausschussverordnung sind die Bodenrichtwerte mindestens auf das Ende eines jeden geraden Kalenderjahres zu ermitteln.

Grundlagen für die Ermittlung waren die in den Jahren 2009 und 2010 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.**

## **Hinweise:**

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke beziehen sich auf unbebaute, baureife Grundstücke und enthalten sämtliche Erschließungskosten der Gemeinde bzw. gelten auch für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Eine Bauplatzgröße wird im allgemeinen mit 500 qm angenommen.

Der Gutachterausschuss legte ausdrücklich Wert auf die Feststellung, dass die Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich den Stand der Bauplatzpreise der **beiden vergangenen** Jahre darstellen, aber keine in die Zukunft gerichteten Prognosen sind. Diese Festlegung gilt für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke und stellt durchschnittliche Mittelwerte dar, welche typisch für diese 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 Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Bebauung, Grundstückszuschnitt und Geländezuschnitt und -neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Nutzungsmöglichkeit usw. – u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.

Weiterhin kann bei einer Bewertung der Bodenwert bei eventuellen künftigen Entwicklungs- oder Strukturmaßnahmen sowohl nach unten als auch nach oben beeinflusst werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss will in aller Deutlichkeit nochmals darauf hinweisen, dass bei einer Bewertung im Zusammenhang mit einem Gutachten von dem in der Straßenliste genannten Richtwert ausgegangen wird.

**Der Ausschuss wird dann das gesamte Grundstück (bei entsprechender Größe) in verschiedene Qualitätsstufen (z.B. Bauplatz, Bauplatzmehrfläche und Grundstück am Haus usw.) aufteilen und hierfür unterschiedliche Werte annehmen.**

Weiterhin werden bei der Beurteilung des Teilbereichs „Bauplatz“ entsprechende Abschläge für die Wertkriterien „Bebauung“, „bauliche Erweiterung“, „Lage und Grundstückszuschnitt“, „Dienstbarkeiten und Baulasten“ sowie beim Wohnen die Frage des „Verkehrslärms“, beim Gewerbe die Frage der Erreichbarkeit bewertet und fließen in die Berechnung mit ein.

Sofern beim jeweiligen Grundstück einzelne, weitere spezielle Kriterien zu berücksichtigen sind, werden diese ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen.

Letztendlich wird in das einzelne Gutachten für den Bodenwert der gerundete Durchschnittswert dieser Einzelbewertungen in Ansatz gebracht.

**Dies weicht in der Summe sicherlich vom Ausgangspunkt des allgemeinen Bodenrichtwertes ab. Trotzdem können nur bei dieser Vorgehensweise die einzelnen, speziellen Bewertungskriterien des Grundstücks beurteilt und bewertet werden.**

Bezüglich der Wertgrößen liegen **Bauplatzmehrflächen** nach den allgemeinen Kriterien in den meisten Fällen bei etwa 20% bis 70% des Ausgangswertes,

Der Wertbegriff **Grundstück am Haus** liegt je nach Art und Qualität der Flächen in der Regel zwischen 4% und 30%.

Bestimmt wird dies in der Bewertung durch Erfahrungswerte und den gutachterlichen Sachverstand der zum jeweiligen Gutachten herangezogenen, mehreren Gutachter, wobei die o.g. Prozentwerte unter Umständen auch über- oder unterschritten werden können.

Ein allseits einvernehmlicher Lösungsansatz, welcher letztendlich auch marktfähig sein sollte wird immer angestrebt.

**Aus diesen dargelegten Gründen ist der Bodenrichtwert mit dem Wert des Grund und Bodens in einem Gutachten nicht identisch und in der Gegenüberstellung nicht zu vergleichen.**

**Unabhängig davon ergeben das Marktgeschehen und der Einfluss von Angebot und Nachfrage durchaus Abweichungen in die eine oder andere Richtung.**

Die Bodenrichtwertliste liegt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf dem Rathaus in Rudersberg - Hauptamt - Zimmer 116, für die Dauer eines Monats vom 01.07.2011 bis 31.07.2011 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:

<b>Wiesen</b>	<b>von 0,50 €qm</b>	<b>bis 1,75 €qm</b>
<b>Baumwiesen</b>	<b>von 0,75 €qm</b>	<b>bis 2,00 €qm</b>
<b>Ackerflächen</b>	<b>von 1,50 €qm</b>	<b>bis 3,00 €qm</b>

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

Bei Bewertungen im Zusammenhang mit der NHK 2000 (Normalherstellungskosten 2000) hat der Gutachterausschuss die Korrekturfaktoren für Baden-Württemberg mit 1,06 und für den Ortsbereich Rudersberg mit 0,93 festgelegt und unverändert bestätigt.

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

Bezüglich des **Liegenschaftszinses** sind Richtwerte wegen der fehlenden Zahl von wirklich vergleichbaren Immobilien nicht zu ermitteln. Auch hier sind im jeweiligen Einzelfall die verschiedensten Wertkriterien zu berücksichtigen.

Rudersberg, den 05. Mai 2011

Der Vorsitzende

gez. Riker