

Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses der Gemeinde Rudersberg über die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Gemeinde Rudersberg hat in seiner Sitzung am 16.05.2017 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 **31.12.2016** 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 2015 und 2016 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 künftige Entwicklungs- oder Strukturmaßnahmen sowohl nach unten, als auch nach oben beeinflusst werden.

Allgemeines:

Die weitaus größte Anzahl der Bauplätze/bebauten Grundstücke auf Markung Rudersberg sind mit Gebäuden (Wohnhäusern) bebaut, welche baurechtlich 1 oder 1 ½ - geschossig sind.

Sofern nach dem Bebauungsplan oder der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB) eine höhere Vollgeschossigkeit in der Richtwertzone zulässig wäre, wird der Richtwert in der Straßenliste um 5 Prozentpunkte je weiterem zulässigem Vollgeschoss angehoben.

Der Wert des Grund und Bodens wird wie folgt ermittelt:

Bei Grundstücken,

a) **die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen:**

Durch die Ermittlung der im Bebauungsplan zulässigen, überbaubaren GRZ - Grundstücksfläche zzgl. der für die Ausnutzung der GRZ erforderlichen Freifläche.

Beide Flächenwerte bilden zusammen den **"Bauplatz"**.

Bei fehlender GRZ gelten die Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO in der entsprechenden Gebietscharakteristik, multipliziert mit dem (ggf. korrigierten) Bodenrichtwert.

b) **deren Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Innenbereich) geregelt ist:**

Durch die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche, basierend auf den Obergrenzen einer möglichen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 BauNVO, zzgl. der für die Ausnutzung der möglichen GRZ erforderlichen Freifläche.

Beide Flächenwerte bilden zusammen den **"Bauplatz"**.

Auch hier gelten die Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO in der entsprechend der Gebietscharakteristik, multipliziert mit dem (ggf. korrigierten) Bodenrichtwert.

Bei **Einzelgehöften (§ 35 BauGB)** ist die bebaute Grundstücksfläche zu ermitteln und hierfür in der Regel eine GRZ von 0,25 anzusetzen.

Die dann ermittelte **„Bauplatzfläche“** wird mit dem (ggf. korrigierten) Bodenrichtwert multipliziert.

Bei allen Fällen wird eine evtl. vorhandene Grundstücksrestfläche als **Gartenland** bezeichnet und entsprechend der 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 unmittelbar bzw. direkt vergleichbar.

Die Bodenrichtwertliste liegt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf dem Rathaus in Rudersberg – Hauptamt, Backnanger Straße 26, Zimmer 116, für die Dauer eines Monats vom Freitag, dem 30.06.2017 bis Montag, dem 31.07.2017 (je einschl.) zur öffentlichen Einsicht aus.

Straßenflächen:

Bei der Bewertung von Straßen-, Weg- oder Gehwegflächen (in der Regel bei Grenzausgleichen, Begradigungen usw.) werden 30 % aus dem jeweiligen (ggf. korrigierten) Bodenrichtwert angesetzt.

Waldgrundstücke:

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.

Landwirtschaftliche Grundstücke:

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 entsprechender Umstände der einzelnen Bewertungskriterien eines Grundstückes, unterschritten oder überschritten werden.

Anmerkung:

Sowohl 2015 und 2016 lagen etwa 75 % aller abgeschlossenen Kaufverträge von landwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb dieser Kostenwerte.

Bewertungsgrundlagen:

Als Grundlage bei Bewertungen im **Sachwertverfahren** der verschiedenen Baulichkeiten ist vorrangig die **Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL 2012)**, dann die Richtlinie für die **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** anzuwenden.

Im Zuge von **Ertragswertverfahren** und deren Berechnung liegt der Mietspiegel „*Schorndorf und Umgebung*“ in der jeweils gültigen Fassung, reduziert auf Rudersberg (bis zu 5 %) zu Grunde.

Sondereigentum:

Der Wert bei **Eigentumswohnungen** muss sehr differenziert betrachtet werden. Hier sind von großer Bedeutung der Standort (Infrastruktur) der Immobilie, das Alter, der Zustand, die Art einer evtl. durchgeführten Modernisierung, sowie die gesamte Anzahl der Wohneinheiten.

Gleichfalls mitentscheidend sind persönliche Umstände von Käufern und von Verkäufern, die allgemeine Ertrags- und Marktlage (allg. Geldanlagen mit Zinsertrag und/oder Darlehenszinsen) und die diesbezüglichen Angebote und Nachfragen auf dem Immobilienmarkt.

Beim **Neubau von Wohnungen** im Hauptort Rudersberg liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 2.600,- € bis 2.700,- €.

Liegenschaftszinssätze:

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%
Liquidationsverfahren	3,0% - 3,5%

Rudersberg, den 17. Mai 2017

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

gez. Wolfgang Leissle