

Öffentliche Bekanntmachung des Gutachterausschusses der Gemeinde Rudersberg über die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Gemeinde Rudersberg hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 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 **31.12.2012** 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 2011 und 2012 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. Sie gelten auch für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Eine Bauplatzgröße wird im Allgemeinen mit **500 qm** angenommen.

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 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 Besonderheiten in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Bebauung, Grundstückszuschnitt und Geländezuschnitt und -neigung, 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.

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

Bei der Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird von dem in der Straßenliste genannten Richtwert ausgegangen.

Der Gutachterausschuss unterteilt das Grundstück (bei entsprechender Größe) in verschiedene Qualitätsstufen (z.B. Bauplatz, Bauplatzmehrfläche und Grundstück am Haus usw.) und ermittelt die dafür entsprechenden Wertansätze.

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 auch 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.

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

Bezüglich der Wertgrößen liegen **Bauplatzmehrflächen** nach den allgemeinen Kriterien in den meisten Fällen bei etwa 30% bis 80% 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 die Beurteilung der zum jeweiligen Gutachten herangezogenen, mehreren Gutachter, wobei die o.g. Prozentwerte unter Umständen auch über- oder unterschritten werden können.

Aus diesen dargelegten Gründen ist der Bodenrichtwert mit dem Wert des Grund und Bodens überwiegend 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 15.07.2013 bis 16.08.2013 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 ist die **Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL)**.

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

Rudersberg, den 17. Juni 2013

Der Vorsitzende

gez. Wieland