Beschluss des Gutachterausschusses

Neue Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 Kernen im Remstal

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Kernen hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 die Bodenrichtwerte für 2015/ 2016 beschlossen. Die erforderlichen Daten konnten aus den vorliegenden Kaufverträgen von 2015 und 2016 entnommen werden. Verschiedene Richtwertzonen der Wohnbauflächen wurden entsprechend der aktuellen Preisentwicklung angepasst. Es wurden auch Richtwerte für die Flächen im Außenbereich beschlossen.

Feststellung der Bodenrichtwerte 2016 für die Gemeinde Kernen zum 31.12.2016

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Kernen auf Grund von § 196 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach den Preisverhältnisssen im Jahr 2015/ 2016 ermittelt und sind voraussichtlich bis Juli 2019 gültig.

Wohnbauflächen und Gewerbeflächen (erschlossen, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut).

Rommelshausen Zone		**Nutzung**	**Baureifes Grundstück/ Bodenrichtwert € pro m²**
1010	Ortsmitte	M	480
1020	Fellbacher Straße/ Karlstraße	M	430
1030	Cannstatter Straße	W	460
1040	Zentscheueräcker	W	490
1050	Hegnacher Straße	M	460
1060	Waiblinger Straße	M	430
1070	Kolbenhalde I	W	500
1080	Kolbenhalde II	W	500
1090	Halde Nord	W	570
1100	Halde Süd	W	490
1110	Kelterstraße	W	510
1120	Reute	W	620
1130	Lange Gärten	W	530
1140	Gewerbegebiet Lange Furchäcker, Lange Äcker, Ob dem großen Waiblinger Weg	G	190
1150	Gewerbegebiet auf der Höhe	G	190
1160	Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße/ Gottlieb- Daimler-Straße	G	190
1170	Gewerbegebiet Seestraße	G	190

Stetten Zone		**Nutzung**	**Baureifes Grundstück/ Bodenrichtwert € pro m²**
2010	Ortskern	M + W	480
2020	Ortskern Lange Straße	M	380
2030	Ortskern Pommerstraße	M + W	500
2040	Ortskern Klosterstraße/ Kirchstraße	M	500
2050	Ortskern Dinkelstraße/ Seedammstraße	M	490
2060	Kleines Feldle II (Lindenstraße)	W	520
2070	Kleines Feldle I (Buchenweg)	W	580
2080	Schlossäcker	W	530
2090	Rommelshauser Straße	M + W	470
2100	Endersbacher Straße	M + W	460
2110	Nord- Ost- Rand	W	500
2120	Birkenstraße/ Rosenstraße	W	530
2130	Frauenländerstraße	W + M	480
2140	Brühlstraße/ Karl- Mauch-Straße	W	510
2150	Römmelesweg	W	510
2160	An der Glockenkelter	W	640
2170	Gewerbegebiet Schiemerweg	G	180
2180	Gewerbegebiet Frauenländerstraße	G	170
2190	Gewerbegebiet Bühl	G	170
2200	Kleines Feldle III	W	600

Flächen im Außenbereich	**Rommelshausen €/m² Grundstücksfläche Mittelrichtwert**	**Stetten €/m² Grundstücksfläche Mittelrichtwert**
Gartenhausgebiet Zone 1	19 (16,00 - 22,00)	19 (16,00 - 22,00)
Gartenhausgebiet Zone 2	17 (14,00 - 20,00)	17 (14,00 - 20,00)
Gartenhausgebiet Zone 3	4 (3,00 - 5,00)	4 (3,00 - 5,00)
Weinberg	9 (6,50 - 11,50)	9 (6,50 - 11,50)
Acker	7 (6,00 - 8,00)	5 (4,00 - 6,00)
Wiese/ Baumwiese	3 (2,00 - 4,00)	3 (2,00 - 4,00)
Wiese/ Landschaftsschutzgebiet	2 (0,50 - 4,00)	2 (0,50 - 4,00)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 folgende Liegenschaftszinssätze (zum 31.12.2016) beschlossen:

Einfamilienhäuser	3,00 % (2,50 - 3,50 %)
Zweifamilienhäuser	3,00 % (2,50 - 3,50 %)
Dreifamilienhäuser	3,00 % (2,50 - 3,50 %)
Mehrfamilienhäuser	3,50 % (3,00 - 4,00 %)
Gemischt genutzte Grundstücke	4,25% - 5,50 %
Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgrundstücke	5,75 % (5,00 - 6,50 %)

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein. Der Liegenschaftszinssatz ist der im Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro qm Grundstücksfläche in Euro. Die Bodenrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beziehen sich bei Baulandgrundstücken auf unbebaute, baureife Grundstücke. Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert werden durch Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks wie Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Erschließungszustand u. a. bewirkt.

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Stettener Straße 12, 71394 Kernen – Rommelshausen, Tel. 07151/ 40 14- 170, - 168, oder -176.

Kernen, 26.07.2017

gez.
Günter Schlichenmaier
Vorsitzender des Gutachterausschusses

gez.
Marcus Kessler
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses