

Neue Bodenrichtwerte zum 31.12.2012 Kernen im Remstal

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Kernen hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 die Bodenrichtwerte für 2011/2012 beschlossen. Die erforderlichen Daten konnten aus den vorliegenden Kaufverträgen von 2011 und 2012 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 2012 für die Gemeinde Kernen zum 31.12.2012.

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Kernen auf Grund von § 196 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 des Baugesetzbuches nach den Preisverhältnissen im Jahr 2011/2012 ermittelt und sind voraussichtlich bis Juni 2015 gültig.

Wohnbauflächen und Gewerbeflächen (erschlossen, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut).

Rommelshausen	Zone	Nutzung	Baureifes Grundstück/ Bodenrichtwert € pro m ²
1010	Ortsmitte	M	420
1020	Fellbacher Straße / Karlstraße	M	390
1030	Cannstatter Straße	W	420
1040	Zehntscheueräcker	W	430
1050	Hegnacher Straße	M	410
1060	Waiblinger Straße	M	390
1070	Kolbenhalde I	W	430
1080	Kolbenhalde II	W	430
1090	Halde Nord	W	520
1100	Halde Süd	W	440
1110	Kelterstraße	W	460
1120	Reute	W	560
1130	Lange Gärten	W	480
1140	Gewerbegebiet Lange Furchäcker, Lange Äcker, Ob dem großen Waiblinger Weg	G	170
1150	Gewerbegebiet Auf der Höhe	G	170
1160	Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße / Gottlieb-Daimler-Str. / Tulpenstr.	G	170
1170	Gewerbegebiet Seestraße	G	170

Stetten Zone	Nutzung	Baureifes Grundstück/ Bodenrichtwert € pro m ²
2010 Ortskern	M + W	440
2020 Ortskern Lange Straße	M	350
2030 Ortskern Pommerstraße	M + W	440
2040 Ortskern Klosterstraße / Kirchstr.	M	460
2050 Ortskern Dinkelstr./Seedammstr.	M	440
2060 Kleines Feldle II (Lindenstraße)	W	460
2070 Kleines Feldle I (Buchenweg)	W	520
2080 Schlossäcker	W	460
2090 Rommelshauer Straße	M + W	430
2100 Endersbacher Straße	M + W	420
2110 Nord-Ost-Rand	W	450
2120 Birkenstraße / Rosenstraße	W	460
2130 Frauenländerstraße	W + M	440
2140 Brühlstraße / Karl-Mauch-Straße	W	460
2150 Römmelesweg	W	460
2160 An der Glockenkeller	W	580
2170 Gewerbegebiet Schiemerweg	G	160
2180 Gewerbegebiet Frauenländerstr.	G	160
2190 Gewerbegebiet Bühl	G	160
2200 Kleines Feldle III	W	530

Flächen im Außenbereich	Rommelshausen	Stetten
	€/m ² Grundstücksfläche Mittelrichtwert	€/m ² Grundstücksfläche Mittelrichtwert
Gartenhausgebiet Zone 1	17,00 (14,00 – 20,00)	17,00 (14,00 – 20,00)
Gartenhausgebiet Zone 2	11,00 (8,00 – 14,00)	11,00 (8,00 – 14,00)
Gartenhausgebiet Zone 3	3,00 (2,00 – 4,00)	3,00 (2,00 – 4,00)
Weinberg	8,50 (6,00 – 11,00)	8,50 (6,00 – 11,00)
Acker	6,00 (5,00 – 7,00)	5,00 (4,00 – 6,00)
Wiese/ Baumwiese	3,00 (2,00 – 4,00)	3,00 (2,00 – 4,00)
Wiese/Landschaftsschutzgebiet	2,00 (0,50 – 4,00)	2,00 (0,50 – 4,00)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 folgende Liegenschaftszinssätze (zum 31.12.2012) beschlossen:

Einfamilienhäuser	3,0%
Zweifamilienhäuser	3,25%
Dreifamilienhäuser	3,5%
Mehrfamilienhäuser	4,5%
Gemischt genutzte Grundstücke	5,0% - 6,0%
Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgrundstücke	6,5%

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 die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Stettener Straße 12, 71394 Kernen- Rommelshausen, Tel. 07151/4014-176 oder -169.

Kernen, den 31.07.2013

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses