

## Neue Bodenrichtwerte zum 31.12.2014 Kernen im Remstal

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Kernen hat in seiner Sitzung am 22.07.2015 die Bodenrichtwerte für 2013/2014 beschlossen. Die erforderlichen Daten konnten aus den vorliegenden Kaufverträgen von 2013 und 2014 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 2014 für die Gemeinde Kernen zum 31.12.2014.

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 2013/2014 ermittelt und sind voraussichtlich bis Juni 2017 gültig.

Wohnbauflächen und Gewerbeflächen (erschlossen, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut).

Rommelshausen Zone	Nutzung	Baureifes Grundstück/ Bodenrichtwert € pro m <sup>2</sup>
1010 Ortsmitte	M	430
1020 Fellbacher Straße / Karlstraße	M	390
1030 Cannstatter Straße	W	420
1040 Zehntscheueräcker	W	440
1050 Hegnacher Straße	M	420
1060 Waiblinger Straße	M	390
1070 Kolbenhalde I	W	450
1080 Kolbenhalde II	W	450
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 Furch- äcker, 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 <sup>2</sup>
2010 Ortskern	M + W	450
2020 Ortskern Lange Straße	M	350
2030 Ortskern Pommerstraße	M + W	450
2040 Ortskern Klosterstraße / Kirchstr.	M	450
2050 Ortskern Dinkelstr./Seedammstr.	M	440
2060 Kleines Feldle II (Lindenstraße)	W	460
2070 Kleines Feldle I (Buchenweg)	W	530
2080 Schlossäcker	W	480
2090 Rommelshauer Straße	M + W	430
2100 Endersbacher Straße	M + W	420
2110 Nord-Ost-Rand	W	450
2120 Birkenstraße / Rosenstraße	W	480
2130 Frauenländerstraße	W + M	440
2140 Brühlstraße / Karl-Mauch-Straße	W	460
2150 Römmelesweg	W	460
2160 An der Glockenkelter	W	580
2170 Gewerbegebiet Schiemerweg	G	160
2180 Gewerbegebiet Frauenländerstr.	G	160
2190 Gewerbegebiet Bühl	G	160
2200 Kleines Feldle III	W	550

Flächen im Außenbereich	Rommelshausen €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Mittelrichtwert	Stetten €/m <sup>2</sup> 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 22.07.2015 folgende Liegenschaftszinssätze (zum 31.12.2014) 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 wert bestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks wie Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Erschließungszustand u.ä. bewirkt.

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

Kernen, den 22.07.2015

Günter Schlichenmaier  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Marcus Kessler  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses