

GUTACHTERAUSSCHUSS

für die Ermittlung von Grundstückswerten in Kenzingen

Fortschreibung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

(1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Kenzingen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung vom 29.12.1989 (Gesetzblatt Baden-Württemberg S. 533 ff) zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beantragen.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

(6) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

In Kenzingen mit den Ortsteilen Bombach, Hecklingen und Nordweil werden die Richtwerte nur für die bebauten bzw. bebaubaren Flächen sowie für Bauerwartungs- und Rohbauland der jeweiligen Ortslagen ermittelt.

Die Veröffentlichung dieser Werte, die nachstehend zu ersehen sind, soll der Information dienen.

Die Begriffe Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land werden wie folgt definiert:

Bauerwartungsland = unerschlossene Flächen, die

1. in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind und
2. deren Bebauung nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Rohbauland = Flächen, die nach dem Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist.

baureifes Land = Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Erstellung von Verkehrswertgutachten sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke. Zur Beantragung dieser Gutachten sind die Grundstückseigentümer berechtigt. Die unabhängigen Gutachter bewerten das Objekt vor Ort. Über das Ergebnis erhalten die Antragsteller eine Urkunde über den Verkehrswert mit detaillierten Angaben. Die Kosten hierfür werden nach der Gutachterausschussgebührenordnung der Stadt Kenzingen erhoben.

Wolfram Müller, Geschäftsführer