

Gemeinde Köngen

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte mit Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungstichtag 31. Dezember 2016

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Köngen hat gemäß §§ 193 Abs. 5 und 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 3 Satz 1 der Gutachterausschussverordnung am 12. Juni 2017 die Bodenrichtwerte auf 31. Dezember 2016 für das Gemeindegebiet ermittelt.

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Köngen aus den gesammelten Kaufpreisen der Jahre 2015 und 2016 und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt in Köngen ermittelt und beschlossen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung. Diese schreibt u.a. auch die Erstellung einer Richtwertkarte vor. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Geschossflächenzahlen waren verbunden mit der Auswertung der vorhandenen Bebauungspläne weitere Grundlagen der Wertermittlung. Ermittelt wurden ebenfalls die Bodenrichtwerte und Zonen für die landwirtschaftlichen Grundstücke.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Grund und Boden. Sie werden in Euro pro Quadratmeter (€/m²) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke und für die Baulandgrundstücke in der Gemeinde angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfs-, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben. Größere Gemeinbedarfsgrundstücke, die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge sind in der Karte als weiße Flächen dargestellt.

Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs nicht enthalten. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten, jedoch die Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenerstattungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist nur die **Karte für die bebaute Ortslage** veröffentlicht. Die Richtwertzonen für die landwirtschaftlichen Grundstücke ergeben sich aus der Gesamtkarte. Diese liegt zur Einsichtnahme bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus. Beide Karten sind auch auf der Homepage der Gemeinde www.koengen.de veröffentlicht.

Die gebildeten Richtwertzonen sind in der Karte farblich dargestellt und mit einer Nummer gekennzeichnet. Die Zonen sind Bereiche, für deren Grundstücke im Wesentlichen die gleichen, allgemeinen Wertverhältnisse gelten. Für die Richtwertzonen werden als wertbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart (A, GR, F) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet (W, M, G) und ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung als Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Für die Geschossflächenzahlen gilt eine Spanne von +/- 0,2 der in der Karte enthaltenen Angabe. Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden. Entlang der geplanten Bundesbahn-Schnellfahrstecke Stuttgart-Ulm fanden Grundstückskäufe statt, welche nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Die Trasse ist rot-punktiert dargestellt. Dort sind die Bodenrichtwerte nicht anzusetzen. Grundstücke, die in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers liegen (HQ100), können Bodenwerte unter dem Niveau der Bodenrichtwerte der jeweiligen Bodenrichtwertzone haben.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken liegen für Forstgrundstücke Zonen zwischen 1,00 Euro und 1,50 Euro vor. Bei den Zonen für Ackerland/Grünland/Wiese und Gartenland bewegen sich die Richtwerte je nach Zone zwischen 1,50 Euro und 5,30 Euro.

Die ermittelten Bodenrichtwerte werden hiermit gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 196 Abs 3 des Baugesetzbuches kann jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Rathaus-Nebengebäude, Golterstraße 1, Zimmer 43) Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.

Stand 12.06.2017

Der Gutachterausschuss Köngen