

Bodenrichtwerte der Gemeinde Gettorf zum 31.12.2010

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf 1m² Grundstücksfläche. Er ist für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren Merkmalen tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Lage abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken. Das gilt insbesondere hinsichtlich Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgröße, Größe, Beschaffenheit, Erschließungszustand, die mit dem Grundstück verbundenen Rechte oder wertmindernden Belastungen, möglichen Immissionswirkungen sowie auch für Objekte, die mit Besonderheiten behaftet sind.

Die angegebenen Richtwerte beziehen sich auf eine in der Regel ca. 30 m tiefe Vorderlandfläche. Bei Grundstücken mit einer größeren Tiefe ist eine Abzornung in Vorderlandflächen und Hinterlandflächen oder Gartenlandflächen vorzunehmen. Die hiernach ermittelten Durchschnittswerte liegen in der Regel unter den Vorderlandflächen bzw. Richtwerten. Für Grundstücke mit hoher baulicher Ausnutzungsziffer sowie bei Ausweisung als Mischbaugebiet gilt der Vorderlandbereich gegebenenfalls auch für eine größeren Tiefe als 30 m. Bei gewerblichen Baulandflächen und großflächigem Geschosswohnungsbau sind die Richtwerte als Durchschnittswerte aufzufassen.

Richtwerte für Baulandflächen, Sonderbauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen und die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Grünflächen wurden nicht ermittelt.

Soweit in bebauten Gebieten gebietstypische Vertragsverhältnisse bestehen, wie z.B. Erb- oder Reichheimstättenrechte, so sind die Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung solcher Rechte ermittelt.

Gemäß §195 Abs.1 BauGB sind die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke ermittelt. Die Werte für bebauten Grundstücke können je nach Lage und Art der vorhandenen Bebauung gegebenenfalls gemindert werden. Im Einzelfall ist aufgrund unterschiedlicher Bewusstseinsfaktoren eine besondere Bewertung für ein angesprochenes Grundstück unangänglich.

Gutachterauswahl für Grundstückspreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 195 BauGB und gemäß § 14 Landesverordnung über die Bildung von Gutachterauswahlen und die Ermittlung von Grundstückspreisen vom 6.12.1989 durch den Gutachterauswahl für Grundstückspreise am 23.03., 29.03., 31.03. und 07.04.2011 ermittelt und beschlossen.

Die Bekanntmachung der Bodenrichtwerte erfolgt in den Städten, Ämtern und Gemeinden in ortsüblicher Weise.

Die Vorsitzende
gez.
Dipl.-Ing. Rieta Nissen-Kämpfer

