

Der Gutachterausschuss der Stadt Rheinstetten hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen von 2017 und 2018 neue Bodenrichtwerte festgestellt

- (1) Gemäß § 196 Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Rheinstetten die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in der Fassung der Veröffentlichung vom 10.10.2017 (GBL. S. 497), zum **Stichtag 31.12.2018** ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Basis für die Ermittlung ist die Kaufpreissammlung.
- (3) Wertbeeinflussende Merkmale für die Feststellung sind:
 - **Lage des Grundstücks in den Stadtteilen**
 - Richtwertzonen
 - **Entwicklungszustand des Grundstücks**
 - Baureifes Land,
 - Rohbauland (nicht erschlossen, in einem Bebauungsplan vorgesehen)
 - Bauerwartungsland (künftiges Bauland)
 - **Art der baulichen Nutzung**
 - Wohngebiete (WR, WA, WB); Mischgebiete (MI); Gewerbegebiete (GE, GEE)
 - **Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
- (4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie spezielle Lage, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (5) Die festgestellten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land. Werte für Bauerwartungsland konnten wegen Mangels an Orientierungswerten nicht ermittelt werden.
- (6) Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertbereiche noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Lage der einzelnen Bodenrichtwertzonen, sowie deren Bodenrichtwerte können im Bauamt der Stadt Rheinstetten, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, zu den Sprechzeiten und nach Voranmeldung eingesehen werden.

Die aus der Auswertung abgeleiteten Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Schriftliche Auskünfte über den Richtwert eines einzelnen Grundstücks werden gegen eine Gebühr von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.