

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal, Postfach 1220, 79196 Kirchzarten

Gemeinde Kirchzarten
Herr Zähringer
Talvogteistraße 12
79199 Kirchzarten

Fachbereich: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bearbeiter: Daniela Lipps
Hausadresse: Hauptstraße 24
Telefon: 07661-393-46
Fax: 07661-393-89
e-mail: d.lipps@kirchzarten.de
Unser Zeichen: GS 06/2012
Ihr Schreiben:
Ihr Zeichen:
Datum: 26. März 2012

Bewertung der Flurstücke Nrn. 704/1 und 704/3, Gemeinde / Gemarkung Kirchzarten

Sehr geehrter Herr Zähringer,
sehr geehrte Damen und Herren,

auftragsgemäß erhalten Sie die Stellungnahme des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zur Bewertung der Flurstücke Nrn. 704/1 und 704/3 in Kirchzarten.

Für die Erarbeitung dieser Stellungnahme erheben wir eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 350,- €. Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb von 14 Tagen an den Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal, Kto. Nr. 5025002 bei der Sparkasse Hochschwarzwald, Kirchzarten, BLZ 680 510 04, zu überweisen.

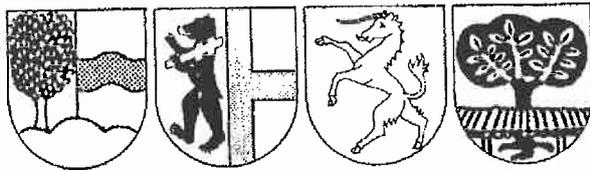
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Lipps
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Konto:
Sparkasse Hochschwarzwald Kirchzarten
BLZ 680 900 00
Kto.Nr. 50 25 002

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Mo. u. Mi. 14.00 - 16.00 Uhr
Do 14.00 - 18.00 Uhr



Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal, Postfach 1220, 79196 Kirchzarten

Gemeinde Kirchzarten
Talvogelstraße 12
79199 Kirchzarten

Fachbereich: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bearbeiter: Daniela Lipps
Hausadresse: Hauptstraße 24
Telefon: 07661-393-46
Fax: 07661-393-89
e-mail: d.lipps@kirchzarten.de
Unser Zeichen: GS 06/2012
Ihr Schreiben:
Ihr Zeichen:
Datum: 27. März 2012

Bewertung der Flurstücke Nrn. 704/1 und 704/3 auf Gemarkung / Gemeinde Kirchzarten (Sportplatzgelände / Freizeit- und Schulsportflächen)

Gutachtliche Stellungnahme

Die Gemeindeverwaltung Kirchzarten hat mit Schreiben vom 05. März 2012 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal eine gutachtliche Stellungnahme über den Bodenwert der sportlich genutzten Flächen der Flurstücke Nrn. 704/1 und 704/3 auf Gemarkung Kirchzarten beantragt. Eigentümer dieser Grundstücke sind derzeit die Gemeinde Kirchzarten (46/100 Miteigentumsanteile) und der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (54/100 Miteigentumsanteile). Die Stellungnahme dient den anstehenden Kaufübertragungsverhandlungen von Miteigentumsanteilen des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald an die Gemeinde Kirchzarten.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen südlich des Schulbildungszentrums Kirchzarten und der Sportflächen des Sportvereins Kirchzarten. Westlich grenzt die Oberrieder Straße und östlich der Osterbach nebst Zuwegung zum Segelfluggelände und zu den Landwirtschafts- und Erholungsflächen am Osterbach bzw. am Fuße des Giersbergs an. Südlich der Grundstücke verläuft auf Privatgelände ein unbefestigter Verbindungsweg, der die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Segelfluggelände mit erschließt.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in zentrumsnaher Lage im Außenbereich und sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal als öffentliche Grünfläche / Sportplatz ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet nicht vor. Die tatsächlichen grundstücksübergreifenden Nutzungsgegebenheiten vor Ort entsprechen den planungsrechtlichen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Nach Aussage der Gemeindeverwaltung Kirchzarten soll die derzeit vorhandene sportliche Zweckbindung der Grundstücke weiterhin bestehen bleiben.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung der zu bewertenden Grundstücke als Sportflächen haben diese auf absehbare Zeit keine Bauerwartung. Des Weiteren besteht für derartige Flächen wegen der Zweckbindung als Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Grünfläche / Sportplatz) kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr. Somit nehmen derartige Gemeinbedarfs-

Konto:
Sparkasse Hochschwarzwald Kirchzarten
BLZ 680 51 004
Kto.Nr. 50 25 002

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Mo. u. Mi. 14.00 - 16.00 Uhr
Do 14.00 - 18.00 Uhr

flächen auch nicht an einer konjunkturellen Weiterentwicklung des Bodenwertes (wie z.B. bei Wohnbauland) teil.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal weist in neuerer Zeit keine Kauffälle für vergleichbare öffentliche Sport- und Freizeitleichen aus. Ebenso liegen keine Bodenrichtwerte für derartige Gemeinbedarfsnutzungen im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal vor.

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Kirchzarten und den Unterlagen der Kaufpreissammlung wurden die zu bewertenden Grundstücke im Jahr 1979/1982 zu einem Kaufpreis von rund 17,90 €/m² (35,00 DM/m²) Grundstücksfläche erworben.

Ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal aus dem Jahr 2003 weist für eine im Wesentlichen vergleichbare Sportfläche in Außenbereichslage – ohne gewerbliche Nutzung / Clubheim – einer Dreisamtalgemeinde den Bodenwert von 10,00 €/m² Grundstücksfläche aus.

Ausgehend von der vorgenannten Bodenwertermittlung für ein annähernd vergleichbares Sportgebäude in Außenbereichslage, dem ursprünglichen Kaufpreis der zu bewertenden Grundstücke, der zentrumsnahen Ortsrandlage und einer weiteren Zweckbindung als Freizeit- und Schulsportfläche hält der Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal für die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke Nrn. 704/1 und 704/3 der Gemarkung Kirchzarten zum heutigen Qualitäts- und Wertermittlungszeitpunkt einen

Bodenwert von 10,00 bis 15,00 €/m² Grundstücksfläche

für angemessen.

Die Bodenwertangabe berücksichtigt die derzeit vorhandene und auch künftig beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung als Sportplatzfläche.

Die angegebene Bodenwertspanne ist nicht bindend und wurde von Seiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal anhand der vorliegenden Unterlagen (u.a. Lageplan, Luftbild, Baulastenverzeichnis, Auszug aus dem Flächennutzungsplan und dem Grundbuch) ermittelt.

Die Baulast (baurechtliche Vereinigungsbaulast der Grundstücke Flurstücke Nrn. 704/1, 3, 4, 5) des Baulastenverzeichnisses wurde nicht berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Sportplatzgeländes kann nur über ein gebührenpflichtiges Wertgutachten des Gutachterausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ermittelt werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Widmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses