

Bodenrichtwerte zum 31.12.2014 für Baulandgrundstücke auf dem Stadtgebiet der Stadt Filderstadt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

Rechtsgrundlage:

- § 193 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB).
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertlinie(BRW –RL).

Begriffsdefinition und Erläuterungen

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert ist nicht unmittelbar der Verkehrswert eines bestimmten Grundstücks. Schlüsse vom Bodenwert auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks können nur unter Berücksichtigung vorhandener Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften gezogen werden. Diese sind u. a. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt sowie Zeitfaktor. Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können somit im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung, d.h. ein Gutachten nicht ersetzen.

Die Bodenrichtwerte sind in den Bodenrichtwertkarten im Zusammenhang mit der **zulässigen GFZ (BauNVO90)** dargestellt.

Eine Erhöhung der Bodenrichtwerte durch Berücksichtigung der Flächen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, konnte nicht festgestellt werden.

Die jeweiligen Richtwertgrundstücke beziehen sich auf Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Somit ändert sich der Bodenrichtwert durch Berücksichtigung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht.

Hinweis:

In Bebauungsplänen in denen die BauNVO62, BauNVO68, BauNVO77 gelten sind in der zulässigen GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Anpassungen gegebenenfalls vorzunehmen.

Anpassung/ Umrechnung auf eine abweichende GFZ:

Bei den Untersuchungen der Kauffälle zur Ermittlung der Bodenrichtwerte konnte keine Auswirkung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb einer Nutzungsspanne GFZ +/- 0,2 gesichert nachgewiesen werden.

Außerhalb dieser Spanne erscheinen Anpassungen an den Bodenrichtwert als sinnvoll.

Der Gutachterausschuss empfiehlt hier die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nach Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Esslingen.

Gutachterausschuss

1. Vorsitzender
Paul Schurr

Auskunft:

Die Bodenrichtwerte sind mit ihrer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit ihren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in den Bodenrichtwertkarten der einzelnen Stadtteile dargestellt.

Die Bodenrichtwertkarten können im Internet auf der Home-Page der Stadt Filderstadt sowie in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Plattenhardt Uhlbergstraße 33

Tel. 0711 – 7003 -611, eingesehen werden.

Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft je Grundstück kann gegen eine Gebühr von 10 € erteilt werden.

Bernhausen	BRW 31.12. 2014
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
1001 Be Nord	470
1002 Be nördl. Scharnhäuser Str.	490
1003 Be Karl-/ Scharnhäuser Str.	525
1004 Be Neuhäuser Bach	550
1005 Be Klinkernfeld III	590
1006 Be südl.Echterdinger-/ Johannesstr.	550
1007 Be Plattenhardter Weg II	570
1008 Be Am alten Ortskern	550
Mischgebiet	GFZ 1,0
1009 Be Zentrum	600
Mischgebiet	GFZ 2,0
1010 Be Zentrum/ S-Bahn	710
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
1011 Be nördl. Echterdinger Str.	510
Gewerbe	GFZ 2,2
1012 Be Gew. Karlstraße	340
Gewerbe	GFZ 2,0
1013 Be Gew. Echterdinger Str.	340
Gewerbe	GFZ 2,2
1014 Be Gew. Nord-West	340

Bonlanden	BRW 31.12.2014
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
2001 Bo Nord-West	580
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
2002 Bo Mitte	590
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
2003 Bo Süd -Ost	580
2004 Bo Im Felle	650
2005 Bo Süd	650
Gewerbe	GFZ 2,6/2,4
2006	280

Harthausen	BRW 31.12.2014
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
3001 Ha östl. Neuffener Weg	525
3002 Ha Hirtenbäumle	510
3002 Ha Spechts	510
3002 Ha Feuerhaupt/ Heugasse	510
3003 Ha Im Brandfeld - Nord	600
3004 Ha Im Brunnen	525
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
3005 Ha Zentraler Bereich	470
Gewerbe	GFZ 1,2
3006 Ha Gew. Im Weiher	210

Plattenhardt	BRW 31.12.2014
Zone	€/m² Bauland
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
4001 Pla Zentraler Bereich	540
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
4002 Pla Wohnen Nord-West, Nord-Ost, Süd	540
4003 Pla Lailensäcker I / Panoramastraße	570
4004 Pla Lailensäcker II	700
Gewerbe	GFZ 2,0
4005 Pla Gew. Nord - Ost	300
Sielmingen	BRW 31.12.2014
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
5001 Si nördl. Hausäcker-/Südl. Friedhofstr.	530
5002 Si südl. Hinter der Mauer	530
5003 Si östl. Jakobstr.	530
5004 Si nördl. Hinter der Mauer	520
5005 Si nördl. Bahnhofstr.	520
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
5006 Si Zentraler Bereich	525
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
5007 Si östl. Reutlinger Str. -Brühl-	500
Bauerwartung	
5008 Si Gehr	80
Gewerbe	GFZ 1,6
5009 Si Köller Ost	275
5010 Si Köller West	280
5011 Si Emerland	250