

Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 für Baulandgrundstücke auf der Gemarkung des Stadtgebiets der Stadt Filderstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 13. August 2019 neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2018 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 werden für baureifes und bebautes Land, in der Regel erschließungsbeitragsfrei, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

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).

Es wurden Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt, die weder bebaut, Bauerwartungsland, Rohbauland, noch baureifes Land sind, sondern landwirtschaftlich nutzbar sind und auch in absehbarer Zeit landwirtschaftlich genutzt werden.

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.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich atlastenfrei 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. Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können somit im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung, d.h. ein Gutachten nicht ersetzen.

In Richtwertzonen, in denen keine bzw. keine aussagekräftigen Vergleichspreise zur Verfügung standen, wurde der Bodenrichtwert entsprechend der allgemeinen Tendenz der Bodenrichtwertentwicklung innerhalb vergleichbarer Richtwertzonen anderer Stadtteile mit angepasst, oder zur Ermittlung des Bodenrichtwertes wurden Preise aus anderen Zonen mit vergleichbaren Merkmalen tatsächlicher oder rechtlicher Art herangezogen und die Werte im sachverständigen Ermessen des Gutachterausschusses fortgeschrieben.

Grundstücksmerkmale:

Bodenrichtwertgrundstück Bauland (Innenbereich):

erschließungsbeitragsfrei, gute Lagemerkmale, im Wesentlichen zweigeschossige Bebauung GRZ 0,4/ GFZ 0,8. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bewegen sich im Wesentlichen zwischen ca. 300 m² - 600 m². Gegebenenfalls ist bei der Grundstückswertermittlung eine Beurteilung des Bodenwerts bezüglich einer Aufteilung in Bauland und Gartenland erforderlich.

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 Homepage der Stadt Filderstadt sowie in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Plattenhardt Uhlbergstraße 33

Tel. 0711 – 7003 - 611, eingesehen werden.

Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft je Grundstück und Stichtag kann gegen eine Gebühr von 10,00 € - 30,00 € erteilt werden.

Legende zur Bodenrichtwertkarte:

Richtwertschablone --Beispiel --

Art der baulichen Nutzung	Nummer der Richtwertzone z. B.	Bodenrichtwert z. B.
W Wohnen	5002	750 €
Mi Mischgebiet		
G Gewerbegebiet		
BE Bauerwartung		

Bernhausen	BRW 31.12. 2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
1001 Be Nord	720 €
1002 Be nördl. Scharnhäuser Str.	720 €
1003 Be Karl-/ Scharnhäuser Str.	770 €
1004 Be Neuhäuser Bach	770 €
1005 Be Klinkernfeld III	870 €
1006 Be südl.Echterdinger-/ Johannesstr.	810 €
1007 Be Plattenhardter Weg II	840 €
1008 Be Am alten Ortskern	810 €
Mischgebiet	
1009 Be Zentrum – sanierungsunbeeinflusst	880 €
Mischgebiet	
1010 Be Zentrum/ S-Bahn - sanierungsunbeeinflusst	1090 €
Wohnen	
1011 Be nördl. Echterdinger Str. – sanierungsunbeeinflusst	780 €
Gewerbe	
1012 Be Gew. Karlstraße	400 €
Gewerbe	
1013 Be Gew. Echterdinger Str.	400 €
Gewerbe	
1014 Be Gew. Nord-West	440 €

Bonlanden	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
2001 Bo	760 €
Mischgebiet	
2002 Bo Mitte	770 €
Wohnen	
2003 Bo Im Felle	850 €
2004 Bo Staudenäcker	850 €
Gewerbe	
2005	325 €

Harthausen	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
3001 Ha östl. Neuffener Weg	680 €
3002 Ha Hirtenbäumle	650 €
3003 Ha Im Brandfeld – Nord	680 €
3004 Ha Im Brunnen	680 €
Mischgebiet	
3005 Ha Zentraler Bereich	610 €
Gewerbe	
3006 Ha Gewerbe	230 €

Plattenhardt	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Mischgebiet	
4001 Pla Zentraler Bereich	760 €
Wohnen	
4002 Pla Wohnen Nord-West, Nord-Ost, Süd	760 €
4003 Pla Lailensäcker I / Panoramastraße	770 €
4004 Pla Lailensäcker II	990 €
Gewerbe	
4005 Pla Gew. Nord - Ost	350 €

Sielmingen	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
5001 Si südl. Hausäcker	750 €
5002 Si Toräcker	750 €
5003 Si nördl. Hinter der Mauer.	740 €
Mischgebiet	
5004 Si Zentraler Bereich	740 €
Wohnen	
5005 Si Brühl-	750 €
Bauerwartung	
5006 Si Gehr	190 €
Gewerbe	
5007 Si Köller Ost	320 €
5008 Si Köller West	325 €
5009 Si Emerland	290 €