

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 für Baulandgrundstücke auf dem Stadtgebiet der Stadt Filderstadt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Filderstadt hat neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt und in seiner Sitzung am 04.07.2017 beschlossen.

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 und können ein Gutachten nicht ersetzen. 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.

Antragsberechtigte können ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstückes durch den Gutachterausschuss bei der Geschäftsstelle beantragen.

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.

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

Untersuchungen bzw. Auswertungen zur wertrelevanten GFZ – WFZ nach Bodenrichtwertlinie sind nicht abschließend erfolgt. Deshalb wird auf die Darstellung der zulässigen GFZ zurückgegriffen.

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 kann gegen eine Gebühr erteilt werden.

Legende zur Bodenrichtwertkarte:

Richtwertschablone --Beispiel --

Art der baulichen Nutzung:	W
Nummer der Richtwertzone	1001
Bodenrichtwert	565 €/m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

W	Wohnen
M	Mischgebiet
G	Gewerbegebiet
BE	Bauerwartung

Bernhausen	BRW 31.12. 2016
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
1001 Be Nord	565
1002 Be nördl. Scharnhäuser Str.	590
1003 Be Karl-/ Scharnhäuser Str.	630
1004 Be Neuhäuser Bach	660
1005 Be Klinkernfeld III	710
1006 Be südl.Echterdinger-/ Johannesstr.	660
1007 Be Plattenhardter Weg II	685
1008 Be Am alten Ortskern	660
Mischgebiet	GFZ 1,0
1009 Be Zentrum	720
Mischgebiet	GFZ 2,0
1010 Be Zentrum/ S-Bahn	850
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
1011 Be nördl. Echterdinger Str.	610
Gewerbe	GFZ 2,2
1012 Be Gew. Karlstraße	360
Gewerbe	GFZ 2,0
1013 Be Gew. Echterdinger Str.	360
Gewerbe	GFZ 2,2
1014 Be Gew. Nord-West	400

Bonlanden	BRW 31.12.2016
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
2001 Bo Nord-West	670
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
2002 Bo Mitte	680
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
2003 Bo Ost-Süd - Südwest	670
2004 Bo Im Felle	750
2005 Bo Süd	750
Gewerbe	GFZ 2,6
2006	295

Harthausen	BRW 31.12.2016
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
3001 Ha östl. Neuffener Weg	600
3002 Ha Hirtenbäumle	580
3003 Ha Im Brandfeld – Nord	600
3004 Ha Im Brunnen	600
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
3005 Ha Zentraler Bereich	540
Gewerbe	GFZ 1,2
3006 Ha Gew. Im Weiher	210

Plattenhardt	BRW 31.12.2016
Zone	€/m² Bauland
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
4001 Pla Zentraler Bereich	620
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
4002 Pla Wohnen Nord-West, Nord-Ost, Süd	620
4003 Pla Lailensäcker I / Panoramastraße	655
4004 Pla Lailensäcker II	840
Gewerbe	GFZ 0,8
4005 Pla Gew. Nord - Ost	315

Sielmingen	BRW 31.12.2016
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
5001 Si nördl. Hausäcker-/ Südl. Friedhofstraße südl. Hinter der Mauer östl. Jakobstr.	610
5002 Si nördl. Hinter der Mauer	610
5003 Si nördl. Bahnhofstr.	610
Mischgebiet	GFZ 0,8 +/- 0,2
5004 Si Zentraler Bereich	600
Wohnen	GFZ 0,8 +/- 0,2
5005 Si östl. Reutlinger Str. -Brühl-	610
Bauerwartung	
5006 Si Gehrn	80
Gewerbe	GFZ 1,6
5007 Si Köller Ost	290
5008 Si Köller West	295
5009 Si Emerland	260

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 für landwirtschaftliche Flächen auf dem Stadtgebiet der Stadt Filderstadt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Filderstadt hat neue Bodenrichtwerte, für landwirtschaftliche Flächen, zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt und in seiner Sitzung am 14.11.2017 beschlossen.

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 und können ein Gutachten nicht ersetzen. 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, Topographie, Art und Maß der Nutzung, Bewässerungsmöglichkeit, Bodengüte, Landschaftsschutzgebiet, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt sowie Zeitfaktor.

Antragsberechtigte können ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstückes durch den Gutachterausschuss bei der Geschäftsstelle beantragen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf typische landwirtschaftliche Flächen und nicht auf eventuelle Bauerwartungen, die unter Umständen vorhanden sein können. Soweit es sich um, im Flächennutzungsplan, ausgewiesenes Bauerwartungsland handelt, ist dies entsprechend gekennzeichnet (BE).

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

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

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 kann gegen eine Gebühr erteilt werden.

Bernhausen

Zone 9110	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9111	Acker	22 €/m ²
9112	Baumwiese	6 €/m ²
9113	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Schemeler	Stetter Weg	Überwiesen

Zone 9120	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9121	Acker	25 €/m ²
9122	Baumwiese	6 €/m ²
9123	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Bruckenäcker	Endelbach	Esslinger Weg
Gebenswiesen	Grasiger Weg	Hummelberg
Kettemer	Köller	Kreuzäcker
Lache	Neuhauser Bach	Rohr
Stauweg	Teubinger Äcker	Unter dem Stützenweg
Unterer See	Unteres Rohr	

Zone 9130	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9131	Acker	20 €/m ²
9132	Baumwiese	6 €/m ²
9133	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Augenloch	Bettlesäcker	Egerten
Eppenland	Freiäcker	Hinter Übleswiese
Hofer Weg	Horber Weg	Kurzbettlesäcker
Rainäcker	Rosenäcker	Schwendenfeld
Schwendentäle	Schwendenwiesen	Stegäcker
Wolfschlugen	Wolfschluger Wegle	

Zone 9140	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9141	Acker	18 €/m ²
9142	Baumwiese	6 €/m ²
9143	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
An der Mühle	Benzenäcker	Gehr
Katharinenäcker	Kirchenäcker	Klinkermühle
Klinkernfeld	Köller (südl. Straße)	Latrinengrube
Mühläcker	Mühlwiesen	Neuhauser Weg (südl. Straße)

Zone 9150	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9151	Acker	18 €/m ²
9152	Baumwiese	6 €/m ²
9153	Wiese	7,50 €/m ²
9155	Kleingarten	30 €/m ²

Gewanne		
Achgraben	Dinkeläcker	Emerland
Hochwiesen	Lechfeld	Unterer Bach
Unterer Fleinsbach	Dachtgraben	

Bonlanden

Zone 9210	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9211	Acker	11 €/m ²
9212	Baumwiese	5 €/m ²
9213	Wiese	6 €/m ²

Gewanne		
Baumwiesen	Bromberg	Brühl
Fälle	Haberschlai	Halden
Hemmenreich	Herrenholz	Herrenwiesen
Kleewiesen	Neue Wiesen	Sandbühl
Staudenäcker	Teufelswiesen	

Zone 9220	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9221	Acker	18 €/m ²
9222	Baumwiese	6 €/m ²
9223	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Aicher Weg	Bühlerfeld	Egerten
Gastäcker	Harthäuser Weg	Kurze Bettlen
Lindenäcker	Lohreihen	Sauäcker
Schanzenhalde	Siebenkreuz	Stützenäcker
Zwerchäcker		

Harthausen

Zone 9310	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9311	Acker	15 €/m ²
9312	Baumwiese	5,50 €/m ²
9313	Wiese	7 €/m ²

Gewanne		
Aicher Weg	Äußere Bergäcker	Äußerer Weilenweg
Beim Kirchhof	Brandfeld	Brühl
Gern	Grötzinger Weg	Heuwiesen
Hirschenäcker	Innere Bergäcker	Innerer Weilenweg
Josang	Käppelesäcker	Knaupenäcker
Lachenwiesen	Mittlerer Weilenweg	Mühlweg
Obere Heuwiesenäcker	Obere Stockwiesen	Oberes Äuenried
Schafweg	Seeäcker	Stockwiesenfeld
Unter der Straße	Untere Heuwiesenäcker	Unteres Äuenried
Vordere Gaßäcker	Walzenäcker	

Plattenhardt

Zone 9410	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9411	Acker	13 €/m ²
9412	Baumwiese	6 €/m ²
9413	Wiese	7,50 €/m ²
9415	Kleingarten	30 €/m ²

Gewanne		
Äußeres Löhle	Birken	Halden
Hebbergwiesen	Horberholz	Kemmlattenwiesen
Neugreut	Riedenberg	Schwendenfeld
Schwerlach	Wiesenäcker	

Zone 9420	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9421	Acker	18 €/m ²
9422	Baumwiese	6 €/m ²
9423	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Bettlesäcker	Furtäcker	Gemeines Wegle
Hahnfeldern	Hinter Übleswiesen	Hofäcker
Hofwiesen	Hohnmorgen	Holderböschle
Kehr-dich-wohl	Köllneren	Kreuzäcker
Küllengärtle	Langenäcker	Lehenwiesen
Lerchenäcker	Oberes Rotfeld	Pfaffenweg
Plattenhardter Weg	Reute	Riedwiesen
Scherlach	Schilleräcker	Schwendentäle
Seeäcker	Unter Horb	Unteres Rotfeld
Wolfschlugen	Zeiläcker	

Zone 9430	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9431	Acker	11 €/m ²
9432	Baumwiese	6 €/m ²
9433	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Fälle	Grabenwiesen	Reutenwiesen
Untere Halden		

Zone 9440	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9441	Acker	11 €/m ²
9442	Baumwiese	6 €/m ²
9443	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Haberschlai	Obere Schlattwiesen	Untere Schlattwiesen

Zone 9450	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9451	Acker	10 €/m ²
9452	Baumwiese	6 €/m ²
9453	Wiese	7,50 €/m ²
9455	Kleingarten	38 €/m ²

Gewanne		
Egertle	Neue Wiesen	Spitzäcker
Unter Egerten	Volzenreute	Weileräcker

Zone 9460	Bezeichnung	Richtwert €/m²
	Gewann	
9460	Oberer Berg	35 €/m ²

Zone 9470	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9472	Baumwiese	5 €/m ²
9473	Wiese	6,50 €/m ²
9474	Wald	2 €/m ²
9475	Kleingarten	30 €/m ²

Gewanne		
Bärenwiesen	Baumwiesen	Bechtenrain
Bildhau	Birken	Bombachwiesen
Buchbronn	Distelklinge	Dornwald
Eichholz	Furthalden	Hammerrain
Hohe Wiesen	Immenreich	Kleewiesen
Langenwald	Mahdenhau	Mahdenwiesen
Obere Kleinmichelesmühle	Ramsklinge	Reichenbacher Tal
Schlatt	Schneiderspitz	Schulzenwäldle
Steinenfurt	Stollenhau	Tetschleren
Uhlberg	Uhlberghalde	Weilerhau
Wolfswiesen	Zeilerwiese	

Sielmingen

Zone 9510	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9511	Acker	16 €/m ²
9512	Baumwiese	6 €/m ²
9513	Wiese	7,50 €/m ²

Gewanne		
Baischen	Bettlen	Bühl
Erlen	Flinsbach	Fürhaupt
Gansäcker	Grabenäcker	Hagnachfeld
Hofwiesen	Holderäcke	Lehen
Letten	Rohrbach	Schönwiesenländer
Stümpfe		

Zone 9520	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9521	Acker	15 €/m ²
9522	Baumwiese	5,50 €/m ²
9523	Wiese	7 €/m ²

Gewanne		
Bei's Becken Gärtle	Bonländer Weg	Etwiesle
Fehlberg	Halde	Harthäuser Weg
Hasenäcker	Hausäcker	Hinter dem Brunnen
Höhe	Hülben	Hüttenweg
Kesselbausch	Kleines Heidenfeld	Rohrbach
Rohrbachhecke	Rötlen	Scheren
Seele	Stonnen	Stützenäcker
Taläcker	Tiergarten	Weiler
Weingartäcker	Weingarten	Wieslen
Wieslenberg		

Zone 9530	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9531	Acker	15 €/m ²
9532	Baumwiese	5,50 €/m ²
9533	Wiese	7 €/m ²

Gewanne		
Ährenweg	Bei den Friedenslinden	Brandfeld
Bühlfeld	Dörnle	Großes Heidenfeld
Grundbett	Heuwiesen	Hüttenweg
Lachenwiese	Langes Bett	Nürtinger Weg
Zuckmantel		

Zone 9540	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9541	Acker	15 €/m ²
9542	Baumwiese	5,50 €/m ²
9543	Wiese	7 €/m ²

Gewanne		
Beim weißen Kreuz	Galgen	Gänsweg
Krummer Lachenweg	Lache	Lachenfeld
Langwiesen	Leerer Sack	Pfefferäcker