

# 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.

<b>Bernhausen</b>	<b>BRW 31.12. 2014</b>
<b>Zone</b>	<b>€/m² Bauland</b>
<b>Wohnen</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
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
<b>Mischgebiet</b>	<b>GFZ 1,0</b>
1009 Be Zentrum	600
<b>Mischgebiet</b>	<b>GFZ 2,0</b>
1010 Be Zentrum/ S-Bahn	710
<b>Wohnen</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
1011 Be nördl. Echterdinger Str.	510
<b>Gewerbe</b>	<b>GFZ 2,2</b>
1012 Be Gew. Karlstraße	340
<b>Gewerbe</b>	<b>GFZ 2,0</b>
1013 Be Gew. Echterdinger Str.	340
<b>Gewerbe</b>	<b>GFZ 2,2</b>
1014 Be Gew. Nord-West	340

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

<b>Harthausen</b>	<b>BRW 31.12.2014</b>
<b>Zone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Bauland</b>
<b>Wohnen</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
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
<b>Mischgebiet</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
3005 Ha Zentraler Bereich	470
<b>Gewerbe</b>	<b>GFZ 1,2</b>
3006 Ha Gew. Im Weiher	210

<b>Plattenhardt</b>	<b>BRW 31.12.2014</b>
<b>Zone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Bauland</b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
4001 Pla Zentraler Bereich	540
<b>Wohnen</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
4002 Pla Wohnen Nord-West, Nord-Ost, Süd	540
4003 Pla Lailensäcker I / Panoramastraße	570
4004 Pla Lailensäcker II	700
<b>Gewerbe</b>	<b>GFZ 2,0</b>
4005 Pla Gew. Nord - Ost	300
<b>Sielmingen</b>	<b>BRW 31.12.2014</b>
<b>Zone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Bauland</b>
<b>Wohnen</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
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
<b>Mischgebiet</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
5006 Si Zentraler Bereich	525
<b>Wohnen</b>	<b>GFZ 0,8 +/- 0,2</b>
5007 Si östl. Reutlinger Str. -Brühl-	500
<b>Bauerwartung</b>	
5008 Si Gehr	80
<b>Gewerbe</b>	<b>GFZ 1,6</b>
5009 Si Köller Ost	275
5010 Si Köller West	280
5011 Si Emerland	250