

Bodenrichtwertkarte 2021

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) sind zu beachten. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **31.12.2020** vom Gutachterausschuss der Stadt Sindelfingen ermittelt.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(1) Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind dargestellt.

(2) Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen, sowie baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

(4) Um einzelne Flurstücke (erheblich von der Mehrheit der Flst. abweichende Sonderfälle) kann i.d.R. keine separate Zone gebildet werden, auch wenn deren Bodenwert augenscheinlich ganz erheblich abweicht, vgl. BRW-RL.Ziff. 5 (1)

(5) Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

(6) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z.B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können die nach § 193 BauGB Antragsberechtigten ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss beantragen.

(7) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

(8) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

(9) Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt werden in 50 € - Schritten angegeben. Aufgrund der kleinen Richtwertzonen mit wenigen, inhomogenen Kaufpreisen kann hier keine höhere Genauigkeit erreicht werden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Näheres siehe unten (Zeichenerklärung).

Erläuterungen zur Grundstücksfläche des Richtwertgrundstückes

Tabelle: Umrechnungsfaktoren bei abweichender Grundstücksgröße

Fläche	Faktor
200	1,13
250	1,11
300	1,10
350	1,08
400	1,07
450	1,05
500	1,03
550	1,01
600	1,00
650	0,98
700	0,97
750	0,95
800	0,93
850	0,92
900	0,90
950	0,88
1000	0,87
1050	0,85
1100	0,84
1150	0,82
1200	0,80
1250	0,78
1300	0,77
1350	0,75
1400	0,74
1450	0,72
1500	0,69

Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs ist zu beobachten, dass eigentlich zur Wertbildung relevante Daten wie Lage, bauliche Nutzbarkeit oder Grundstücksgröße nur noch untergeordnete Rollen spielen. Der schlüssige Nachweis einer Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße kann aus den Verkäufen der letzten Jahre nicht erbracht werden. Dennoch kann im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die gegenüber der Fläche des Richtwertgrundstücks wesentlich abweichende Fläche des Bewertungsgrundstücks sinnvoll sein.

Bodenrichtwert x Faktor Bewertungsgrundstück / Faktor Richtwertgrundstück

Beispiel:

Bodenrichtwert:	800 €/m ² Fläche 1000 m ² (fiktives Richtwertgrundst.)
Bewertungsgrundstück:	Fläche 400 m ²
Umrechnungsfaktoren:	1,07 bei 400 m ² 0,87 bei 1000 m ²
umgerechneter Bodenrichtwert:	800 €/m ² x 1,07 / 0,87 = rd. 985 €/m ²

Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen, bei ungewöhnlichen Verhältnissen bezüglich Grundstücksgröße und baurechtlichen Festsetzungen eine Aufteilung in qualitative Wertzonen (Vorder-/Hinterland, Baulandmehrfläche, Gartenland etc.) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

Sogenannte Baulandmehrflächen / Hinterland werden vom Gutachterausschuss mit 25 – 50 % des BRW berechnet.

Anmerkungen zum wertrelevanten Geschossflächen-Bezug (WGFZ) der Bodenrichtwerte

GfZ	Koeffizient ab 01.01.2011
0,2	0,75
0,3	0,79
0,4	0,83
0,5	0,86
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,05
1,3	1,07
1,4	1,10
1,5	1,12
1,6	1,14
1,7	1,16
1,8	1,18
1,9	1,20
2,0	1,22
2,1	1,25
2,2	1,27
2,3	1,29
2,4	1,31

Die Bodenrichtwerte sind auf eine gebietstypische wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezogen. Weicht das Bewertungsgrundstück bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern vom Definitionsbereich des Richtwertes ab, ist i.d.R. eine Anpassung vorzunehmen.

Bei der Umrechnung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl bleiben Abweichungen von ± 0,1 grundsätzlich unberücksichtigt.

➔ Im Individuellen Wohnungsbau (Ein – Zweifamilienhausbebauung) ist die WGFZ in der Bodenrichtwertkarte lediglich nachrichtlich zur Gebietscharakterisierung eingetragen. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baul. Nutzung kann nicht nachgewiesen werden.

Die Entwicklung der Tabelle erfolgte durch die Gutachterausschüsse Esslingen, Heilbronn und Böblingen.

Beispiel:

Bodenrichtwert:	800 €/m ² WGFZ 0,7 Fläche 400 m ²
Bewertungsgrundstück:	WGFZ 0,4; Fläche 400 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,83 bei WGFZ 0,4 0,92 bei WGFZ 0,7
umgerechneter Bodenrichtwert:	800 €/m ² x 0,83 / 0,92 = rd. 720 €/m ²

Tabelle: Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)

Alle Umrechnungskoeffizienten sind sachverständig anzuwenden. Vermieden werden sollte, dass Grundstücksmerkmale „doppelt“ berücksichtigt werden.

Zeichenerklärung zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Entwicklungs-zusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer
800	B			(1100)
WA	EFH	3 - 4	WGFZ 0,7	f500
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschoss-zahl	wertrelevante Geschoß-flächenzahl	Grund-stücks-fläche

Bodenrichtwert

800 Bodenrichtwert in Euro
je Quadratmeter

Entwicklungszustand

B baureifes Land
R Rohbauland
E Bauerwartungsland
LF Land- u. Forstwirtschaft
SF Sonstige Flächen

Art der Nutzung

W Wohnbaufläche
WR reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet
WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche
SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
GB Baufläche für Gemeinbedarf
AB Abbaufäche (z.B. Steinbruch)

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Ein- u. Zweifamilienhäuser
MFH Mehrfamilienwohnhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH Wohn- und Geschäftshäuser
BGH Büro- und Geschäftshäuser
EKZ Einkaufszentren

Zonennummer: siehe Tabellen im Grundstücksmarktbericht Seite 24 - 26

Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenererstattungsbeitragspflichtig

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Bodenrichtwert	Zonennummer
7	(9040)
GR	OG
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung

Bodenrichtwert

7	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
---	--

Art der Nutzung

LW	Landwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland
F	Forstwirtschaftliche Fläche
PG	Private Grünfläche
KGA	Kleingartenfläche
AB	Abbaufäche (z.B. Steinbruch)

Ergänzung zur Art der Nutzung

OG	Obstanbaufläche
----	-----------------