

# Bodenrichtwertkarte 2017

## 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 **31.12.2016** 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 bzw. 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) Soweit Zonen datenschutzrechtliche Belange (z.B. nur ein Eigentümer) berühren würden, oder die planungsrechtliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist, wird überwiegend auf die Angabe eines Wertes oder die Bildung einer Zone verzichtet.

(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

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
<b>600</b>	<b>1,00</b>
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

Eine Auswertung zur Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Bodenwert ergab folgende Abhängigkeit am örtlichen Grundstücksmarkt. Die Koeffizienten sollen bis auf weiteres Anwendung finden, müssen sich aber noch durch laufende Wertermittlungen des Gutachterausschusses bestätigen.

Bodenrichtwert x Faktor Bewertungsgrundstück / Faktor Richtwertgrundstück

Beispiel:

Bodenrichtwert:	540 €/m <sup>2</sup> Fläche 400 m <sup>2</sup> (fiktives Richtwertgrundst.)
Bewertungsgrundstück:	Fläche 700 m <sup>2</sup>
Umrechnungsfaktoren:	0,97 bei 700 m <sup>2</sup> 1,07 bei 400 m <sup>2</sup>
umgerechneter Bodenrichtwert:	540 €/m <sup>2</sup> x 0,97 / 1,07 = rd. 490 €/m <sup>2</sup>

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, Gartenland (innerörtlich) mit rd. 10 %

**Tabelle:** Umrechnungsfaktoren bei abweichender Grundstücksgröße

## 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
<b>1,0</b>	<b>1,00</b>
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, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblichen Objekten 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.

➔ In Wohngebieten mit Ein – Zweifamilienhausbebauung ist die WGFZ lediglich nachrichtlich zur Gebietscharakterisierung eingetragen. Eine Umrechnung wird hier i.d.R. nicht vorgenommen.

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

Beispiel:

Bodenrichtwert:	540 €/m <sup>2</sup> WGFZ 0,7 Fläche 400 m <sup>2</sup>
Bewertungsgrundstück:	WGFZ 0,4; Fläche 400 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	0,83 bei WGFZ 0,4 0,92 bei WGFZ 0,7
umgerechneter Bodenrichtwert:	540 €/m <sup>2</sup> x 0,83 / 0,92 = rd. 490 €/m <sup>2</sup>

**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
520	B			(1200)
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		Ergänzung zur Art der Nutzung	
<b>480</b>	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	EFH	Ein- u. Zweifamilienhäuser
		MFH	Mehrfamilienwohnhäuser
		GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
		WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
		BGH	Büro- und Geschäftshäuser
		EKZ	Einkaufszentren
Entwicklungszustand			
B	baureifes Land		
R	Rohbauland		
E	Bauerwartungsland		
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		

**Zonennummer:** siehe Tabellen im Grundstücksmarktbericht Seite 24 und 25  
 (2510)\* noch keine Verkaufsfälle bekannt, Richtwert abgeleitet aus Gutachten

### 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

### Ergänzung zur Art der Nutzung

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