



# Bodenrichtwertkarte 2006

## Erläuterungen der Bodenrichtwerte:

(1) Gemäß § 194 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Sindelfingen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag **31.12.2006** ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

(7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

## Darstellung der Bodenrichtwerte:



Nutzungsschablone

Die **zonalen Bodenrichtwerte** sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt:

### Nummer der Richtwertzone (Ordnungsnummer)

Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks (nicht bei allen Richtwerten angegeben)  
GFZ-Bereich (GFZ ... Geschossflächenzahl)

### Art der baulichen Nutzung oder Entwicklungszustand:

<b>W</b>	<b>Wohnbauflächen</b>
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
<b>M</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>
MK	Kerngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
<b>G</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>
R	Rohbauland mit vorgesehener Nutzung ( z.B. RW: Rohbauland Wohnbauflächen)
E	Bauerwartungsland mit vorgesehener Nutzung

**450**

### Bodenrichtwertangabe in Euro/m²

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135 BauGB nicht mehr erhoben werden.

Innenstadt-  
Bodenrichtwert

In der **Innenstadt von Sindelfingen** erfolgt keine Zonenbildung; dargestellt sind Bodenrichtwerte mit beispielhafter Lagekennzeichnung. Für diese Bodenwerte gelten oben gemachte Angaben bezüglich baulicher Nutzung, Entwicklungs- und beitragsrechtlichem Zustand ebenfalls.



### Bodenrichtwertangabe in Euro/m²

GFZ-Bereich + Art der baulichen Nutzung

● Beispielhafte Lagekennzeichnung

## Erläuterungen zur Grundstücksfläche des Richtwertgrundstückes:

In einigen Wohngebieten, vorwiegend dort wo verhältnismäßig große Grundstücke vorherrschen, wird der Bodenrichtwert, zusätzlich zu Art (z.B. W) und Maß (z.B. GFZ = 0,5 - 0,8) der baulichen Nutzung, durch eine Richtwert typische Grundstücksfläche (z.B. 500 m<sup>2</sup>) beschrieben. Betroffen sind die Richtwertzonen Nr. 40, 50, 70 und 320.

Die Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte führt aus, dass als wesentliche wertbeeinflussende Merkmale für das Bodenrichtwertgrundstück mindestens anzugeben sind:

- der Entwicklungszustand
- der Erschließungsbeitragszustand

und soweit erforderlich

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die Grundstücksgröße
- die Grundstückstiefe.

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.

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

Beispiel:

Bodenrichtwert:	520 €/m <sup>2</sup> 500 m <sup>2</sup> GFZ 0,5 - 0,8
Bewertungsgrundstück:	Fläche 800 m <sup>2</sup> ; GFZ 0,5
Umrechnungsfaktoren:	0,93 bei 800 m <sup>2</sup> 1,03 bei 500 m <sup>2</sup>
umgerechneter Bodenrichtwert:	$520 \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,03 = \text{rd. } 470 \text{ €/m}^2$

GFZ-Umrechnung ist hier nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes entspricht den sonstigen Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes (GFZ 0,5 bis 0,8). Bei Abweichung ist zu untersuchen, ob möglicherweise eine Umrechnung auf Grund der maßgeblichen GFZ erforderlich wird.

Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen bei Wertermittlung eines übergroßen Grundstückes, eine Aufteilung in qualitative Wertzonen (Vorder-/Hinterland) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist und den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt entspricht.

**Tabelle:** Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße