Gemeinsamer Gutachterausschuss
Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2023

Gesetzliche Bestimmungen
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 26.04.2023 und 22.05.2023 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden beschlossen.

Begriffsdefinition
Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 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).

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ableitung des Bodenrichtwerts für solche Flächen kann eine Bodenrichtwertzone mit entsprechenden Grundstücksmerkmalen zum Vergleich herangezogen werden.

Für innerörtliches Gartenland/private Grünflächen oder für Baulandmehrflächen kann in Winnenden, Schwaikheim und Leutenbach 20% bis 30%, in Berglen 10% bis 20% des Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone für baureifes Land, in der die Flächen liegen, zu Grunde gelegt werden.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten).

Bodenrichtwerte für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke sind als deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen dargestellt.

Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts ausgegangen werden.

Grundstücke, die in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers liegen (HQ100), können Bodenwerte unter dem Niveau der Bodenrichtwerte der jeweiligen Bodenrichtwertzone haben.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, ohne Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB), gelten besondere Bodenrichtwerte. Auskunft erteilt hierzu die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf Anfrage.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts oder gegenüber Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.

Darstellung
Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Umrechnungskoeffizienten
In den Bodenrichtwertzonen wurden die Bodenrichtwertgrundstücke mit einer durchschnittlichen GFZ (Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO) ermittelt. Diese GFZ bezieht sich auf die planungsrechtliche GFZ.

Wertunterschiede, die sich bei sonst gleichartigen Grundstücken aus Abweichungen beim Maß der baulichen Nutzung ergeben, können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden (§ 19 Immo WertV).

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden greift dafür auf die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Stadt Esslingen zurück.