Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

Der Gutachterausschuss hat am 12.06.2013 unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse der Jahre 2011 und 2012 die **Bodenrichtwerte für 2012** (Stand 31.12.2012) für bebautes und baureifes Land sowie für landwirtschaftliche Flächen ermittelt und beschlossen.

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete, durchschnittliche Lagewerte in €/m² für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf **unbebaute, baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie sowie altlastenfreie Grundstücke** mit gebietstypischen Eigenschaften.

Weichen die wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Zuschnitt, Größe, tatsächliche Nutzung u.a., eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück ab, so ist dies bei der Ermittlung des Verkehrswerts zu berücksichtigen.

Die Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke stehen in Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die für Wohnbaugrundstücke ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine mittlere GFZ von **0,8**. Zur Ermittlung des Bodenwertes bei einer abweichenden GFZ kommen die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung (Anlage zur WertR 2006).

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,4	0,66	0,9	0,95	1,4	1,19	1,9	1,41
0,5	0,72	1,0	1,00	1,5	1,24	2,0	1,45
0,6	0,78	1,1	1,05	1,6	1,28	2,1	1,49
0,7	0,84	1,2	1,10	1,7	1,32	2,2	1,53
0,8	0,90	1,3	1,14	1,8	1,36	2,3	1,57

Beispielrechnung:

Bodenrichtwert:	400 €/m² bezogen auf GFZ 0,8
Bewertungsgrundstück:	GFZ 0,7
Umrechnungskoeffizienten:	0,84 für GFZ 0,7 und 0,90 für GFZ 0,8, ergibt 0,84/0,90 = 0,93
Bodenwertumrechnung:	400 €/m² x 0,93 = 372 €/m²

Bodenrichtwerte gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch für die jeweilige Richtwertzone sind. Für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung können die Bodenrichtwerte nur unter Berücksichtigung der nach Entschädigungsgrundsätzen maßgeblichen Grundstücksqualität bzw. des Entwicklungszustands herangezogen werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten. Aus den Bodenrichtwerten und der Zonenabgrenzung können keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- und Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss abgeleitet werden.

Geschäftsstelle: Torstraße 10, 71364 Winnenden, Tel. (07195) 13 – 167, Fax. (07195) 13 – 395

Bodenrichtwerte 2012

1. Bodenrichtwerte für Bauflächen

Richtwertzone Nr.	Art der Nutzung / Bezeichnung	Bodenrichtwert zum 31.12.2012 in €/m²
1	**Winnenden - Stadt und Schelmenholz**	
	W - Wohnen, bessere Lage	
100	Hungerbergstraße nördlich	**440**
101	Burgweg - Rosenstraße	**440**
102	Mörikeweg - Schillerstraße	**440**
105	Schelmenholz: Waiblinger Berg / Korber Straße	**440**
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
110	Mühlgraben / Seehalde	**400**
111	Albertviller Str. und Friedhof, westlich	**400**
112	Lange Weiden / Zipfelbachtal / Bachstraße	**400**
113	Gerber- /Turmstraße	**400**
114	Höfener- / Mühltorstraße	**400**
115	Schorndorferstr. 4 - 8	**400**
116	Seewasen	**440**
119	Umlegung Adelsbach	-
125	Schelmenholz	**400**
	W - Wohnen, gute Lage	
117	Georg-Brand-Weg / Burgweg nördlich	**420**
118	Herderweg / Schiller- / Hauff- / Petristraße	**420**
126	Schelmenholz: Waiblinger Berg östlich	**420**
127	Schelmenholz: Birkenrain / Bürgeräcker	**420**
	M - Mischgebiet	
130	Bach- / Ringstraße / Seehalde / Alfr.-Kärcher-Str.	**310**
131	Waiblinger Straße südlich	**310**
132	Schwaikheimer- / Marbacher Straße	**310**
	G - Gewerbegebiet	
150	Waiblinger Straße nördlich	**165**
151	Linsenhalde	**165**
152	Leutenbacher- / Alfred-Kärcher-Straße	**165**
153	Ziegeleistraße	**165**
154	(entfallen)	
155	Schorndorfer Straße 78	**165**
156	Kesselrain 1	**165**
	MK - Kerngebiet	
170	Marktstraße, Ringstraße bis Paulinenstraße	**510**

Richtwertzone		Bodenrichtwert zum 31.12.2012
Nr.	**Art der Nutzung / Bezeichnung**	**in €/m²**
2 Hertmannsweiler		
	W - Wohnen, bessere Lage	
200	Tomatshalde	**385**
201	Brunnhölzleweg südlich	**430**
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
210	Wacholder- / Rothbühlstraße	**365**
211	Degenhofer- / Römerstraße	**365**
	M - Mischgebiet	
230	Hertmannsweiler: alter Ortskern	**280**
231	Degenhof: alter Ortskern	**280**
	G - Gewerbegebiet	
250	Stuttgarter- / Raiffeisenstraße	**120**
251	Degenhofer Straße / Im Lerchenberg	**120**
3 Bürg		
	W - Wohnen, bessere Lage	
300	Im Kauzenbach	**400**
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
310	Ebnisee- / Öschelbronner Straße	**375**
311	Flachswiesen- / Schulerhofstraße	**375**
	M - Mischgebiet	
330	Bürg: alter Ortskern	**280**
331	Schulerhof: alter Ortskern	**280**
4 Baach		
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
410	In der Au / Pfeilhofstraße / Im Aupperle	**380**
411	Gartenstraße / Hauptstraße nördlich	**380**
412	Brunnbachstraße	**380**
413	Hauptstraße südlich	**380**
	M - Mischgebiet	
430	Baach: alter Ortskern	**275**
5 Höfen		
	W - Wohnen, bessere Lage	
500	Blumenstraße / Breitäckerweg	**400**
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
510	Enzianweg / Schul- / Berglenstraße	**385**
511	Blumenstraße südlich	**385**

Richtwertzone		Bodenrichtwert zum 31.12.2012
Nr.	**Art der Nutzung / Bezeichnung**	**in €/m²**
5 Höfen		
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
512	Ob der Hecke / Bürger Straße / Tal- / Schulstraße	**385**
513	Dinkelweg / Ruitzenmühle (Gemarkung Winnenden)	**385**
514	Eckehardtstraße 38 - 46 (Schlössle)	**-**
	M - Mischgebiet	
530	Höfen: alter Ortskern	**280**
531	Am Hambach / Ruitzenmühle (Gemarkung Winnenden)	**280**
	G - Gewerbegebiet	
551	Berglen- / Siemensstraße	**120**
6 Birkmannsweiler		
	W - Wohnen, bessere Lage	
600	Gereut / Im Bergle / Mozartstraße	**420**
601	Am Sonnenhang / Schnarrenbergstraße	**420**
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
610	Keppler- / Hofäckerstraße / Adenauer Str. 2-14	**385**
611	Albert-Einstein- / Herzog-Philipp- / Hohenstaufenstraße	**385**
612	Salzbergweg / Silcherstraße	**385**
	M - Mischgebiet	
630	Birkmannsweiler: alter Ortskern	**295**
631	Burkhardshof	**295**
	G - Gewerbegebiet	
650	Haupt- / Herzog-Philipp-Straße	**120**
651	Birkmannsweiler Str. 26	**120**
7 Breuningsweiler		
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
710	Hasen- / Schüttel- / Kelteräcker	**400**
	M - Mischgebiet	
730	Breuningsweiler: alter Ortskern	**280**
	G - Gewerbegebiet	
750	Buocher Straße 60	**105**
8 Hanweiler		
	W - Wohnen, gute bis mittlere Lage	
810	Trollingerstraße / Portugieser - / Traminerweg	**385**
811	Rieslingstraße und Dornfelderweg südlich	**385**
	M - Mischgebiet	
830	Hanweiler: alter Ortskern	**290**

2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Hinweise zu den Merkmalen der verschiedenen landwirtschaftlichen Flächen:

Grünland	Bei Baumwiesen für Freizeitnutzung (Flächen nicht gärtnerisch angelegt, teilweise Geschirrhütte vorhanden oder möglich) werden im Einzelfall höhere Preise, die bis zu 50% über dem jeweiligen BRW für Grünland liegen können, erzielt
Freizeitgrundstück	Fläche gärtnerisch angelegt, Grundstück überwiegend eingezäunt, Gartenhaus oder Geschirrhütte vorhanden oder möglich
Waldflächen	Bodenwert ohne Aufwuchs

Richtwertzone		Bodenrichtwert zum 31.12.2012 in €/m²					
Nr.	**Art der Nutzung / Bezeichnung**	**Ackerland**	**Grünland**	**Freizeitgr.stück**	**Rebland**	**Wald**	**Kleingärten**
		(A)	**(Gr)**	**(F)**	**(R)**	**(W)**	**(Kl)**
900 - 929	**Winnenden - Stadt und Schelmenholz**						
900	Nördlich B14 alt (Rot, Adelsbach, Stollen)	**5,00**	**3,50**				
901	Südlich B14 alt (Pfützen, Neuer See, Seehalde, Seewiesen)	**5,00**	**3,50**	**5,00**			**9,00** (Seewiesen)
902	Entlang Bächen (Neuseebächle, Zwischen den Bächen, Buchenbach, Hambach)		**2,00**	**3,50**			
903	Nördlich der Schorndorfer Straße (Seewasen, Eitelböse, Mühläcker, Hambach)	**5,00**	**2,50**				
904	Ruitzenmühle		**2,00**				
905	Nördlich der Südumgehung (Stöckach, Weißling, Hambach, Kesselrain)	**5,00**	**3,50**	**5,00**	**10,00**		
910	Östlich der K1913 (Schenkenberg, Rappenhalde, Rossberg, Oberer Lauch)		**2,50**	**5,00**	**10,00**	**1,00**	
911	Schenkenberg östlich		**2,00**			**1,00**	
912	Westlich der K1913 (See, Neun Morgen, Unterer- u. Mittlerer Lauch, Ruit, Holzenberg, Zipfelbach)	**5,00**	**2,00**	**3,50**	**10,00**	**1,00**	
913	Körnle / Lange Weiden / Viehtränke	**5,00**	**3,50**				
914	Schelmenholz südl. (Höhberg, Boden, Trombach)		**2,00**		**10,00**	**1,00**	
915	Schelmenholz westl. (Waibl. Berg, Hohreusch)		**3,50**	**10,00**		**1,00**	
916	Schelmenholz (Waiblinger Pfad)	**5,00**	**3,50**				
920	Östlich der B14 (Brühl, Schwaikheimer Wiesen, Seizlesbrunnen, Schrai)	**5,00**	**3,00**				
921	Westlich der B14 (Öde, Halde, Hohengraben, Obere Schrai, Sommerhalde, Lerchenfeld, Breitlauch)	**5,00**	**3,00**				
930 - 939	**Hertmannsweiler**						
930	Westlich B14 alt (Kreuzstein, Gassenäcker, Anwanden, Holetsrain, Riedklinge,Tometsklinge)	**3,50**	**2,50**				
931	Nordöstlich B14 alt (Rotenbühl, Kaiert)	**3,50**	**2,50**	**5,00**		**1,00**	**10,00**
932	Ruit		**2,00**	**3,50**		**1,00**	(Kaiert)
933	Hertmannsweiler nordöstlich (Auäcker, Lebertshalde, Remsschlag, Himmelreich, Baitenloch, Trogwiesen, Bergle, Scheurenrain)	**3,50**	**2,50**	**5,00**	**10,00**	**1,00**	
936	Hauwiesen		**2,00**			**1,00**	
936	Ruitzenberg	**3,00**	**2,50**				
938	Hertmannsweiler südlich (Heringshalde, Bürgle, Eicher, Steinböss, Schwarze Äcker, Gründle)	**3,50**	**2,50**	**5,00**			

Richtwertzone		Bodenrichtwert zum 31.12.2012 in €/m²					
Nr.	**Art der Nutzung / Bezeichnung**	**Ackerland (A)**	**Grünland (Gr)**	**Freizeitgr.stück (F)**	**Rebland (R)**	**Wald (W)**	**Kleingärten (Kl)**
940 - 949	**Bürg**						
940	Bürg nördlich (Hauwiesen, Benzäcker, Mädlesstein, Alter Grund, Kreuzäcker)	**2,50**	**2,00**			**1,00**	
941	Bürg westlich/östlich (Kauzenbach, Schlosswengert, Junge Wengert, Schelmenäcker, Flachswiesen, Heiligenäcker)	**2,50**	**2,50**		**10,00**	**1,00**	
942	Bürg südlich (Brunn-, Langen-, Steigäcker, Lauxenfeld, Halde, Platte, Gießübel)	**3,00**	**2,50**			**1,00**	
945	Sandäcker	**2,50**	**2,00**			**1,00**	
950 - 959	**Baach**						
950	Baach (außer Zone 951)	**3,00**	**2,50**	**3,50**	**10,00**		
951	Baach südlich (Sand-, Pfeiläcker, Pfeilklinge)		**2,00**			**1,00**	
960 - 969	**Höfen**						
960	Höfen nördlich (Heringshalde, Egles-, Breit-, Hofäcker)	**3,00**	**2,50**				
961	Höfen südich (Gießübel, Steingrube, Steinbock, Salzberg, Rainwiesen, Wäldlen,Bruckwiesen)		**2,00**			**1,00**	
970 - 979	**Birkmannsweiler**						
970	Birkmannsweiler nördlich (Gießübel, Sandäcker, Eichholz, Klinge, Schnarrenberg, Gartenhäusle, Bergle, Alter Grund, Schlot, Kirschenhau)	**2,50**	**2,50**			**1,00**	
971	Birkmannsweiler Mitte (Zwischen den Bächen, Furtwiesen, Brühl)	**3,50**	**3,50**				
972	Birkmannsweiler südlich der Bebauung (Langen-, Zeil-, Bürg-, Hageläcker)	**3,50**	**2,00**			**1,00**	
973	Birkmannsweiler Richtung Schorndorf (Baurenwiesen, Brünnleswiesen)		**2,00**			**1,00**	
975	Birkmannsweiler südlich der Landesstraße (Stühle, Stolpenhof, Mehl-, Sauäcker, Häldlen, Mühlhölzle, Klaffenhalde, Erlach)	**3,00**	**2,00**	**3,50**		**1,00**	
976	Bereich um den Burkhardtshof	**3,50**	**2,50**				
980 - 989	**Breuningsweiler**						
980	Breuningsweiler westlich (Haselstein, Holzenberg, Kelteräcker, Kühreisach, Sonnenberg, Birkenrain)		**2,00**	**5,00**	**10,00**	**1,00**	
981	Breuningsweiler östlich (Klaffenhalde, Allmendäcker, Stöcketenwiesen, Baurenhau, Rossberg, Viehweide, Ob dem Sandweg, Ebene)	**2,50**	**2,50**	**5,00**		**1,00**	
990 - 999	**Hanweiler**						
990	Hanweiler nördlich (Trombach, Maienweingärten, Ebene)		**2,00**	**5,00**	**10,00**	**1,00**	
991	Hanweiler südlich (Brunnenwiesen, Länge, Flachsäcker)		**2,50**	**5,00**		**1,00**	