

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Weitere Erläuterungen ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen zum Richtwert:

In Zonen mit Geschäftslagen sind für die Geschäftslage typische Bodenrichtwerte definiert. Diese Bodenrichtwerte sind nicht durch zonale Abgrenzung, sondern durch einen lagetypischen Punkt gekennzeichnet. Sie beziehen sich auf Grundstücke, deren wertbestimmende Merkmale für die jeweilige Geschäftslage typisch und entsprechend angegeben sind. Hierbei können Verkehrswerte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren. Die lagetypischen Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart einsehbar (gis6.stuttgart.de).

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2019 auf Grundlage der Sitzung am 23.04.2020 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in überwiegend bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf altlastenfreie und abgabefreie Grundstücke. Sie enthalten demnach die Anschluss- und Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) und Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BauGB. Soweit es sich um abgabepflichtige Bodenrichtwerte handelt, sind diese gekennzeichnet.

Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten. Soweit bei Zonen datenschutzrechtliche Belange (z. B. ein Eigentümer) tangiert sind oder die planungsrechtliche Entwicklung nicht abgeschlossen ist, wird überwiegend auf die Angabe eines Wertes verzichtet.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen wie z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand etc. bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Umrechnungsfaktoren für Abweichungen in der WGFZ und der Wohnlage sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht (s.u.). Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine

sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Das Feld "Bemerkung" in den beschreibenden Merkmalen zur Erläuterung zum Bodenrichtwert gibt den Grundstückstyp an, wie er bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Stuttgart gemäß der folgenden Definition geführt wird.

Wohnbaugrundstücke

- 10 Landhausgebiet mit Flächen > 800m²
- 12 1- bis 2-geschossig, einschließlich kleiner Mehrfamilienhäuser
- 15 Reihen-, Doppel-, Atriumhausbebauung (Einfamilienwohnhaus)
- 20 Mehrfamilienhäuser
- 25 Verdichtete Bebauung, einschließlich "Alter Ortsteile" (teilw. mit Gewerbe)

Gewerbegrundstücke

- 30 Nebenzentren
- 35 Innenstadt (Geschäftslage)
- 40 Gewerbegebiet (einschließlich Kleingewerbe, Handwerksbetriebe)
- 43 Lagerplatz
- 45 Verarbeitende Industrie, Speditionen, Hafennutzung
- 48 Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung
- 50 Bürogebiet

Bauerwartungsland

- 60 Wohnen
- 63 Mischnutzung
- 65 Gewerbe

Rohbauland

- 70 Wohnen
- 73 Mischnutzung
- 75 Gewerbe

Preisindex

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart veröffentlicht Indexreihen für den Bereich unbebaute Grundstücke (Bauland ein- bis zwei-geschossiger Wohnungsbau), den Bereich bebaute Grundstücke (untergliedert in Ein- und Zwei-/Dreifamilienhäuser) und den Bereich Eigentumswohnungen (untergliedert in bis 1945, nach 1945 und Neubau) in Kapitel 6.3 des Grundstücksmarktberichts. Der Grundstücksmarktbericht

kann über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes (Tel.: 0711 / 216 59601) bezogen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungsfaktoren für Abweichungen in der WGFZ und der Wohnlage veröffentlicht der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart in Kapitel 6.4 des Grundstücksmarktberichts. Der Grundstücksmarktbericht kann über das Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes (Tel.: 0711 / 216 59601) bezogen werden.