



**Darstellung:**

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen werbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Für alle angegebenen Geschossflächenzahlen (GFZ) gilt eine Spanne von +/- 0,2. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet.

**Zeichenerklärung:**

- Grenze Stadt Leinfelden-Echterdingen
- Grenze Stadtteile
- Grenze Sanierungsgebiet
- Richtwertzongrenze
- Zonennummer
- Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>
- Geschossflächenzahl (GFZ) (+/-0,2)
- Bei Wohnbebauung Abschlag von 15 % vom Bodenrichtwert möglich
- Bei Wohnbebauung Abschlag von 5 % vom Bodenrichtwert möglich
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Rohbauland
- Sanierungsbeeinflusster Zustand
- Kleingartenflächen / Garten-, Wochenendhausgebiete
- Private Grünflächen
- Acker
- Grünland / Wiese
- Forstwirtschaftsflächen / Wald

**Große Kreisstadt  
Leinfelden-Echterdingen  
Bodenrichtwertkarte 31.12.2012**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückspreise nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsvorordnung - ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss der Stadt Leinfelden-Echterdingen zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt und am 13.08.2013 beschlossen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagerwert 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 Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks sowie auf die in der Bodenrichtwertkarte angegebene bauliche Nutzung und Geschossflächenzahl. Der tatsächliche Bodenwert eines konkreten Grundstücks kann auf Grund von Abweichungen in den werbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen unter Umständen erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.

**Bodenrichtwerte für Bauflächen** beziehen sich grundsätzlich auf bauliche, frei am Markt handelbare, erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfreie Grundstücke. Soweit sich der Bodenrichtwert auf einen anderen Entwicklungszustand bezieht, ist dieser entsprechend gekennzeichnet (R). Gemeindeflächen, welche nicht marktfähig sind und auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden kann, sind in den jeweiligen Zonen weiß dargestellt.

Wertanteile für Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz Satz 2 BauGB).

Der Bodenrichtwert für Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezieht sich auf deren sanierungsbeeinflussten Zustand. Sofern sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsbeeinflussten Zustand bezieht ist dies entsprechend gekennzeichnet (SB).

Bei **Bodenrichtwerten für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** ist der Aufwuchs enthalten. Im Außenbereich sind eventuelle Bauverordnungen, die in einzelnen Flächen vorhanden sein können, im Bodenrichtwert nicht enthalten. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf typische Werte für landwirtschaftliche Flächen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen, individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale wie Bspw. Baulasten und Denkmalschutz, sowie insbesondere historische Belastungen wie z.B. Altlasten nicht berücksichtigt.

Welchen die Merkmale eines einzelnen Grundstücks von denen der Richtwertzone ab z.B. hinsichtlich des Entwicklungszustands, des bebaubaren und abgrenzten Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, ist dies bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschaftsbehörden, dem Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsführer. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

