



Darstellung:

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet.

Wertrelevante Geschossflächenzahl:
(Ziffer 6 Abs. 6 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

Als Maß der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche angegeben. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff „Vollgeschoss“ ist in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) definiert. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen (nicht Voll-) Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen; soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder auszubauenden Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 50 % des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berücksichtigen (Ziffer 6 Abs. 6 BRW-RL).

Weicht die tatsächliche Nutzung des Grundstücks hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung erheblich von der maßgeblichen, das heißt der wertrelevanten oder der lagertypischen Nutzung ab, ist dies bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Gutachterausschuss der Stadt Leinfelden-Echterdingen greift dafür auf die Umrechnungskoeffizienten der Stadt Stuttgart zurück.

Zeichenerklärung:

- Grenze Stadt Leinfelden-Echterdingen
- Grenze Stadtteile
- Grenze Sanierungsgebiet
- Richtwertzonegrenze
- Zonennummer
- 2160
- 450 Bodenrichtwert in €/m²
- 0,8 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)
- Bei Wohnbebauung Abschlag bis 15 % vom Bodenrichtwert möglich
- Bei Wohnbebauung Abschlag bis 5 % vom Bodenrichtwert möglich
- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- G** Gewerbliche Bauflächen
- E** Bauerwartungsland
- R** Rohbauland
- SB** Sanierungsbeeinflusster Zustand
- KGA** Kleingartenflächen / Garten-, Wochenendausbaugelände
- PG** Private Grünflächen
- A** Acker
- GR** Grünland / Wiese
- F** Forstwirtschaftsflächen / Wald
- U** 6 geplant
- U 6 geplant

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen Bodenrichtwertkarte 31.12.2018

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Leinfelden-Echterdingen zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt und am 05.06.2019 beschlossen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 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 (Art der baulichen Nutzung und wertrelevante Geschossflächenzahl). Der tatsächliche Bodenwert eines konkreten Grundstücks kann auf Grund von Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen unter Umständen erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.

Bodenrichtwerte für Bauflächen beziehen sich grundsätzlich auf baureife, frei am Markt handelbare, erschließungsbetrag- und kostenentlastungsbetragfreie Grundstücke. Soweit sich der Bodenrichtwert auf einen anderen Entwicklungszustand bezieht, ist dieser entsprechend gekennzeichnet (Rohbauland – R, Bauerwartungsland – E). 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 1 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 Bauerwartungen, die in einzelnen Flächen vorhanden sein können, im Bodenrichtwert nicht enthalten. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf typische Werte für landwirtschaftliche Flächen. Soweit in einzelnen Flächen Bauerwartungen vorhanden sind (Bauerwartungsland), ist dies entsprechend gekennzeichnet (E).

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen, individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale wie Bspw. Baulasten und Denkmalschutz, sowie individuelle tatsächliche Belastungen wie z.B. Altlasten nicht berücksichtigt. Weichen die Merkmale eines einzelnen Grundstücks von denen der Richtwertzone ab (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des Beitrags- und abgaberechneten 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 Geschäftsstelle. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.