



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 Spannweite von $\pm 0,2$. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet.

Zeichenerklärung:

- Grenze Stadt Leinfelden-Echterdingen
- Grenze Stadtteile
- Grenze Sanierungsgebiet
- Richtwertzongrenze
- Zonennummer
- 500 Bodenrichtwert in €/m²
- 2:2 Geschossflächenzahl
- 2:2 $\pm 0,2$ Geschossflächenzahlspanne
- 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-, Wochenendhausgebiete
- PG Private Grünflächen
- A Acker
- GR Grünland / Wiese
- F Forstwirtschaftsflächen / Wald

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen Bodenrichtwertkarte 31.12.2014

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückerlöse nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Grundätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsverordnung – ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Leinfelden-Echterdingen zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt und am 11.06.2015 beschrieben.

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 baureife, frei am Markt handelbare, erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfreie Grundstücke. Soweit sich der Bodenrichtwert auf einen anderen Entwicklungszustand bezieht, ist dieser entsprechend gekennzeichnet (Rohbauland – R, Bauerwartungsland – E), Gemeinbedarfsflächen, 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 sich der Bodenrichtwert auf den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ bezieht, ist dieser entsprechend gekennzeichnet (E).

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen, individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale wie bspw. Baualtlasten und Denkmalschutz, sowie individuelle besondere Belastungen wie z.B. Altlasten nicht berücksichtigt.

Weichen die Merkmale eines einzelnen Grundstücks von denen der Richtwertzone ab (z.B. hinsichtlich des Erhaltungszustands, des betrags- und abgaberechtlichen 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 begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Bauplanungsgebieten, Landesratsabteilungen, dem Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

