

Bodenrichtwerte 2013 – 2015 zum Stichtag 31.12.2012 und zum Stichtag 31.12.2013

Bebaubare Grundstücke im Innenbereich

Richtwertzone	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Wert- relevante GFZ	Größe Vergleichs- grundstück	Beitrags- rechtlicher Zustand	Bodenrichtwert [€/m ²]
OW01	B	M	0,7	600 m ²	ebfr	170
OW02	B	M	0,7	400 m ²	ebfr	220
OW03	B	W	0,5	480 m ²	ebfr	250
OW04	B	W	0,6	500 m ²	ebfr	320
OW05	B	W	0,6	550 m ²	ebfr	360
OW06	B	M	0,6	700 m ²	ebfr	290
OW07	B	M	0,7	400 m ²	ebfr	230
OW08	B	M	0,6	600 m ²	ebfr	225
OW09	B	M	0,7	800 m ²	ebfr	215
OW10	B	M	0,7	650 m ²	ebfr	170
OW11	B	W	0,7	400 m ²	ebfr	260
OW12	B	M	0,7	1.200 m ²	ebfr	210
OW13	B	G			ebfr	120

Erläuterungen:

Bodenrichtwertzone: Die Abgrenzung ergibt sich aus der Bodenrichtwertkarte.

Entwicklungszustand: B = Baureifes Land
R = Rohbauland (städtebauliche Ordnungsmaßnahmen noch nicht erfolgt)

Art der Nutzung: W = Wohnbaufläche
M = Mischbaufläche
G = gewerbliche Baufläche

Maß der baulichen Nutzung: z.B. 0,6 = wertrelevante Geschossflächenzahl
(gebietstypische Geschossfläche (BauNVO 1990))

Bezugsgröße: Grundstücksfläche des Bezugsgrundstücks für den Bodenrichtwert

Beitragsrechtlicher Zustand: ebfr = erschließungsbeitragsfrei (Beiträge entrichtet)
ebpfl = erschließungsbeitragspflichtig (Beiträge ganz oder teilweise nicht entrichtet, bzw. offen stehend)

Hinweise zu den Bodenrichtwerten

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 (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. 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 ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von:

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) oder sonstiger individueller Besonderheiten sind 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 oder Landwirtschaftsbehörden.

Bodenrichtwertzonen

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen für die innerörtlichen Bereiche in Bodenrichtwertkarten und in der vorausgegangenen Beschreibung dargestellt. Der jeweiligen Bodenrichtwertzone ist in innerörtlichen Bereichen eine Zonennummer zugeordnet.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächlichen baulichen 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.

Unverbindliche Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte wurden im Jahr 2014 auf Basis einer Qualitätsfaktorenanalyse überprüft und von vom Gutachterausschuss beschlossen. Die Auswertung der Qualitätsfaktorenanalyse wurde auf Basis von ca. 130 Kauffällen (Owen 33 Verkaufsfälle; Lenningen 100 Verkaufsfälle) aus den Jahren 2011 – 2013 mittels Regressionsanalysen vorgenommen. Basis der durchgeführten Qualitätsfaktorenanalyse waren auch ca. 100 Verkaufsfälle mit bebauten Grundstücken, bei denen der dem Gesamtkaufpreis zugrunde liegende Bodenwert auf Basis des Sachwertverfahrens errechnet wurde. Für die Auswertung wurden vorwiegend das von der Stadt Reutlingen im Grundstücksmarktbericht 2013 veröffentlichte und beschriebene Sachwertverfahren (auf Basis der NHK 2010) und die Sachwertfaktoren für die südlichen Stadtbezirke von Reutlingen angewandt (z. B. Sachwertfaktoren EFH / ZFH gute und mittlere Wohnlage; südliche Stadtbezirke, Seite 45). Die Bruttogrundflächen in ausgebauten Dachgeschossen wurden abweichend zur üblichen Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 / 2005 (WertR 2006; Anlage 6) nur anteilig „unter der 2,30 m Linie“ (Schnitt der 2,3 m Linie über Geschossboden DG mit der Dachhaut) angesetzt. Die auf dieser Basis ermittelten Bodenwerte bebauter Grundstücke ergaben eine gute Übereinstimmung mit den Bodenwerten vergleichbarer unbebauter Grundstücke.

Bei Grundstücken des Entwicklungszustandes "baureifes Land" wurde der volle Bodenwert (Bodenrichtwert) in der Regel nur bis üblichen Grundstückstiefe der Grundstücke in den einzelnen Bodenrichtwertzonen angesetzt. Für die darüber hinausgehende Flächen (Mehrflächen) wurde in der Regel ca. 1/3 bzw. 1/4 des üblichen Bodenwertes angesetzt, es sei denn die Mehrfläche ist bebaubar.

Die vorstehenden Hinweise sind unverbindlich und sind keine Handlungsempfehlung. Die Darlegungen können keine Ansprüche gegen den Gutachterausschuss begründen.

Stadt Owen, Gutachterausschuss
Owen, den 07.07.2014