

Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2018 für Bauland- und landwirtschaftliche Grundstücke auf der Gemarkung des Stadtgebiets der Stadt Filderstadt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 13. August 2019 neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2018 ermittelt.

Rechtsgrundlage:

- § 193 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB).
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertlinie(BRW –RL).

Begriffsdefinition und Erläuterungen

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). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, in der Regel erschließungsbeitragsfrei, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

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). Es wurden Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt, die weder bebaut, Bauerwartungsland, Rohbauland, noch baureifes Land sind, sondern landwirtschaftlich nutzbar sind und auch in absehbarer Zeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert ist nicht unmittelbar der Verkehrswert eines bestimmten Grundstücks. Schlüsse vom Bodenwert auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks können nur unter Berücksichtigung vorhandener Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften gezogen werden. Diese sind u. a. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt. Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können somit im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung, d.h. ein Gutachten nicht ersetzen.

In Richtwertzonen, in denen keine bzw. keine aussagekräftigen Vergleichspreise zur Verfügung standen, wurde der Bodenrichtwert entsprechend der allgemeinen Tendenz der Bodenrichtwertentwicklung innerhalb vergleichbarer Richtwertzonen anderer Stadtteile mit angepasst, oder zur Ermittlung des Bodenrichtwertes wurden Preise aus anderen Zonen mit vergleichbaren Merkmalen tatsächlicher oder rechtlicher Art herangezogen und die Werte im sachverständigen Ermessen des Gutachterausschusses fortgeschrieben.

Grundstücksmerkmale:

Bodenrichtwertgrundstück Bauland (Innenbereich):

erschließungsbeitragsfrei, gute Lagemerkmale, im Wesentlichen zweigeschossige Bebauung GRZ 0,4/ GFZ 0,8. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bewegen sich im Wesentlichen zwischen ca. 300 m² - 600 m². Gegebenenfalls ist bei der Grundstückswertermittlung eine Beurteilung des Bodenwerts bezüglich einer Aufteilung in Bauland und Gartenland erforderlich.

Bodenrichtwertgrundstück landwirtschaftliche Fläche:

durchschnittliche Bodengüte (Acker- bzw. Grünlandzahl), ortsübliche öffentliche Erschließung, durchschnittlich bewirtschaftbare Grundstücksform, durchschnittliche Grundstücksgröße.

Gutachterausschuss

1. Vorsitzender Paul Schurr

Auskunft:

Die Bodenrichtwerte sind mit ihrer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit ihren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in den Bodenrichtwertkarten der einzelnen Stadtteile dargestellt.

Die Bodenrichtwertkarten können im Internet auf der Homepage der Stadt Filderstadt sowie in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Plattenhardt Uhlbergstraße 33 Tel. 0711 – 7003 - 611, eingesehen werden.

Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft je Grundstück und Stichtag kann gegen eine Gebühr von 10,00 € - 30,00 € erteilt werden.

Legende zur Bodenrichtwertkarte:

Richtwertschablone --Beispiel --

Art der baulichen Nutzung	Nummer der Richtwertzone z. B.	Bodenrichtwert z. B.
W Wohnen	5002	750 €
Mi Mischgebiet		
G Gewerbegebiet		
BE Bauerwartung		

Bernhausen	BRW 31.12. 2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
1001 Be Nord	720 €
1002 Be nördl. Scharnhäuser Str.	720 €
1003 Be Karl-/ Scharnhäuser Str.	770 €
1004 Be Neuhäuser Bach	770 €
1005 Be Klinkernfeld III	870 €
1006 Be südl.Echterdinger-/ Johannesstr.	810 €
1007 Be Plattenhardter Weg II	840 €
1008 Be Am alten Ortskern	810 €
Mischgebiet	
1009 Be Zentrum – sanierungsbeeinflusst	880 €
Mischgebiet	
1010 Be Zentrum/ S-Bahn - sanierungsbeeinflusst	1090 €
Wohnen	
1011 Be nördl. Echterdinger Str. – sanierungsbeeinflusst	780 €
Gewerbe	
1012 Be Gew. Karlstraße	400 €
Gewerbe	
1013 Be Gew. Echterdinger Str.	400 €
Gewerbe	
1014 Be Gew. Nord-West	440 €

Bonlanden	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
2001 Bo	760 €
Mischgebiet	
2002 Bo Mitte	770 €
Wohnen	
2003 Bo Im Felle	850 €
2004 Bo Staudenäcker	850 €
Gewerbe	
2005	325 €

Harthausen	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
3001 Ha östl. Neuffener Weg	680 €
3002 Ha Hirtenbäumle	650 €
3003 Ha Im Brandfeld – Nord	680 €
3004 Ha Im Brunnen	680 €
Mischgebiet	
3005 Ha Zentraler Bereich	610 €
Gewerbe	
3006 Ha Gewerbe	230 €

Plattenhardt	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Mischgebiet	
4001 Pla Zentraler Bereich	760 €
Wohnen	
4002 Pla Wohnen Nord-West, Nord-Ost, Süd	760 €
4003 Pla Lailensäcker I / Panoramastraße	770 €
4004 Pla Lailensäcker II	990 €
Gewerbe	
4005 Pla Gew. Nord - Ost	350 €

Sielmingen	BRW 31.12.2018
Zone	€/m² Bauland
Wohnen	
5001 Si südl. Hausäcker	750 €
5002 Si Toräcker	750 €
5003 Si nördl. Hinter der Mauer.	740 €
Mischgebiet	
5004 Si Zentraler Bereich	740 €
Wohnen	
5005 Si Brühl-	750 €
Bauerwartung	
5006 Si Gehr	190 €
Gewerbe	
5007 Si Köller Ost	320 €
5008 Si Köller West	325 €
5009 Si Emerland	290 €

Bernhausen

Zone 9110	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9111	Acker	22 €
9112	Baumwiese	6 €
9113	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Schemeler	Stetter Weg	Überwiesen

Zone 9120	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9121	Acker	25 €
9122	Baumwiese	6 €
9123	Wiese	7,50 €
9125	Kleingarten/WE-Grundstück	30 €

Gewanne		
Bruckenäcker	Endelbach	Esslinger Weg
Gebesenwiesen	Grasiger Weg	Hummelberg
Kettemer	Köller	Kreuzäcker
Lache	Neuhauser Bach	Rohr
Stauweg	Teubinger Äcker	Unter dem Stützenweg
Unterer See	Unteres Rohr	

Zone 9130	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9131	Acker	20 €
9132	Baumwiese	6 €
9133	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Augenloch	Bettlesäcker	Egerten
Eppenland	Freiäcker	Hinter Übleswiese
Hofer Weg	Horber Weg	Kurzbettlesäcker
Rainäcker	Rosenäcker	Schwendenfeld
Schwendentäle	Schwendenwiesen	Stegäcker
Wolfschlugen	Wolfschluger Wegle	

Zone 9140	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9141	Acker	18 €
9142	Baumwiese	6 €
9143	Wiese	7,50 €

Gewanne		
An der Mühle	Benzenäcker	Gehrn
Katharinenäcker	Kirchenäcker	Klinkermühle
Klinkernfeld	Köller (südl. Straße)	Latrinengrube
Mühläcker	Mühlwiesen	Neuhauser Weg (südl. Straße)

Zone 9150	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9151	Acker	18 €
9152	Baumwiese	6 €
9153	Wiese	7,50 €
9155	Kleingarten	35 €

Gewanne		
Achgraben	Dinkeläcker	Emerland
Hochwiesen	Lechfeld	Unterer Bach
Unterer Fleinsbach	Dachtgraben	

Bonlanden

Zone 9210	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9211	Acker	11 €
9212	Baumwiese	5 €
9213	Wiese	6 €

Gewanne		
Baumwiesen	Bromberg	Brühl
Fälle	Haberschlai	Halden
Hemmenreich	Herrenholz	Herrenwiesen
Kleewiesen	Neue Wiesen	Sandbühl
Staudenäcker	Teufelswiesen	

Zone 9220	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9221	Acker	18 €
9222	Baumwiese	6 €
9223	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Aicher Weg	Bühlerfeld	Egerten
Gastäcker	Harthäuser Weg	Kurze Bettlen
Lindenäcker	Lohreihen	Sauäcker
Schanzenhalde	Siebenkreuz	Stützenäcker
Zwerchäcker		

Harthausen

Zone 9310	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9311	Acker	14 €
9312	Baumwiese	5,50 €
9313	Wiese	7 €
9315	Kleingarten/WE-Grundstück	30 €

Gewanne		
Aicher Weg	Äußere Bergäcker	Äußerer Weilenweg
Beim Kirchhof	Brandfeld	Brühl
Gern	Grötzinger Weg	Heuwiesen
Hirschenäcker	Innere Bergäcker	Innerer Weilenweg
Josang	Käppelesäcker	Knaupenäcker
Lachenwiesen	Mittlerer Weilenweg	Mühlweg
Obere Heuwiesenäcker	Obere Stockwiesen	Oberes Äuenried
Schafweg	Seeäcker	Stockwiesenfeld
Unter der Straße	Untere Heuwiesenäcker	Unteres Äuenried
Vordere Gaßäcker	Walzenäcker	

Plattenhardt

Zone 9410	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9411	Acker	13 €
9412	Baumwiese	6 €
9413	Wiese	7,50 €
9415	Kleingarten	30 €

Gewanne		
Äußeres Löhle	Birken	Halden
Hebbergwiesen	Horberholz	Kemmlattenwiesen
Neugreut	Riedenberg	Schwendenfeld
Scherlach	Wiesenäcker	

Zone 9420	Bezeichnung	Richtwert €/m ²
9421	Acker	21 €
9422	Baumwiese	6 €
9423	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Bettlesäcker	Furtäcker	Gemeines Wegle
Hahnfeldern	Hinter Übleswiesen	Hofäcker
Hofwiesen	Hohnmorgen	Holderböschle
Kehr-dich-wohl	Köllneren	Kreuzäcker
Küllengärtle	Langenäcker	Lehenwiesen
Lerchenäcker	Oberes Rotfeld	Pfaffenweg
Plattenhardter Weg	Reute	Riedwiesen
Scherlach	Schilleräcker	Schwendentäle
Seeäcker	Unter Horb	Unteres Rotfeld
Wolfschlugen	Zeiläcker	

Zone 9430	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9431	Acker	11 €
9432	Baumwiese	6 €
9433	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Fälle	Grabenwiesen	Reutenwiesen
Untere Halden		

Zone 9440	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9441	Acker	11 €
9442	Baumwiese	6 €
9443	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Haberschlai	Obere Schlattwiesen	Untere Schlattwiesen

Zone 9450	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9451	Acker	10 €
9452	Baumwiese	6 €
9453	Wiese	7,50 €
9455	Kleingarten	38 €

Gewanne		
Egertle	Neue Wiesen	Spitzäcker
Unter Egerten	Volzenreute	Weileräcker

Zone 9460	Bezeichnung	Richtwert €/m²
	Gewann	
9460	Oberer Berg	35 €

Zone 9470	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9472	Baumwiese	5 €
9473	Wiese	6,50 €
9474	Wald	2 €
9475	Kleingarten	40 €

Gewanne		
Bärenwiesen	Baumwiesen	Bechtenrain
Bildhau	Birken	Bombachwiesen
Buchbronn	Distelklinge	Dornwald
Eichholz	Furthalden	Hammerrain
Hohe Wiesen	Immenreich	Kleewiesen
Langenwald	Mahdenhau	Mahdenwiesen
Obere Kleinmichelesmühle	Ramsklinge	Reichenbacher Tal
Schlatt	Schneiderspitz	Schulzenwäldle
Steinenfurt	Stollenhau	Tetschleren
Uhlberg	Uhlberghalde	Weilerhau
Wolfswiesen	Zeilerwiese	

Sielmingen

Zone 9510	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9511	Acker	20 €
9512	Baumwiese	6 €
9513	Wiese	7,50 €

Gewanne		
Baischen	Bettlen	Bühl
Erlen	Flinsbach	Fürhaupt
Gansäcker	Grabenäcker	Hagnachfeld
Hofwiesen	Holderäcke	Lehen
Letten	Rohrbach	Schönwiesenländer
Stümpfe		

Zone 9520	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9521	Acker	16 €
9522	Baumwiese	6,50 €
9523	Wiese	7 €

Gewanne		
Bei's Becken Gärtle	Bonländer Weg	Etzwiesle
Fehlberg	Halde	Harthäuser Weg
Hasenäcker	Hausäcker	Hinter dem Brunnen
Höhe	Hülben	Hüttenweg
Kesselbausch	Kleines Heidenfeld	Rohrbach
Rohrbachhecke	Rötlen	Scheren
Seele	Stonnen	Stützenäcker
Taläcker	Tiergarten	Weiler
Weingartäcker	Weingarten	Wieslen
Wieslenberg		

Zone 9530	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9531	Acker	15 €
9532	Baumwiese	5,50 €
9533	Wiese	7 €
9535	Kleingarten/WE-Grundstück	30 €

Gewanne		
Ährenweg	Bei den Friedenslinden	Brandfeld
Bühlfeld	Dörnle	Großes Heidenfeld
Grundbett	Heuwiesen	Hüttenweg
Lachenwiese	Langes Bett	Nürtinger Weg
Zuckmantel		

Zone 9540	Bezeichnung	Richtwert €/m²
9541	Acker	13 €
9542	Baumwiese	5,50 €
9543	Wiese	7 €

Gewanne		
Beim weißen Kreuz	Galgen	Gänsweg
Krummer Lachenweg	Lache	Lachenfeld
Langwiesen	Leerer Sack	Pfefferäcker