

## ERLÄUTERUNGEN ZU BODENRICHTWERTEN

*Bodenrichtwerte* sind sogenannte durchschnittliche Lagewerte, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, die gemäß § 196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, bewirken i.d.R. Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind sog. Altlasten (z.B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (z.B. Böschungen) der wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. nicht berücksichtigt.

Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z.B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden.

### HINWEISE

Zur Wertermittlung bebauter Grundstücke sind i.d.R. erhebliche Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Für übertiefe Grundstücke des Entwicklungszustandes „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert nur für die Vorderlandfläche (i.d.R. 35 - 40 m Tiefe oder gebietstypische Größe) anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Hinterland) ist von 25 bis 50% des Bodenrichtwertes auszugehen. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier der volle Bodenrichtwert anzusetzen.

# Bodenrichtwerte zum 31.12.2002

## Hinweis für die Wertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

**Zur Wertermittlung bebauter Grundstücke sind i.d.R. erhebliche Abschläge vom Richtwert vorzunehmen.**

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Bauland

550  
30 II 1,5

550  
30  
II  
1,5

Bodenrichtwert in €/qm Grundstücksfläche  
(erschließungsbeitragsfrei)  
beispielhafte Lagekennzeichnung  
Nr. des Grundstückstyps  
Anzahl der Vollgeschosse  
realisierbare GFZ  
In dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Geschossflächen berücksichtigt, die nach BauNVO außer Betracht bleiben können.

### Grundstückstypen

Typ	Fläche m <sup>2</sup>	Bebauung	Breite/Tiefe
10	Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau bis 550	freistehend	gebietstypisch
12	Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau bis 700	freistehend	gebietstypisch
13	Ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbau bis 900	freistehend	gebietstypisch
14	Zwei- bis dreigeschossiger Wohnungsbau bis 550	freistehend	gebietstypisch

15	<b>Stadthäuser und Doppelhäuser</b> bis 450		gebietstypisch
17	<b>Reihenhäuser</b> bis 300		gebietstypisch
20	<b>Geschosswohnungsbau</b> bis 2000	gebietstypisch	gebietstypisch
30	<b>Ortskern</b> gebietstypisch	gebietstypisch	gebietstypisch
35	<b>Ortskern</b> bis 1200	gebietstypisch	gebietstypisch
50	<b>Gewerbegebiet</b> bis 5000	Produktions- und Lagergebäude mit Büroanteil	gebietstypisch
51	<b>Gewerbegebiet</b> bis 35000	Produktions- und Lagergebäude mit Büroanteil	gebietstypisch

## **Einzel-Erläuterungen**

### **- Rommelshausen**

#### **Bereich Fellbacher - Cannstatter Straße**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück in geschützter Lage, das nur minimal durch Immissionen beeinträchtigt ist.

### **- Stetten**

#### **Bereich Römmelesweg - Brühlstraße**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein lagetypisches Grundstück im Bereich Brühlstraße. Die Richtwertzone ist in sich inhomogen, so dass für den Bereich Römmelesweg aufgrund der bevorzugten Lage Zuschläge auf den Bodenrichtwert einzukalkulieren sind.

# BODENRICHTWERTE

zum 31.12.2002

Gemeinde Kernen im Remstal  
- Ortsteil Stetten -



