

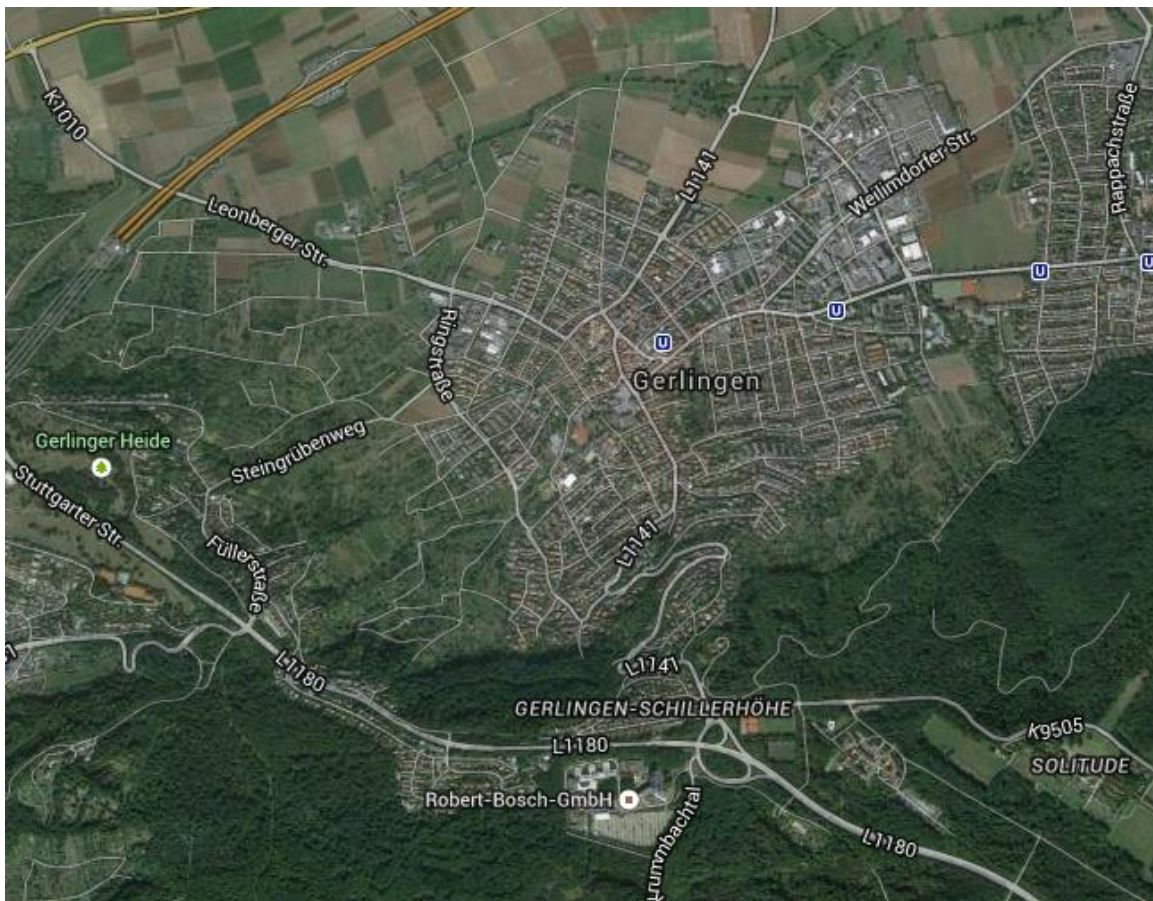
Stadtverwaltung Gerlingen  
Rathausplatz 1  
70839 Gerlingen

Stadt Gerlingen 

Stadtbauamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Frau Reimann

Telefon: 07156/205-7301  
Telefax: 07156/205- 5313  
E-Mail: [m.reimann@gerlingen.de](mailto:m.reimann@gerlingen.de)  
Internet: [www.gerlingen.de](http://www.gerlingen.de)



Bodenrichtwerte / Kaufpreissammlung 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 31.12.2017 .....</b>	<b>3</b>
1.1	Gesetzliche Bestimmungen .....	3
1.2	Begriffsdefinition .....	3
<b>2</b>	<b>Bodenpreisentwicklung 2015 bis 2017.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kaufpreissammlung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung von Bodenrichtwerten .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Leitfaden zum Gebrauch der Bodenrichtwertkarte: .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Einteilung der Richtwertzonen .....</b>	<b>7</b>

# 1 Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 31.12.2017

## 1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Am 13.03.2018 wurden die aktuellen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) vom Gutachterausschuss der Stadt Gerlingen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 31.12.2017 ermittelt und beschlossen.

### **Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei (ebf).**

Als erschließungsbeitragsfrei bezeichnet man solche Grundstücke, für die bereits alle Erschließungsbeiträge bezahlt worden sind. Hierzu zählen in der Regel die bebauten und unbebauten Grundstücke, die bereits voll erschlossen sind.

## 1.2 Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (vgl. § 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 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 Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

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) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus der Richtwertkarte ersichtlich. Die Richtwertkarte liegt im Rathaus bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Etage 3, Zimmer 301, während der Dienststunden von Montag – Freitag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr zur Einsichtnahme aus.

Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gilt die Gutachterausschuss-Satzung vom 01.08.2011.

## 2 Bodenpreisentwicklung 2015 bis 2017

Die Gesamtzahl der Verkaufsfälle war 2014 und 2015 annähernd gleich, mit einem Verkaufsfall mehr im Jahre 2015. Ansonsten fiel die Anzahl der Verkaufsfälle im Jahr 2016 um ca. 16%, um im nächsten Jahr 2017 wieder mit ca. 14% zu steigen.

Es wurden in den Jahren 2016 und 2017 zwischen 40 bis 50 Gebäude ausgewertet, zusätzlich ca. 5 Gewerbeobjekte und ca. 30 Gartengrundstücke.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass in den Jahren 2015 bis 2017 eine Gesamtbodenpreisseteigerung von ca. 25 % stattgefunden hat.

## 3 Kaufpreissammlung

	2015	2016	2017
<b>Eingegangene Verträge</b>	<b>303</b>	<b>255</b>	<b>291</b>
bis 31.12.2017			
davon entfallen auf:			
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>36</b>	<b>28</b>	<b>42</b>
Baureifes Land	9	7	4
Rohbauland	2	1	1
Bauerwartungsland	-	1	1
Grünland	13	17	26
Landwirtschaftliche Grundstücke/ Agrarland	12	2	7
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>237</b>	<b>200</b>	<b>273</b>
Eigentumswohnungen	173	140	154
Wohngebäude	59	52	78
gemischt genutzte Gebäude	-	-	-
Gewerbe	4	7	8
Sonstiges (Tausch, Schenkung)	1	1	1
<b>Wert der Immobilien in Euro:</b>	<b>96.765.210,00</b>	<b>98.686.13,00</b>	<b>113.864.607,00</b>

## 4 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Alle 2 Jahre werden durch Auswertung der im Stadtgebiet abgeschlossenen Kaufverträge des Gutachterausschusses Richtwerte ermittelt, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Richtwerte werden in Euro/m<sup>2</sup> angegeben.

**Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die erschlossen sind.

**Rohbauland** sind nicht ausreichend erschlossene Flächen, die

- in einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind, oder
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist, oder
- in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die im Flächennutzungsplan vom 14.06.1984 als Bauflächen dargestellt sind. Ein Anspruch auf eine tatsächliche Ausweisung als Bauland ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

**Grünland** sind unbebaubare Flächen im Außenbereich, die vorwiegend von Privatpersonen genutzt werden (Baum- und Grünlandgrundstücke).

**Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke** sind unbebaubare Flächen, die vorwiegend von Erwerbslandwirten genutzt werden (Ackerland und Wiesen).

Die Richtwerte werden gesondert ermittelt für:

1. Baureifes Land
2. Grünland
3. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

## 5 Leitfaden zum Gebrauch der Bodenrichtwertkarte:

Es wurden Richtwertzonen (RWZ) mit einer überwiegend im Gebiet typischen Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (VG) festgelegt.

Innerhalb der Richtwertzonen ergeben sich durch das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und/oder der Anzahl der Vollgeschosse (VG) unterschiedliche Bodenwerte, die höher oder niedriger sein können als die in der Richtwertkarte ausgewiesenen Werte.

### Legende:

Der Bodenrichtwert wird mit einer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) und einer Zonennummer sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt:

**Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:** 4 **715 €/m<sup>2</sup>**  

---

**W 0,6 II**

4 = Zonennummer  
**715 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert  
**W** = Art der baulichen Nutzung  
**0,6** = Geschossflächenzahl  
**II** = Zahl der Vollgeschosse

### Art der baulichen Nutzung:

**W** = Wohnbaufläche

**MI** = gemischte Baufläche

**G** = gewerbliche Baufläche

**SB** = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung

**GR** = Grünland

**A** = Ackerland

**RB** = Rohbauland

## 6 Einteilung der Richtwertzonen

Zone Nr.	Gebiet	Art der Nutzung	GFZ	VG	Richtwert € /qm
1	Stadtkern	W	1,0	III	770,00 €
	Sanierungsgebiet	SB			sanierungsbeeinfluss- ter Wert auf Anfrage
2	Schelmengraben, Bergheimer Weg, Steinbeiß-/Jakob-Bleyer-Straße, Garten-/Brennerstraße, Fesenwengert, Reifle	W	0,6	II	860,00 €
3	Richthofen-/Panoramastraße Teuremortal	W	0,4	II	600,00 €
4	Burgklinge, Hirschberg, Schloßberg, Schillerhöhe, Finkenweg	W	0,6	II	890,00 €
5	Hegnach, Kappel/Stahler	W	0,8	II	810,00 €
6	Lontel, Körnle, - Blätschenäcker, Vesouler Straße	W	0,8	II	870,00 €
7	Leonberger Weg (Wohnbebauung)	W	0,45	I	620,00 €
8	Gerteisenstraße, Hofwiesenstraße, Mühlstraße, Bruhweg	W	0,8	II	810,00 €
9	Gehenbühl Nord	W	0,8	II	700,00 €
10	Gehenbühl Süd	W	0,8	II	720,00 €
11	Im Stöckach	W	0,2	I	570,00 €
12	Forchenrain, Füller, Heide, Steinbruch-, Frühlingsweg, Köngemann, Waldsiedlung, Bopserwaldstraße	W	0,6	II	940,00 €
13	Leonberger Weg (Mischgebiet)	MI	0,8	II	460,00 €
14	Gehenbühl, Feuerbacher Straße	MI	0,9	III	385,00 €
15	Holderäcker, Hertling, Gerteisen	G	1,2	III	220,00 €
16	Schillerstraße, Weilemer Weg, Roßbaum/Lohäcker, Aischbach	G	2,4	III	250,00 €
17	Weilimdorfer Straße	G	1,6	III	190,00 €
18	Bruhweg II (Rohbauland)	WA / G			390,00 € / 80,00 €

GR = Grünland	Grundwert	10,00 €
Grünland mit Einzäunung		30,00 €
Grünland mit Einzäunung, Wasser-/Stromanschluss		36,00 €
Grünland mit Einzäunung, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss		42,00 €

A = Ackerland	5,00 €
---------------	--------

Straßenflächen	30,00 €
----------------	---------