
Baurecht- und Bauverwaltungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Frau Reimann (Leitung Geschäftsstelle)

Frau Travisano (Assistenz)

Telefon: 07156/205- 7207

Telefon: 07156/205- 8207

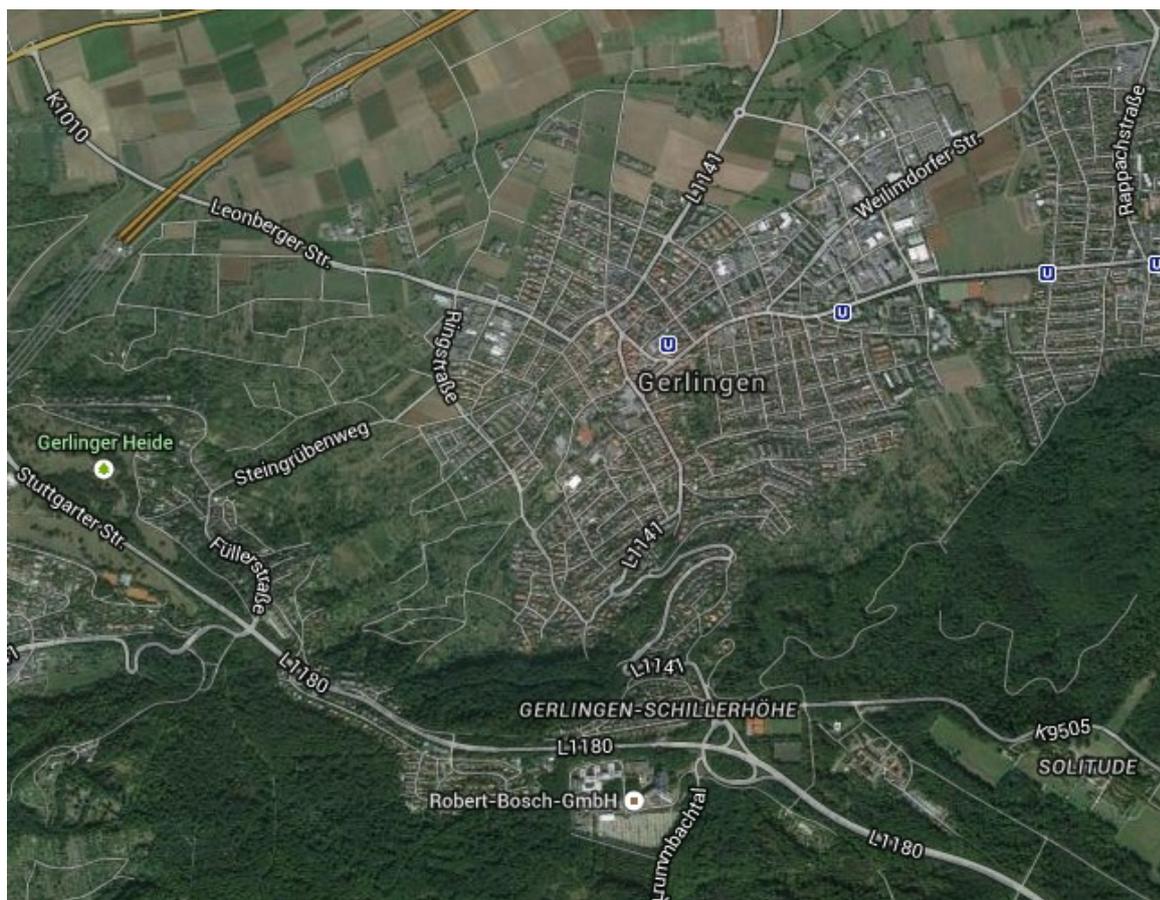
Telefax: 07156/205- 5210

Telefax: 07156/205- 5210

E-Mail: m.reimann@gerlingen.de

g.travisano@gerlingen.de

Internet: www.gerlingen.de



Bodenrichtwerte/Kaufpreissammlung 2023/24

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-------------|
| 1 | Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 01.01.2023 | 3 |
| 1.1 | Gesetzliche Bestimmungen | 3 |
| 1.2 | Begriffsdefinition | 3 |
| 2 | Bodenpreisentwicklung 2022 | 4 |
| 3 | Kaufpreissammlung | 4 |
| 4 | Ermittlung von Bodenrichtwerten | 5 |
| 5 | Leitfaden zum Gebrauch der Bodenrichtwertkarte: | 6 |
| 6 | Einteilung der Richtwertzonen | 7- 8 |

1 Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 01.01.2023

1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Am 20.06.2023 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 01.01.2023 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 ist auf der Homepage der Stadt Gerlingen unter der Rubrik Rathaus -Planen und Bauen- Bodenrichtwerte eingestellt. Zukünftig sollen die Bodenrichtwerte parallel bei BORIS-BW abrufbar sein. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gilt die Gutachterausschuss-Satzung vom 01.08.2011.

2 Bodenpreisentwicklung 2022

In den Jahren 2020 bis 2021 gingen beim Gutachterausschuss in Gerlingen pro Jahr zwischen 214 bis 239 Verträge ein. Die Gesamtzahl der Verkaufsfälle stieg in den Jahren 2020 bis 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht an. Es wurde vor allem im vorhandenen Bestand ver- und gekauft. Im Jahr 2022 gingen deutlich weniger Kauffälle ein, als in den vergangenen Jahren.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass in dem Jahr 2022 eine Stagnation der Bodenpreise stattfand. Nach Jahren deutlicher Bodenwertsteigerungen ist nach Jahren das erste Mal eine Stagnation der Bodenpreise zu verzeichnen. Die Bodenrichtwertkarte 2023/24 enthält keine Bodenwertsteigerungen gegenüber dem Vorjahr. Durch mehrere Einflüsse wie Corona Pandemie, Ukraine Krieg, Zinspolitik und aktuelle Energiepolitik zeigt sich eine Zurückhaltung bei Ver- und Ankäufen. Eine detailliertere Auswertung entnehmen Sie bitte unserem Grundstücksmarktbericht 2023/24.

3 Kaufpreissammlung

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|
| Eingegangene Verträge | 214 | 239 | 184 |
| bis 31.12.2021 | | | |
| Schenkung/Verwandtschaft | | 34 | 11 |
| Gew. Geschäftsverkehr: | 214 | 206 | 173 |
| unbebaute Grundstücke | 31 | 35 | 30 |
| Baureifes Land | - | - | - |
| Rohbauland | - | - | 4 |
| Bauerwartungsland | - | - | - |
| Landwirtschaftliche Grundstücke/ Agrarland | 13 | 15 | 6 |
| Grünland (Wiese, Obstbäume) | - | 2 | 6 |
| Grünland (Freizeitgarten) | 11 | 16 | 11 |
| Weingarten | 1 | 1 | 1 |
| Wald | - | - | - |
| Sonstiges | 6 | 1 | 2 |
| bebaute Grundstücke | 183 | 204 | 143 |
| Eigentumswohnungen | 105 | 127 | 85 |
| Wohngebäude | 46 | 50 | 54 |
| gemischt genutzte Gebäude | 11 | 12 | 2 |

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Gewerbe | 2 | 2 | 2 |
| Sonstiges (Tausch, Schenkung) | 19 | 13 | 11 |
| | | | |
| | | | |
| Wert der Immobilien in Euro: | 81.606.575,00 | 96.876.807,00 | 79.493.850,00 |
| | | | |

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/m² 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

6 Einteilung der Richtwertzonen

| Zone Nr. | Gebiet | Art der Nutzung | W-GFZ | VG | Richtwert € /qm |
|----------|---|-----------------|-------|-----|-----------------|
| 1 | Stadtkern | W | 1,0 | III | 1.240,00 € |
| 2 | Träuble | SO / MK | 2,0 | IV | 1.680,00 € |
| 3 | Schelmengraben, Bergheimer Weg, Steinbeiß-/Jakob-Bleyer-Straße, Garten-/Brennerstraße, Fesenwengert, Reifle | W | 0,6 | II | 1.050,00 € |
| 4 | Richthofen-/Panoramastraße, Obere Ringstraße, Bussardweg, Ludwig-, Strahlerstraße | W | 0,6 | II | 1.060,00 € |
| 5 | Hegnach, Habichtweg, Teuremortal, Steigle | W | 0,4 | II | 990,00 € |
| 6 | Amselweg, Finkenweg, Drosselweg | W | 0,6 | II | 1.150,00 € |
| 7 | Burgklinge, Hirschberg, Schloßberg, Panoramastraße | W | 0,6 | II | 1.100,00 € |
| 8 | Am Gerlinger Tor | W | 0,4 | II | 900,00 € |
| 9 | Lontel, Körnle, Blätschenäcker, Vesouler Straße | W | 0,8 | II | 1.150,00 € |
| 10 | Leonberger Weg (Wohnbebauung) | W | 0,60 | II | 980,00 € |
| 11 | Gerteisenstraße, Hofwiesenstraße, Mühlstraße, Bruhweg | W | 0,8 | II | 1.150,00 € |
| 12 | Westl. Schillerstraße, Wettegraben, Benzstraße | W | 0,8 | IV | 990,00 € |
| 13 | Gehenbühl Nord | W | 0,8 | II | 1.100,00 € |
| 14 | Gehenbühl Süd | W | 0,8 | II | 1.050,00 € |
| 15 | Im Stöckach | W | 0,2 | I | 900,00 € |
| 16 | Waldsiedlung, südl. Bopserwaldstraße | W | 0,5 | II | 1.150,00 € |
| 17 | Füllerstraße, Engelbergstraße, Missenharterweg, Sommerrain | W | 0,4 | II | 1.100,00 € |
| 18 | Forchenrainstraße, Hermann-Löns-Straße, Steinbruchweg, Heideweg | W | 0,5 | II | 1.160,00 € |
| 19 | Leonberger Weg | MI | 0,8 | II | 900,00 € |
| 20 | Gehenbühl, Feuerbacher Straße | MI | 0,9 | III | 750,00 € |
| 21 | Feuerbacher Straße (Wohnbebauung) | WA | 0,8 | II | 850,00 € |
| 22 | Holderäcker, Hertling, Gerteisen | GE | 1,2 | III | 260,00 € |
| 23 | Schillerstraße, Raifeisenstraße | GE | 2,4 | III | 300,00 € |
| 24 | Weilimdorfer Straße, Dieselstraße, Gutenberg | G | 2,4 | III | 300,00 € |

Bodenrichtwertkarte 2023/24

| Zone Nr. | Gebiet | Art der Nutzung | W-GFZ | VG | Richtwert € /qm |
|----------|---|-----------------|-------|--------|-------------------------------------|
| 25 | Bosch Gewerbe, Tankstelle | GE | 2,0 | 5 – 16 | 300,00 € |
| 26 | Weilimdorfer Straße, Rappachstraße | G | 1,6 | III | 300,00 € |
| 30 | Rohbauland Bruhweg II | RB | | | 150,00 € |
| 31 | Rohbauland Leonberger Weg West | RB | | | 80,00 € |
| 50-53 | Wohnen im Außenbereich: 50 Grimmle / Bonholz | | | | 550,00 € |
| | 51 Bopser | | | | 500,00 € |
| | 52 Stöckach | | | | 560,00 € |
| | 53 Krummbachtal | | | | 400,00 € |
| 55 | Aussiedlerhöfe | | | | 150,00 € |
| 56 | Wirtschaftsgebäude (Reine Scheunen) | | | | 38,00 € |
| 57 – 60 | Wirtschaftsgebäude mit Bewirtschaftung | | | | bebaut 150,00 € unbebaut 38,00 € |
| 61 | Gärtnerei | | | | 200,00 € |
| 62 | Wirtschaftsgebäude, Hotel | | | | 250,00 € |
| 65 | Gemeinbedarf un bebaut | | | | 40,00 € |
| 63 | Gemeinbedarf bebaut, Rathaus | | | | 310,00 € |
| 64 | Gemeinbedarf bebaut, Schule | | | | 210,00 € |
| 66 | Gemeinbedarf bebaut, Kirche | | | | 310,00 € |
| 67 | Gemeinbedarf bebaut, Familienzen. | | | | 140,00 € |
| 68 | Gemeinbedarf bebaut, Breitwiesen | | | | 130,00 € |
| 69 | Gemeinbedarf bebaut, Waldsiedl. | | | | 110,00 € |
| 96 | Gemeinbedarf bebaut, RBK | | | | 80,00 € |

| Richtwertzone Außenbereich | | | | | |
|----------------------------|--|--|--|--|---------|
| 70 | Ackerland / Steilgelände versteppt | | | | 6,00 € |
| 71 | Grünland (Wiese) | | | | 11,00 € |
| 72 | Grünland (Bäume) | | | | 10,00 € |
| 73 | Grünland (Garten nicht eingezäunt) | | | | 13,00 € |
| 74 | Grünland mit Einzäunung | | | | 38,00 € |
| 75 | Grünland mit Einzäunung, Wasser- oder Stromanschluss | | | | 41,00 € |
| 76 | Grünland mit Einzäunung, Wasser- und Stromanschluss | | | | 44,00 € |
| 77 | Grünland mit Einzäunung (Wochenendhaus) | | | | 60,00 € |
| 78 | Weinberg | | | | 20,00 € |
| 79 | Waldfläche | | | | 1,25 € |
| 80 | Innerstädtische Kleingarten | | | | 40,00 € |

| Zone Nr. | Gebiet | Art der Nutzung | W-GFZ | VG | Richtwert € /qm |
|----------|---|-----------------|-------|----|-----------------|
| 81 | Untere Breitwiesen | | | | 25,00 € |
| 90 | Verkehrsfläche | | | | 30,00 € |
| 95 | Gartenland (übergroß, hausnahes Gartenland) | | | | 340,00 € |

7 Anmerkungen zur Grundsteuer in Zusammenhang mit den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land und ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Allgemeine Erläuterungen zur den Bodenrichtwerten:

1. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
2. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
3. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.
4. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
5. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, der Baugenehmigungsbehörde und dem Gutachterausschuss können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.
6. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Die Bodenwerte für die einzelnen Grundstücke können vom definierten Bodenrichtwert um bis zu max.+/- 30 % abweichen. Der sich hieraus ergebende Bodenrichtwertrahmen wird nachrichtlich dargestellt. Werte für Zentrums- oder Spitzenlagen können im Einzelfall von den Richtwerten stark abweichen und können bei Bedarf für den Einzelfall ermittelt werden.

Das Landessteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 eine sogenannte „Öffnungsklausel“, diese ermöglicht den Eigentümerinnen und dem Eigentümer, ein qualifiziertes Gutachten einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit abweichend vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass die Abweichung gegenüber dem Grundsteuerwert nach § 38 Absatz 1 oder 3 LGrStG mehr als 30 Prozent betragen muss.

Es gilt in Gerlingen für überlange Grundstücke:

Ist die mittlere Grundstückstiefe mehr als 40 Meter und das Gebäude mit seinen gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb dieser Fläche, ist für die Restfläche höherwertiges Gartenland anzusetzen. Dies gilt nur in Bereichen von nicht qualifizierten Bebauungsplänen.