

Bodenrichtwertkarte für 2021, Stichtag: 31.12.2020

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Leonberg
Geschäftsstelle: Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
Telefon: 07152/990-3113 oder -3119

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 wurden am 21. und 27. Oktober sowie am 10. November 2021 ermittelt und beschlossen.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

1. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 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 baulichen 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). Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern (BRW-RL Abs. 2 Satz 3).
2. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.
3. Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf einen altlastenfreien Zustand. Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand für die Mehrzahl der in der Richtwertzone enthaltenen Grundstücke ist bei den dargestellten Grundstücksmerkmalen angegeben. Vereinzelt weichen Grundstücke davon ab, hier muss entsprechend ein Zu-/Abschlag auf den Bodenrichtwert angerechnet werden. Auskunft über die betroffenen Grundstücke erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
5. Die Angabe des Bodenrichtwerts in Verbindung mit einem Grundstücksmerkmal (z.B. GFZ) kann und will eine sachverständige Würdigung im Einzelfall nicht ersetzen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die Umrechnungskoeffizienten der Vergleichsrichtlinie nur nach einer sachverständigen Prüfung des Einzelfalles anzuwenden. Der Gutachterausschuss konnte bisher keine eindeutig messbare Auswirkung auf den Bodenpreis durch eine Abweichung der tatsächlichen von der in der betreffenden Bodenrichtwertzone vorherrschenden GFZ feststellen.
6. Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen beziehen sich grundsätzlich auf eine gute Bodengüte. Weichen Grundstücke in der Qualität hiervon ab, muss entsprechend ein Zu-/Abschlag auf den Bodenrichtwert angerechnet werden.
7. Der Bodenrichtwert von in Randbereichen der Bodenrichtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Bodenrichtwertzone beeinflusst werden.
8. Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten gelegentlich auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Kirchen, Verkehrsflächen) dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die der Bodenrichtwert nicht angewendet werden darf. Ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, ist diese mit 8% des Bodenrichtwertes anzurechnen. Verkehrsflächen und hausnahes Gartenland sind mit 25% des Bodenrichtwertes anzurechnen. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.
9. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung-, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den

Abgrenzungen der Bodenrichtzonen noch aus den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes abgeleitet werden.