

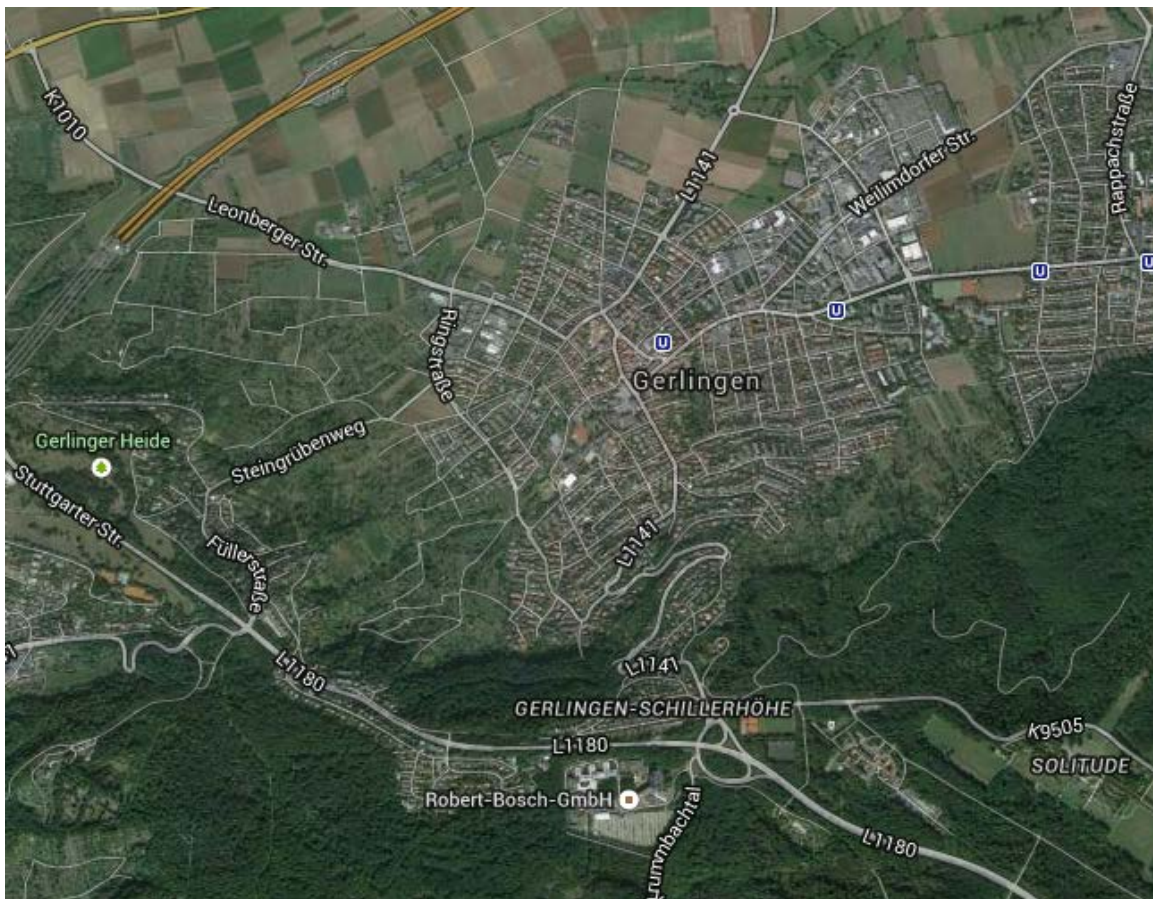
Stadtverwaltung Gerlingen
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen

Stadt Gerlingen 

Stadtbauamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Frau Reimann

Telefon: 07156/205-7207
Telefax: 07156/205- 5313
E-Mail: m.reimann@gerlingen.de
Internet: www.gerlingen.de



Bodenrichtwerte / Kaufpreissammlung 2019

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 31.12.2019 | 3 |
| 1.1 | Gesetzliche Bestimmungen | 3 |
| 1.2 | Begriffsdefinition | 3 |
| 2 | Bodenpreisentwicklung 2018 bis 2019 | 4 |
| 3 | Kaufpreissammlung | 4 |
| 4 | Ermittlung von Bodenrichtwerten | 5 |
| 5 | Leitfaden zum Gebrauch der Bodenrichtwertkarte: | 6 |
| 6 | Einteilung der Richtwertzonen | 7 |

1 Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 31.12.2019

1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Am 19.05.2020 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 31.12.2019 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 2, Zimmer 207, 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 2018 bis 2019

In den Jahren 2018 bis 2019 gingen beim Gutachterausschuss in Gerlingen pro Jahr zwischen 2009 bis 242 Verträge ein. Die Gesamtzahl der Verkaufsfälle ging in den Jahren 2018 bis 2019 leicht zurück. Es wird vor allem im vorhandenen Bestand ver- und gekauft. Im Jahr 2018 und 2019 wurden im Schnitt pro Jahr ca. 40 bis 45 Gebäude ausgewertet, davon ca. 5 Gewerbeobjekte und ca. 25 bis 30 Gartengrundstücke, Ackerlandflächen oder unbebaute Grundstücke.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass in den Jahren 2018 bis 2019 eine deutliche Preissteigerung vor allem im Stadtkern, der umliegenden Zonen und im Stadtteil Gehenbühl stattgefunden hat. Günstigere Zonen aus 2017 sind prozentual teurer gestiegen, als schon teure Bodenrichtwertzonen. Eine detailliertere Auswertung entnehmen Sie bitte unserem Grundstücksmarktbericht 2018/2019.

3 Kaufpreissammlung

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Eingegangene Verträge | 291 | 242 | 209 |
| bis 31.12.2019 | | | |
| davon gesplittete Verträge | | 11 | 7 |
| ohne gesplittete Verträge: | | 231 | 202 |
| unbebaute Grundstücke | 42 | 40 | 36 |
| Baureifes Land | 4 | - | - |
| Rohbauland | 1 | 4 | 2 |
| Bauerwartungsland | 1 | 1 | 1 |
| Grünland | 26 | 20 | 19 |
| Landwirtschaftliche Grundstücke/ Agrarland | 7 | 12 | 10 |
| Wald | | | 1 |
| Sonstiges | | 3 | 3 |
| bebaute Grundstücke | 273 | 191 | 166 |
| Eigentumswohnungen | 154 | 103 | 93 |
| Wohngebäude | 78 | 86 | 64 |
| gemischt genutzte Gebäude | - | 1 | 4 |
| Gewerbe | 8 | 1 | 3 |
| Sonstiges (Tausch, Schenkung) | 1 | - | 2 |
| Wert der Immobilien in Euro: | 113.864.607,00 | 105.987.185,00 | 89.159.403,00 |

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

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 €/m²

W 0,6 II

4 = Zonennummer
715 €/m² = 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 | 1.000,00 € |
| | Sanierungsgebiet | SB | | | sanierungsbeeinfluss- ter Wert auf Anfrage |
| 2 | Schelmengraben, Bergheimer Weg, Steinbeiß-/Jakob-Bleyer-Straße, Garten-/Brennerstraße, Fesenwengert, Reifle | W | 0,6 | II | 960,00 € |
| 3 | Richthofen-/Panoramastraße Teuremerta | W | 0,4 | II | 880,00 € |
| 4 | Burgklinge, Hirschberg, Schloßberg, Schillerhöhe, Finkenweg | W | 0,6 | II | 940,00 € |
| 5 | Hegnach, Kappel/Stahler | W | 0,8 | II | 880,00 € |
| 6 | Lontel, Körnle, - Blätschenäcker, Vesouler Straße | W | 0,8 | II | 960,00 € |
| 7 | Leonberger Weg (Wohnbebauung) | W | 0,45 | I | 690,00 € |
| 8 | Gerteisenstraße, Hofwiesenstraße, Mühlstraße, Bruhweg | W | 0,8 | II | 970,00 € |
| 9 | Gehenbühl Nord | W | 0,8 | II | 910,00 € |
| 10 | Gehenbühl Süd | W | 0,8 | II | 960,00 € |
| 11 | Im Stöckach | W | 0,2 | I | 620,00 € |
| 12 | Forchenrain, Füller, Heide, Steinbruch-, Frühlingsweg, Köngemann, Waldsiedlung, Bopserwaldstraße | W | 0,6 | II | 1.020,00 € |
| 13 | Leonberger Weg (Mischgebiet) | MI | 0,8 | II | 520,00 € |
| 14 | Gehenbühl, Feuerbacher Straße | MI | 0,9 | III | 460,00 € |
| 15 | Holderäcker, Hertling, Gerteisen | G | 1,2 | III | 250,00 € |
| 16 | Schillerstraße, Weilemer Weg, Roßbaum/Lohäcker, Aischbach | G | 2,4 | III | 280,00 € |
| 17 | Weilimdorfer Straße | G | 1,6 | III | 230,00 € |
| 18 | Bruhweg II (Rohbauland) | WA / G | | | 390,00 € / 150,00 € |

| | | |
|--|-----------|---------|
| GR = Grünland | Grundwert | 11,00 € |
| Grünland mit Einzäunung | | 33,00 € |
| Grünland mit Einzäunung, Wasser-/Stromanschluss | | 39,00 € |
| Grünland mit Einzäunung, Wasser-,Strom- und Kanalanschluss | | 55,00 € |

| | | |
|---------------|--|--------|
| A = Ackerland | | 5,50 € |
|---------------|--|--------|

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