

# Bodenrichtwertkarte Oberstenfeld-Prevorst

Stichtag 31.12.2020, gültig ab 01.01.2021



## Legende

### BRW-Zonen Oberstenfeld-Prevorst

#### Zonennummer, Bodenrichtwert, Name der BRW-Zone

- 09211320, 190,00 €/m<sup>2</sup>, Wohngebiet Nord
- 09212190, 140,00 €/m<sup>2</sup>, Dorfgebiet
- sonstige Flächen - Gemeinbedarfsflächen

### BRW-Zonen Oberstenfeld-Prevorst - Außenbereich

#### Name der BRW-Zone: Bodenrichtwert (Zonennummer)

- Acker: 3,00 €/m<sup>2</sup>, (09217120)
- Freizeitgrundstücke: 25,00 €/m<sup>2</sup>, (09217720)
- Gartenland (Kleingartenland/Kräutergarten): 15,00 €/m<sup>2</sup>, (09217620)
- Grünland (Wiese/Obstbaumwiese): 2,50 €/m<sup>2</sup>, (09217220)
- Unland: 0,50 €/m<sup>2</sup>, (09217320)
- Wald ohne Baumbestand: 1,00 €/m<sup>2</sup>, (09217520)
- Weinberg bestockt: 5,00 €/m<sup>2</sup>, (09217420)

### Verwaltungsgrenzen

- Grenze der Gemeinde
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Flur

### Zeichenerklärung:

**190,00 / B / ebf / 09211320**  
**W**

- 190,00** Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- B** Entwicklungszustand (B = baureifes Land / E = Bauerwartungsland / R = Rohbauland)
- ebf** Erschließungszustand (ebf = erschließungsbeitragsfrei, voll erschlossen / ebpf = erschließungsbeitragspflichtig)
- 09211320** Bodenrichtwert-Zonennummer
- W** Art der baulichen Nutzung (W = Wohnbaufläche / M = gemischte Baufläche / G = gewerbliche Baufläche)

Weitere Erläuterungen bzw. Begriffsdefinitionen sind der Anlage zur Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Unerlaubte Vervielfältigung ist unter Berufung auf das Urheberrecht untersagt.

Maßstab 1:2.000

erstellt: LRA LB | FB25 | GIS-KompZ  
Datum: 29.09.2021

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9- 1/19  
Stand: September 2020



## **Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bottwartal und Umgebung (Stichtag 31.12.2020)**

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs.5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg, des Baugesetzbuches, der ImmoWertV 2010 (geändert 2019) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt und am 21.09.2021 beschlossen.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m<sup>2</sup> für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Er bezieht sich auf Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte wurden für bebautes und baureifes Land sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in überwiegend bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf altlastenfreie und abgabefreie Grundstücke. Soweit es sich um abgabepflichtige Bodenrichtwerte handelt, sind diese gekennzeichnet.

Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsansätze zu beachten.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale (z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand etc.) bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert und sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen sowie der Lage festgelegt.

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in einer Richtwertzone gelegenen Verkehrsflächen sowie etwaige Grundstücksflächen, die baurechtlich nicht nutzbar sind. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die

ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen, öffentliche Grün- und Spielplatzflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z. B. Stromumspannstationen) und evtl. Nutzungsarten, die ganz oder teilweise der Kategorie „sonstige Flächen“ (z.B. Schutzgebiete und etwaige Überschwemmungs- oder Hochwasserflächen, etc.) zuzuordnen sind. Hier findet der Richtwert auch keine Anwendung.

Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln.

### Flächen der Landwirtschaft und Außenbereiche

Die Bodenqualitäten sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des gemeinsamen Gutachterausschusses (Gemarkungsgebiet) unterschiedlich. Daher war es dem gemeinsamen Gutachterausschuss nicht möglich, aus den vorliegenden Kaufpreisdaten Wertabhängigkeiten von der Grünland- bzw. Ackerzahl der Bodenschätzung zu ermitteln. Abweichungen durchschnittlicher Grundstücksmerkmale (z. B. Acker-/Grünlandzahl, Waldschatten, Hofentfernung, Flächennachfrage, Schutzgebiet) sind, sofern im Einzelfall erforderlich, sachverständig zu würdigen.

Für bebaute Flächen im Außenbereich, z. B. landwirtschaftliche Hofstellen und Lagerflächen, Weiler mit Siedlungscharakter, Sondergebiete für Erholung und Bildung (z. B. Wochenendhausgebiete, Gartensiedlungen, Seminarzentren, o. ä.) wurde keine Zonenbildung vorgenommen und ausgewiesen. Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln.

### Flächen in Gewerbegebieten

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte innerhalb von Gewerbegebieten wurden differenzierte Nutzungsarten innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone berücksichtigt (Gewerbe mit Wohncharakter, Gewerbe mit Infrastrukturaspekten oder produzierendes Gewerbe).

### Weiteres

Straßenabschnitte und Brückenbauten, die sich in der Planung oder im Bau befinden, sind durch eine vereinfachte grafische Darstellung in den Bodenrichtwertkarten berücksichtigt. Als Datenbasis dienen Angaben des Landratsamtes Ludwigsburg.

### Haftungsausschluss

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem gemeinsamen Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle selbst, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.