

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für Unterensingen

Gemäß § 196 BauGB hat der Gutachterausschuss der Stadt Nürtingen am 17.06.2021 neue Bodenrichtwerte festgestellt. Ausgewertet wurden die Verkaufsfälle aus 2019 und 2020 zum Stichtag 31.12.2020.

Aufgrund eines landesweit eingeführten Datenmodells wurde die Nummerierung der Richtwertzonen angepasst. Diese ist nun 8-stellig und setzt sich aus einer 4-stelligen Gemarkungsnummer und einer 4-stelligen Zonennummer zusammen.

In der Spalte Schablone werden die vom Gutachterausschuss beschlossenen Parameter dargestellt. Diese umfassen gemäß

Bodenrichtwert-Richtlinien: Bodenrichtwert €/m², Entwicklungszustand, Beitragssituation sowie die Art der Nutzung bezogen auf ein lage- und gebietstypisches Referenzgrundstück.

B = baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland
W = Wohnbaufläche
G = gewerbliche Baufläche
GE = Gewerbegebiet
S = Sonderbaufläche
SU = Sanierungsgebiet, sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
WA = Allgemeine Wohngebiete
WR = reines Wohngebiet
WB = besonderes Wohngebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet
FH = Friedhof

Richtwertzone	Bezeichnung	Schablone	BRW 31.12.2020
Wohnbauflächen erschlossen			
18551010	UE Spessgart - Greut	B, ebf, WR	775,00 €
18551020	UE Kirchhalde - Flügelstraße	B, ebf, WA	720,00 €
18551030	UE Au-/ Nürtinger Straße	B, ebf, WA	730,00 €
18551040	UE Spessgart - Steinle I	B, ebf, WA	720,00 €
18551050	UE Blätscher	B, ebf, WA	740,00 €
18551060	UE Gassenäcker - Aternweg	B, ebf, WA	760,00 €
18551070	UE Braike	B, ebf, WA	720,00 €
18551080	UE Im Auchttert	B, ebf, WA	680,00 €
18551090	UE Bergstraße - Weiherstraße	B, ebf, WA	760,00 €
18552010	UE Schwenkgasse	B, ebf, MI	680,00 €
18552020	UE Nördlicher Ortsrand	B, ebf, MI	730,00 €
18552030	UE Ortskern	B, ebf, MI	710,00 €
Gewerbeflächen erschlossen			
18553010	UE Gewerbegebiet Obere Au / Kelterstraße	B, ebf, GE	160,00 €
18553020	UE Gewerbegebiet Bachstraße	B, ebf, GE	160,00 €
18553030	UE Gewerbegebiet Nördlicher Ortsrand	B, ebf, GE	160,00 €
Bauerwartungsland			
18551100	UE Mittlere Braike	E, ebpf, W	215,00 €
Flächen der Land- und Forstwirtschaft			
18959001	Ackerland	A	3,50 €
18959002	Grünland	GR	2,10 €
18959003	Obstbau	OG	2,20 €
18959004	Wald	F	1,00 €

Hinweis zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft:

Entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV wurden gebietstypische Werte für Grünland- und Ackerflächen in der freien Feldlage zur Auswertung herangezogen. Hierbei wurden folgende Werte nicht berücksichtigt: Zuschläge aus Zwangsversteigerungsverfahren, orts- oder hofnahe Lagen, Verträge mit öffentlichem Interesse (z.B. Stadt) und Freizeitgrundstücke. Bei allen Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der Wertanteil für den Aufwuchs enthalten.

Für forstwirtschaftliche Grundstücke ist die Anforderung aus Nr. 7 Abs. 4 BRW-RL (Bodenrichtwertrichtlinie), dass der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthält, schwierig zu erfüllen. Eine Kaufpreisaufteilung in Boden und nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten bewerteten Bestand ist in den Kaufverträgen nicht üblich und entspricht nicht dem üblichen Marktverhalten.

Untersuchungen ergaben, dass überwiegend die Immobilie „Wald“ (als Einheit von Boden und Aufwuchs) mit den unterschiedlichsten Interessenlagen gehandelt wird und die Preisfindung nicht überwiegend nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Die in der Tabelle aufgeführten Werte bilden daher einen durchschnittlichen Verkaufspreis einschließlich Aufwuchs ab. Als reiner Bodenwert kann bei forstwirtschaftlichen Grundstücken von 1 €/m² ausgegangen werden.