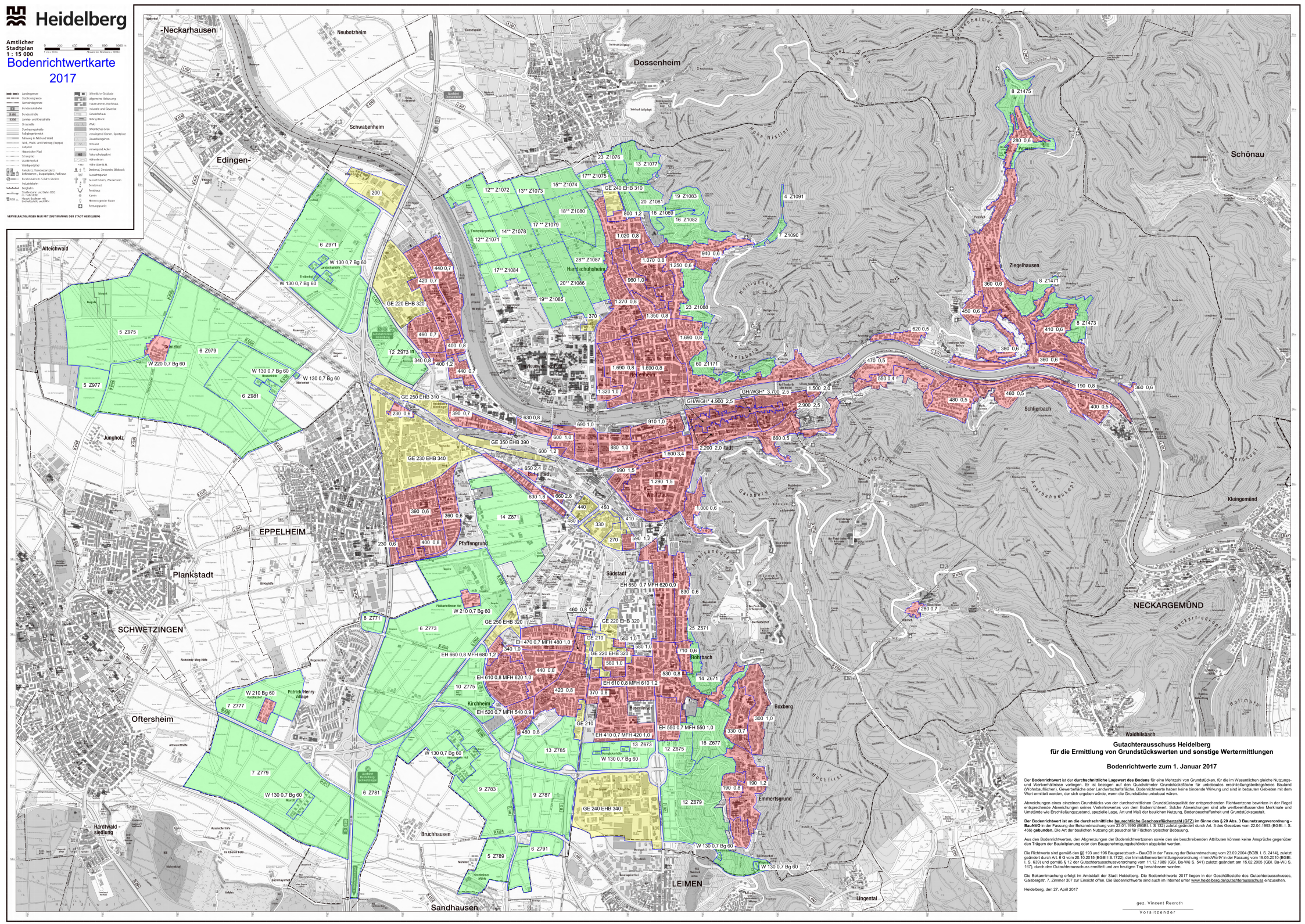


## Gutachterausschuss Heidelberg
## für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen

### Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2017

Der **Bodenrichtwert** ist der **durchschnittliche Lagewert des Bodens** für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für unbebautes erschließungsbeitragsfreies Bauland (Wohnbauflächen), Gewerbefläche oder Landwirtschaftsfläche. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von der durchschnittlichen Grundstücksqualität der entsprechenden Richtwertzone bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Solche Abweichungen sind alle wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt.

**Der Bodenrichtwert ist an die durchschnittliche baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) **gebunden.** Die Art der baulichen Nutzung gilt pauschal für Flächen typischer Bebauung.

Aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen sowie den sie beschreibenden Attributen können keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden abgeleitet werden.

Die Richtwerte sind gemäß den §§ 193 und 196 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015 (BGBl I S.1722), der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I. S. 639) und gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 (GBl. Ba-Wü S. 541) zuletzt geändert am 15.02.2005 (GBl. Ba-Wü S. 167), durch den Gutachterausschuss ermittelt und am heutigen Tag beschlossen worden.

Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Heidelberg. Die Bodenrichtwerte 2017 liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Gaisbergstr. 7, Zimmer 307 zur Einsicht offen. Die Bodenrichtwerte sind auch im Internet unter www.heidelberg.de/gutachterausschuss einzusehen.

Heidelberg, den 27. April 2017

gez. Vincent Rexroth

Vorsitzender