

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen bei der Stadt Heidelberg

Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2013

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 2013 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 17. Mai 2013

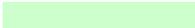
gez. Manfred Ruf

Vorsitzender

Legende:

Z 530 Nummer der Richtwertzone

GFZ Geschossflächenzahl = Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO (GFZ-Spanne: +/- 0,2). Entfällt bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Flächen

Objekt-/Nutzungsarten	Grenzen
 Wohnbauflächen	 Richtwertgrenze
 Landwirtschaftliche Flächen	 Stadtteilgrenze
 Gewerbeflächen	 Stadtgrenze

W Wohnbebauung (GFZ abhängig), bei Gehöften, die baurechtlich erforderliche Mindestfläche

EH Eigenheime = Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten, die ausschließlich oder überwiegend eigengenutzt werden oder eine Eigennutzung üblicherweise erwartet werden kann. Eine weitere Wohneinheit unter 40 m² (Einliegerwohnung) bleibt unberücksichtigt.

MFH Mehrfamilienhäuser = Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, die ausschließlich oder überwiegend zur Gewinnerzielung vermietet werden.

GH/WGH Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße

***** Regelungen bei einer Grundstückstiefe ab 50 Meter

Für weitere Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, bei denen der Ertragswertanteil des Wohnens überwiegt, gilt ab einer Tiefe von 50 m (gemessen ab Hauptstraße) der Bodenrichtwert der angrenzenden niedrigeren Richtwertzone.

Überwiegt der Ertragswertanteil des Gewerbes, ist das Gebäude und sein Grundstücksanteil dem Bodenrichtwert der Hauptstraße zuzurechnen. In Grenzfällen wird empfohlen, eine schriftliche Bodenwertauskunft oder ein Gutachten beim Gutachterausschuss zu beantragen.

EHB Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Verkaufsfläche über 800 m²)

GE Sonstige gewerbliche Nutzung

Bg Betriebsgelände = Das mit Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden bebaute landwirtschaftliche Betriebsgelände.

****** Höfe im Handschuhsheimer Feld - Zu-/Abschläge von den festgelegten Werten je nach Entfernung zur Wohnbebauung