



Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte für den Bereich der Stadt Donzdorf die im folgenden genannten Bodenrichtwerte nach
den Bestimmungen des BauGB und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag
31.12.2006 am 12.11.2007 ermittelt und beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von
Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Um-
ständen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung,
Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, etc.) bewirken in der Regel entsprechende Abwei-
chungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Gegen Gebühr kann ein Antragsberech-
tigter nach § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert beim Gutachterausschuss
beantragen.

Der Bodenrichtwert wird bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grund-
stücks ausgewiesen. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlasten- und erschließungsbei-
tragsfrei ausgewiesen. Es wird zwischen baureifes und bebautes Land, Rohbauland, Bauer-
wartungsland, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und land-
wirtschaftliche Flächen unterschieden. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem
Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Die nach-
folgenden Bodenrichtwerte der Baulandflächen in Donzdorf beziehen sich auf das unbebaute,
baureife, altlastenfreie und erschließungsbeitragsfreie Grundstück.

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland können in Donzdorf keine
konkreten Bodenrichtwerte festgesetzt werden, da hier ein privater Markt für solche
Grundstücke praktisch nicht existiert und deshalb keine ausreichende Zahl von auswertbaren
Kauffällen als repräsentative Datengrundlage vorhanden ist. Hilfsweise wird stattdessen für
Bauerwartungsland, je nach Fortschritt und Verbindlichkeit der Bauleitplanung ca. ein Drittel
des Bodenrichtwerts und für Rohbauland ca. Zweidrittel des Bodenrichtwerts für unbebautes
erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Trägern der Bau-
leitplanung, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können hieraus nicht abgelei-
tet werden.

1. Der Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte auf **31.12.2006** festgestellt:

I. Wohnbauflächen (W)

- 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): 150 – 240 €/qm
- 2. Rohbauland hilfswise 2/3 der Ziffer I 1.
- 3. Bauerwartungsland hilfswise 1/3 der Ziffer I 1.

II. Gemischte Bauflächen (M)

- 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): 150 – 240 €/qm
- 2. Rohbauland hilfswise 2/3 der Ziffer II 1.
- 3. Bauerwartungsland hilfswise 1/3 der Ziffer II 1.

III. Gewerbliche Bauflächen (G)

- 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): 70 – 80 €/qm
- 2. Rohbauland hilfswise 2/3 der Ziffer III 1.
- 3. Bauerwartungsland hilfswise 1/3 der Ziffer III 1.

IV. Landwirtschaftliche Flächen

je nach Qualität und Lage: 1 – 4,50 €/qm

V. Abschlag für bebaute Flächen: 5 %

2. Der Gutachterausschuss hat die Stadt Donzdorf in Zonen unterschiedlicher Bodenrichtwerte aufgeteilt.

Die genaue Abgrenzung der einzelnen Zonen kann den Bodenrichtwertkarten entnommen werden. Diese kann nach der Erstellung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathaus Donzdorf, Schloss 1-4, zu den Sprechzeiten eingesehen werden. Gegen Gebühr sind die Bodenrichtwertkarten auch im Rathaus erhältlich.

Ort	Zone	Bezeichnung (Abgrenzung gemäß Lageplan)	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert
Donzdorf	1	Stadtmitte	M	210 €/qm
	2	Heckenhofergasse/Kreuzkirchstraße	W und M	210 €/qm
	3	Friedhofstraße/Seegasse	M	200 €/qm
	4	Stadtmitte West/Vorschwärzstraße	M	220 €/qm
	5	Bahnhof/Südlich des Bahnhofs/Alemannenstraße	W und M	235 €/qm
	6	Wagnerstraße/Einkaufszentren	M	210 €/qm
	7	Graf-Rechberg-Siedlung/Klosterweg	W und M	195 €/qm
	8	Lautergarten	W	215 €/qm
	9	Eisbrunnen-Brühl/Herrengestell	W	240 €/qm
	10	Am Spatzenberg	W	220 €/qm
	11	Marren/Am Laibsteig	W	210 €/qm
	12	Mehrfamilienhäuser Wagnerstraße/Marrenstraße	W	175 €/qm
	13	Süßener Straße/Hauptstraße West	M	185 €/qm
	14	Wagnerstraße/Sudetenstraße	W	200 €/qm
	15	Potsdamer Straße	W	215 €/qm
	16	Reichenbacher Straße/Sägmühle	W und M	175 €/qm
	17	Gewerbegebiete Stellfelbe/Grabenwiesen	G	80 €/qm
	18	Gewerbegebiet Dreipunkt	G	70 €/qm
	20	Grünbach	Außenbereich	65 €/qm
Reichenbach	30	Reichenbach-Ortsmitte	W und M	150 €/qm
	31	Reichenbach-Ost	W	170 €/qm
	32	Drosselgasse/Erlenweg	W	160 €/qm
	33	Reichenbach-West	W	165 €/qm
	34	Brühl/Am Sonnenhang	W	185 €/qm
Winzingen	40	Winzingen-Ortsmitte	W und M	150 €/qm
	41	Winzingen-Berg	W	170 €/qm
	42	Neubaugebiet Tannenwaldstraße	W	155 €/qm

Donzdorf, 13.11.2007
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses