



Mitteilungsblatt

- **amtlicher Teil**
- **Ausgabe 39. KW 2009 vom 25.09.2009**

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
31.12.2008 am 16.09.2009 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. Er
ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem
Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und
bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für
landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. **Bodenrichtwerte haben keine bindende
Wirkung.** In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich
ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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 um die Erschließungsbeiträge
bereinigten Bodenrichtwerts eines vergleichbaren baureifen Grundstückes angesetzt.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlasten- und erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.
Die nachfolgenden Bodenrichtwerte der Baulandflächen in Donzdorf beziehen sich auf das
unbebaute, baureife, altlastenfreie und erschließungsbeitragsfreie Grundstück.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, etc.) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Gegen Gebühr kann ein Antragsberechtigter nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

1. Der Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte auf **31.12.2008** festgestellt:

I. Wohnbauflächen (W)

1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): 145 – 235 €/qm
2. Rohbauland hilfsweise 2/3 der um die Erschließungskosten bereinigten Ziffer I 1.
3. Bauerwartungsland hilfsweise 1/3 der um die Erschließungskosten bereinigten Ziffer I 1.

II. Gemischte Bauflächen (M)

1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): 145 – 235 €/qm
2. Rohbauland hilfsweise 2/3 der um die Erschließungskosten bereinigten Ziffer II 1.
3. Bauerwartungsland hilfsweise 1/3 der um die Erschließungskosten bereinigten Ziffer II 1.

III. Gewerbliche Bauflächen (G)

1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): 70 – 105 €/qm
2. Rohbauland hilfsweise 2/3 der um die Erschließungskosten bereinigten Ziffer III 1.
3. Bauerwartungsland hilfsweise 1/3 der um die Erschließungskosten bereinigten Ziffer III 1.

IV. Landwirtschaftliche Flächen

je nach Qualität und Lage: 1 – 3,50 €/qm

V. Abschlag für bebaute Flächen:

kein Abschlag

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

Ort	Zone	Bezeichnung (Abgrenzung gemäß Lageplan)	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert
Donzdorf	1	Stadtmitte	M	200 €/qm
	2	Heckenhofergasse/Kreuzkirchstraße	W und M	200 €/qm
	3	Friedhofstraße/Seegasse	M	190 €/qm
	4	Stadtmitte West/Vorschwärzstraße	M	205 €/qm
	5	Bahnhof/Südlich des Bahnhofs/Alemannenstraße	W und M	235 €/qm
	6	Wagnerstraße/Einkaufszentren	M	200 €/qm
	7	Graf-Rechberg-Siedlung/Klosterweg	W und M	185 €/qm
	8	Lautergarten	W	215 €/qm
	9	Eisbrunnen-Brühl/Herrengestell	W	235 €/qm
	10	Am Spatzenberg	W	210 €/qm
	11	Am Laibsteig/Leinwiesen	W	220 €/qm
	12	Mehrfamilienhäuser Wagnerstraße/Marrenstraße	W	150 €/qm
	13	Süßener Straße/Hauptstraße West	M	175 €/qm
	14	Marren	W	200 €/qm
	15	Wagnerstraße/Sudetenstraße	W	190 €/qm
Reichenbach	16	Potsdamer Straße	W	205 €/qm
	17	Reichenbacher Straße/Sägmühle	W und M	150 €/qm
	20	Gewerbegebiete Stellfelde/Grabenwiesen	G	85 €/qm
	21	Gewerbegebiet West	G	105 €/qm
	22	Gewerbegebiet Dreipunkt	G	70 €/qm
	23	Grünbach	Außenbereich	65 €/qm
	30	Reichenbach-Ortmitte	W und M	145 €/qm
	31	Reichenbach-Ost	W	165 €/qm
Winzingen	32	Drosselgasse/Erlenweg	W	155 €/qm
	33	Reichenbach-West	W	155 €/qm
	34	Brühl/Am Sonnenhang	W	185 €/qm
	40	Winzingen-Ortmitte	W und M	145 €/qm
	41	Winzingen-Berg	W	165 €/qm
	42	Neubaugebiet Tannenwaldstraße	W	145 €/qm

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rathaus (Zimmer 221 und 222, Tel.: 07162/922-214 oder -215). Dort können ab Mitte Oktober 2009 auch die Bodenrichtwertkarten eingesehen werden, aus denen die genaue Abgrenzung der Richtwertzonen ersichtlich sind. Ebenfalls ab diesem Termin ist die Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarten auf der Homepage der Stadt Donzdorf (www.donzdorf.de) möglich. Die Druckversion der Bodenrichtwertkarten ist gegen eine Gebühr von € 10,- erhältlich.

Donzdorf, 17.09.2009
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses