



## Mitteilungsblatt

- **amtlicher Teil**
- **Ausgabe 39. KW 2011 vom 30.09.2011**

## Bodenrichtwerte

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstücks-  
werte der Stadt Donzdorf am 20.09.2011 auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die in  
der Bodenrichtwertkarte angegebenen und nachstehend aufgeführten Bodenrichtwerte nach  
den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung, der Gutachter-  
ausschussverordnung und der Bodenrichtwertrichtlinie zum Stichtag **31.12.2010** ermittelt und  
beschlossen. **Diese Bodenrichtwerte werden** gemäß § 196 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3  
Gutachterausschussverordnung **hiermit bekannt gemacht.**

1. Der Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwerte zum **31.12.2010** festgestellt:

### **I. Wohnbauflächen (W)**

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 140 – 250 €/qm                  |
| 2. Rohbauland  | hilfsweise 2/3 der Ziffer I 1*. |
| 3. Bauerwartungsland                                     | hilfsweise 1/3 der Ziffer I 1*. |

### **II. Gemischte Bauflächen (M)**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 140 – 240 €/qm                   |
| 2. Rohbauland  | hilfsweise 2/3 der Ziffer II 1*. |
| 3. Bauerwartungsland                                     | hilfsweise 1/3 der Ziffer II 1*. |

### **III. Gewerbliche Bauflächen (G)**

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1. unbebaute Grundstücke (einschl. Erschließungskosten): | 75 – 105 €/qm                     |
| 2. Rohbauland  | hilfsweise 2/3 der Ziffer III 1*. |
| 3. Bauerwartungsland                                     | hilfsweise 1/3 der Ziffer III 1*. |

### **IV. Landwirtschaftliche Flächen**

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

- |   |               |
|---|---------------|
| <b>V. Abschlag für bebaute Flächen:</b> | kein Abschlag |
|---|---------------|

\* vgl. Erläuterungen

2. Der Gutachterausschuss hat die Stadt Donzdorf in Zonen unterschiedlicher Bodenrichtwerte aufgeteilt, deren Abgrenzung und Wert zum 31.12.2010 wie folgt festgestellt wurde:

<b>Ort</b>	<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung (Abgrenzung gemäß Lageplan)</b>	<b>Art der baul. Nutzung</b>	<b>Richtwert</b>
Donzdorf	1	Stadtmitte	M	195 €/qm
	2	Heckenhofergasse/Kreuzkirchstraße	W und M	185 €/qm
	3	Friedhofstraße/Seegasse	M	175 €/qm
	4	Stadtmitte West/Vorschwärzstraße	M	190 €/qm
	5	Bahnhof/Südl. Bahnhof/Alemannenstraße	W und M	240 €/qm
	6	Wagnerstraße/Einkaufszentrum	M	180 €/qm
	7	Graf-Rechberg-Siedlung/Klosterweg	W und M	180 €/qm
	8	Lautergarten	W	215 €/qm
	9	Eisbrunnenstraße/Landhausstraße	W	210 €/qm
	10	Dr.-Frey-Straße/Im Herrengestell	W	235 €/qm
	11	Sommerhalde II	W	250 €/qm
	12	Am Spatzenberg	W	205 €/qm
	13	Am Laibsteig/Leinwiesen	W	225 €/qm
	14	Mehrfamilienhäuser Wagner-/Marrenstraße	W	140 €/qm
	15	Süßener Straße/Hauptstraße West	M	175 €/qm
	16	Marren	W	200 €/qm
	17	Wagnerstraße/Sudetenstraße	W	200 €/qm
	18	Potsdamer Straße	W	205 €/qm
	19	Reichenbacher Straße/Sägmühle	W und M	160 €/qm
	20	Gewerbegebiete Stellfelbe/Grabenwiesen	G	90 €/qm
	21	Gewerbegebiet West	G	105 €/qm
	22	Gewerbegebiet Dreipunkt	G	75 €/qm
	23	Grünbach	Außenbereich	65 €/qm
Reichenbach	30	Reichenbach-Ortsmitte	W und M	140 €/qm
	31	Reichenbach-Ost	W	160 €/qm
	32	Drosselgasse/Erlenweg	W	150 €/qm
	33	Reichenbach-West	W	155 €/qm
	34	Brühl/Am Sonnenhang	W	180 €/qm
Winzingen	40	Winzingen-Ortsmitte	W und M	140 €/qm
	41	Winzingen-Berg	W	160 €/qm
	42	Neubaugebiet Tannenwaldstraße	W	140 €/qm

## Erläuterungen:

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.

Die Bodenrichtwerte der Baulandflächen in Donzdorf beziehen sich auf das unbebaute, baureife, altlastenfreie und erschließungsbeitragsfreie Grundstück. Sie enthalten somit keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche oder sonstige Anlagen.

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.

### Auskünfte:

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

Donzdorf, 21.09.2011  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses