




Legende zur Bodenrichtwertkarte

-  Bodenrichtwertzonen
-  Sanierungsgebiete
-  städtebauliche Entwicklungsbereiche

385 B

WR

(Bodenrichtwert) (Entwicklungszustand)

(Art der Nutzung)

Bodenrichtwert in €/m²

385 Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke

Entwicklungszustand

- B Baureifes Land
- E Bauerwartungsland
- LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen
- R Rohbauland

Art der Nutzung

- | | | | |
|----|----------------------------|-----|-------------------------------------|
| W | Wohnbaufläche | LW | landwirtschaftliche Fläche |
| WR | reines Wohngebiet | WG | Weingarten |
| WA | allgemeines Wohngebiet | F | forstwirtschaftliche Fläche |
| M | gemischte Baufläche | KGA | Kleingartenfläche |
| MD | Dorfgebiet | FGA | Freizeitgartenfläche |
| MI | Mischgebiet | SPO | Sportfläche |
| GB | Baufläche für Gemeinbedarf | FH | Friedhof |
| GE | Gewerbegebiet | SN | Sondernutzungsfläche |
| GI | Industriegebiet | SO | sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) |

Erläuterung:

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen. Sie wurden für die einzelnen Gebiete, soweit vorhanden, aus vorliegenden Kaufpreisen (Kaufpreissammlung) und auf Grund der Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarkt als Preise ermittelt, wie sie ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke.

Stand: Bodenrichtwerte 31.12.2020

Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Bitte lesen Sie diese Erläuterungen vor der Benutzung der Bodenrichtwertkarte, um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die gemäß § 196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Er ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts etc. abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenunbedenklich und ohne Berücksichtigung der Eintragungen in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ausgewiesen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie beispielsweise Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt etc. können Anpassungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Beim Teilmarkt individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) ist in der Regel **keine** Abhängigkeit des Bodenrichtwerts vom Maß der wertrelevanten baulichen Nutzung (wGFZ) erkennbar. Eine Bodenrichtwertanpassung für eine höhere Nutzung erfolgt in der Regel erst ab mehr als drei Wohneinheiten.

Ist eine Bebauungsmöglichkeit der über die angegebene Tiefe, Breite oder Fläche hinausgehenden Fläche rechtlich sichergestellt, so ist ein Bodenwert unter der Berücksichtigung der Bauplatzeigenschaft ausgehend vom Bodenrichtwert anzusetzen.

Der Bodenwert von Grundstücken, die im Randbereich einer Richtwertzone liegen, kann im Einzelfall von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Impressum

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung
Gemeinsamer Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten Tübingen

Anschrift:

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Auskünfte:

Tel.: 07071 204-2560
Fax: 07071 204-2798
E-Mail: gutachterausschuss@tuebingen.de

Sprechzeiten:

Mo, Mi und Do 8 – 12 Uhr
Di 8 – 17 Uhr
Fr 8 – 13 Uhr

Der Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung ist nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erwünscht.

© 2021 Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen