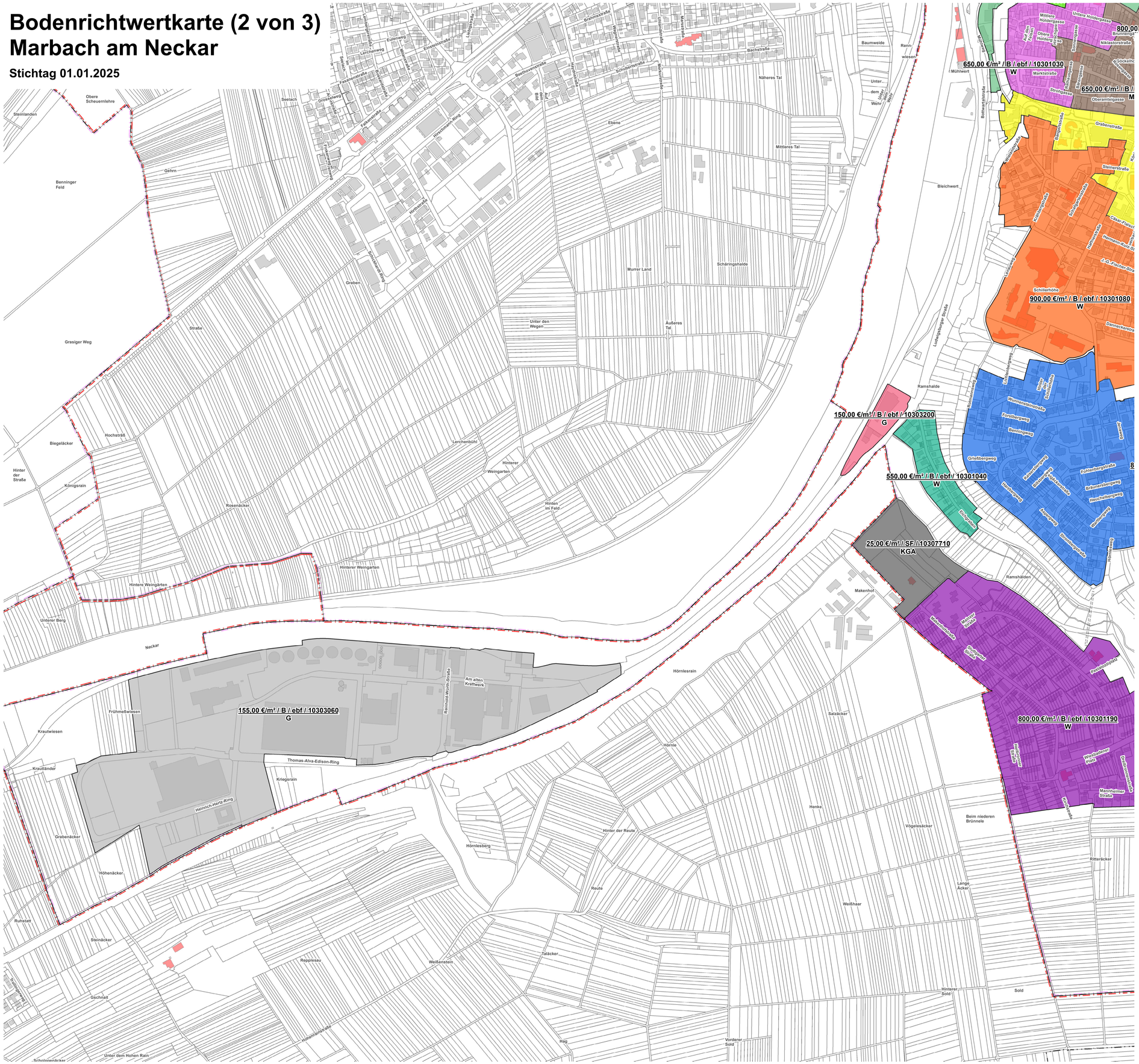
Bodenrichtwertkarte (2 von 3)
Marbach am Neckar

Stichtag 01.01.2025



Gemeinsamer Gutachterausschuss BOTTWARTAL UND UMGEBUNG

Legende

BRW-Zonen Marbach

Zonennummer, Bodenrichtwert, Name der BRW-Zone

- 10301010, 1055,00 €/m², Anemonenweg
- 10301020, 900,00 €/m², Kirchenweinberg
- 10301030, 650,00 €/m², Altstadt
- 10301040, 550,00 €/m², Eichgraben
- 10301050, 650,00 €/m², Kirchenweinbergstraße
- 10301060, 800,00 €/m², Torgasse
- 10301070, 900,00 €/m², Kernerstraße
- 10301080, 900,00 €/m², Schillerhöhe
- 10301090, 750,00 €/m², Lauerbäumle
- 10301100, 650,00 €/m², Ziegelhüttenweg
- 10301140, 955,00 €/m², Hermann-Hesse-Straße
- 10301150, 850,00 €/m², Affalterbacher Straße
- 10301160, 850,00 €/m², Marbach Süd
- 10301180, 750,00 €/m², Erdmannhäuser Straße
- 10301190, 800,00 €/m², Hörnle
- 10302010, 450,00 €/m², Durchgangsstraße
- 10302020, 650,00 €/m², Vordere Altstadt
- 10302030, 750,00€/m², Ziegelstraße
- 10303050, 340,00 €/m², Am Bahnhof
- 10303060, 155,00 €/m², Energie- und Technologiepark
- 10303080, 290,00 €/m², Robert-Bosch-Straße
- 10303090, 150,00 €/m², Unter der Stadtmauer
- 10303170, 150,00 €/m², Hegnach
- 10303200, 150,00 €/m², Ludwigsburger Straße

BRW-Zonen Marbach - Außenbereich

Name der BRW-Zone: Bodenrichtwert (Zonennummer)

- Acker: 4,00 €/m², (10307100)
- Aussiedlerhöfe / Hofstellen (nur Wohnbebauung): 185,00 €/m², (10308300)
- Baumwiese: 3,50 €/m², (10307610)
- Bebauung im Außenbereich: 375,00 €/m², (10308200)
- Gartenanlage untere Holdergasse: 5,00 €/m², (10307600)
- Gartenhausgebiet Berg/Steingrube: 25,00 €/m², (10307720)
- Gartenland (Krautgärten / Kleingartenfläche): 5,00 €/m², (10307601)
- gewerbliche Nutzung in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen: 60,00 €/m², (10308400)
- gewerbliche Nutzung in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen: 60,00 €/m², (10308410)
- Grünland (Wiese): 0,75 €/m², (10307200)
- Kleingartenanlage Hörnle: 25,00 €/m², (10307710)
- Siegelhausen: 125,00 €/m², (10308100)
- Unland: 0,50 €/m², (10307300)
- Wald ohne Baumbestand: 1,00 €/m², (10307500)
- Weinberg ohne Bestockung: 1,00 €/m², (10307400)

Verwaltungsgrenzen

- Grenze der Gemeinde
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Flur

Zeichenerklärung:

1055,00 / B / ebf / 10301010
W

1055,00	Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche
B	Entwicklungszustand (B = baureifes Land / E = Bauerwartungsland / R = Rohbauland)
ebf	Erschließungszustand (ebf = erschließungsbeitragsfrei, voll erschlossen / ebpf = erschließungsbeitragspflichtig)
10301010	Bodenrichtwert-Zonennummer
W	Art der baulichen Nutzung (W = Wohnbaufläche / M = gemischte Baufläche / G = gewerbliche Baufläche / FGA = Freizeitgartenfläche / KGA = Kleingartenfläche / SF = sonstige Flächen)

Weitere Erläuterungen bzw. Begriffsdefinitionen sind der Anlage zur Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.
Unerlaubte Vervielfältigung ist unter Berufung auf das Urheberrecht untersagt.

Maßstab 1:3.000

erstellt: LRA LB | FB25 | GIS-KompZ
Datum: 05.06.2024

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9- 1/19
Stand: 09/2023

N

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bottwartal und Umgebung Stichtag 01.01.2025

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs.5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg, des Baugesetzbuches, der ImmoWertV 2021 (gültig ab 2022) sowie der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 06.05.2025 beschlossen.

Begriffsdefinition Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Er bezieht sich auf Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte wurden für bebautes und baureifes Land sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in überwiegend bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf altlastenfreie und abgabenfreie Grundstücke. Soweit es sich um abgabenpflichtige Bodenrichtwerte (z.B. Bauerwartungs- und Rohbauland) handelt, sind diese gekennzeichnet.

Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsansätze zu beachten.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale (z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand etc.) bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert und sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig. Selbiges gilt auch für Grundstücke, die in 2 Bodenrichtwertzonen liegen.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen sowie der Lage festgelegt.

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in einer Richtwertzone gelegenen Verkehrsflächen sowie etwaige Grundstücksflächen, die baurechtlich nicht nutzbar sind. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen, öffentliche Grün- und Spielplatzflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z. B. Stromumspannstationen) und evtl. Nutzungsarten, die ganz oder teilweise der Kategorie „sonstige Flächen“ (z.B. Schutzgebiete und etwaige Überschwemmungs- oder Hochwasserflächen, etc.) zuzuordnen sind. Hier findet der Richtwert auch keine Anwendung. Verkehrswerte solcher Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilflächen sind im Einzelfall individuell sowie sach- und marktgerecht zu ermitteln.

Für Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandflächen wurde der Bodenrichtwert ausgehend vom Planungs- und Entwicklungsstatus zum Stichtag sowie der Lage festgelegt.

Flächen der Landwirtschaft und Außenbereiche

Die Bodenqualitäten sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gemeinsamen Gutachterausschusses (Gemarkungsgebiet) unterschiedlich. Daher war es dem Gemeinsamen Gutachterausschuss nicht möglich, aus den vorliegenden Kaufpreisdaten Wertabhängigkeiten von der Grünland- bzw. Ackerzahl der Bodenschätzung zu ermitteln. Abweichungen durchschnittlicher Grundstücksmerkmale (z. B. Acker-/Grünlandzahl, Waldschatten, Hofentfernung, Flächennachfrage, Schutzgebiet) sind, sofern im Einzelfall erforderlich, sachverständig zu würdigen.

Die Differenzierung des Außenbereichs erfolgt in unbebaute Flächen (Acker, Grünfläche, Unland, Weinberg, Wald, Gartenland) sowie bebaute Flächen.

Bodenrichtwerte für Grünflächen wurden unterteilt in Wiesen (reine Mähwiesen / landwirtschaftliche Ertragsflächen), Baumwiesen (eher im Fokus des privaten Käufers – keine landwirtschaftlichen Ertragsflächen) sowie private Grünflächen innerorts (Bauverbot und daher untergeordnet zu Baulandflächen).

Bodenrichtwerte für Weinberge werden lediglich ohne die Bestockung ausgewiesen, da die Bestockung (Alter und Art) erheblich auf den Marktwert einwirkt.

Bodenrichtwerte für Waldflächen werden lediglich ohne Baumbestand ausgewiesen, da der Baumbestand (Alter und Art) erheblich auf den Marktwert einwirkt.

Unter Gartenland sind Kleingärten bzw. Kräutergärten gemeint, die zum überwiegenden Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf genutzt werden.

Bebaute Flächen im Außenbereich unterteilen sich in Wochenendhausgebiete, Gartenhausgebiete, Splittersiedlungen / Weiler, gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Bebauung im Außenbereich und Hofstellen / Aussiedlerhöfe. Wochenendhausgebiete und Gartenhausgebiete sowie Kleingartenanlagen werden in der Bodenrichtwertkarte mit dem Zonenverlauf gemäß Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan dargestellt. Für Grundstücke, die außerhalb dieser dargestellten Zonen liegen, sind die Bodenrichtwerte nicht anwendbar. Für diese Grundstücke ist die Legalität der Bebauung zu prüfen (Landschaftsschutz, Naturschutz usw.).

Für Hofstellen / Aussiedlerhöfe nach § 35 BauGB sowie Splittersiedlungen im Außenbereich nach § 34 BauGB bezieht sich der Bodenrichtwert lediglich auf den Anteil der Wohnbebauung, d.h. auf eine anteilige Grundstücksfläche bis maximal dem 5-fachen der bebauten Fläche des nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (insbesondere Wohngebäude).

Flächen in Gewerbegebieten

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte innerhalb von Gewerbegebieten wurden differenzierte Nutzungsarten innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone berücksichtigt (z.B. Gewerbe mit Wohncharakter, Gewerbe mit Infrastrukturaspekten oder produzierendes Gewerbe).

Weiteres

Straßenabschnitte und Brückenbauten, die sich in der Planung oder im Bau befinden, sind durch eine vereinfachte grafische Darstellung in den Bodenrichtwertkarten berücksichtigt. Als Datenbasis dienten Angaben des Landratsamtes Ludwigsburg.

Haftungsausschluss

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle selbst, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.