

# Stadt Pforzheim Bodenrichtwertkarte 01.01.2019

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim  
 Geschäftsstelle: Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, 75175 Pforzheim  
 Telefon: 07231 39-2610 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-pforzheim.de

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte:

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Pforzheim nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 wurden am 02.05.2019 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden 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.

In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand. Für Grundstücke, die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die entsprechenden Bewertungsgrundsätze zu beachten.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Soweit bei Zonen datenschutzrechtliche Belange (z.B. ein Eigentümer) tangiert sind oder die planungsrechtliche Entwicklung einschließlich Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen ist, wird überwiegend auf die Angabe eines Wertes verzichtet.

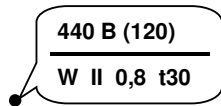
Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschafts- oder Forstbehörden.

Hinweis zum Grundstücksmerkmal Grundstückstiefe bzw. Grundstücksfläche: Für übertiefe Grundstücke des Entwicklungszustandes „baureifes Land“ ist der Bodenrichtwert in der Regel nur bis zur angegebenen Grundstückstiefe oder -fläche des Bodenrichtwertgrundstücks anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfäche) ist in der Regel von 10 % bis 40 % des Bodenrichtwertes auszugehen. Ist die Mehrfläche bebaubar, kann auch hier bis zum vollen Bodenrichtwert angesetzt werden.

## Zeichenerklärung:


 **Bodenrichtwertzone**

### Bodenrichtwerte für Bauflächen:

	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Beitrags-situation	Zonen-nummer		
	<b>440</b>	<b>B</b>		<b>(120)</b>		
	<b>W</b>	<b>II</b>	<b>0,8</b>	<b>t30</b>		
	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschoss-zahl	wertrelevante Geschoss-flächenzahl	Grundstücks-tiefe	Grundstücks-fläche
			Maß der baulichen Nutzung			

Bodenrichtwert:	...	in Euro je Quadratmeter	Art der Nutzung:	W	Wohnbaufläche
				M	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	B	baureifes Land		MK	Kerngebiet
	R	Rohbauland		G	gewerbliche Baufläche
	E	Bauerwartungsland			
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei	Ergänzung zur Art der Nutzung:	BGH	Büro- und Geschäftshäuser
				EKZ	Einkaufszentren
				PL	Produktion und Logistik
				BI	Bildungseinrichtungen
	ebpf	erschließungsbeitrags-/kosten-erstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	Maß der baulichen Nutzung:	II	Geschosszahl (römische Ziffer)
				0,8	wertrelevante Geschossflächenzahl
			Zusätzliche Angaben:	t ...	Grundstückstiefe in Metern
				f ...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

### Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und für sonstige Flächen

	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	
	<b>2,8</b>	<b>LF</b>	
	<b>LW</b>		
	Art der Nutzung		

Bodenrichtwert:	...	in Euro je Quadratmeter
Entwicklungszustand:	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
	SF	sonstige Flächen
Art der Nutzung:	LW	landwirtschaftliche Fläche
	F	forstwirtschaftliche Fläche
	FGA	Freizeitgartenfläche

Hinweis zu Gartengrundstücken: Anstelle von Bodenrichtwerten werden im Immobilienmarktbericht jährlich durchschnittliche Kaufpreise von Gärten veröffentlicht.

## Nachrichtlich:

----- Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost, dargestellt in der Detailkarte Innenstadt.

Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren nach BauGB § 142 (4) werden in der Bodenrichtwertkarte nicht dargestellt.