

## Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch

# Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungstichtag 01.01.2022

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 29.06.2022 vom Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch beschlossen. Am 07.02.2023 wurde noch per Umlaufbeschluss Änderungen beschlossen.

### Begriffsdefinition

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).

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ableitung des Bodenrichtwerts für solche Flächen kann eine Bodenrichtwertzone mit entsprechenden Grundstücksmerkmalen zum Vergleich herangezogen werden.

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). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten).

Bodenrichtwerte für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke sind als deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen dargestellt. 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.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Aus den Bodenrichtwerten, der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts, der Abgrenzung und den beschreibenden Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts oder gegenüber Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.

### Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt.

Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

## Weil im Schönbuch

Zonennr.	B Entwicklungszustand	Zonenname	Stand 01.01.2022
1001	WA-o/a-0,9	Tropfel /Schaichhofsiedlung	620,00 €
1002	WA-a-1,0	Bachstraße	710,00 €
1003	W-o/a-0,8	Seestraße/ Hartmannstraße	670,00 €
1004	W-EFH-o-0,8-600	Unterer See	690,00 €
1005	W-EFH-o/a-0,7-600	Weil Nord	740,00 €
1006	W-EFH-o-0,8-600	Fleckert	620,00 €
1007	WA-o/a-1,0	Seewiesenstraße West	440,00 €
1008	WA-a-0,7	Seewiesenstraße Ost	360,00 €
1009	WA-a-1,0	Berthold-Brecht-Straße	700,00 €
1010	WA-o/a-1,0	Waldenbacher Straße / Wolfsgrube	680,00 €
1011	WA-o/a-0,9	Dettenhäuser Straße /Paulinenstraße	510,00 €
1012	WA-EFH-o-0,8-600	In der Röte	580,00 €
1013	WA-EFH-o-0,8-700	Roter Berg	490,00 €
1014	WS-o-0,6	NES Bild südl. Bereich	350,00 €
1015	WS	NES Bild mittlerer. Bereich	50,00 €
2001	M-o/a-1,4	Ortsmitte Weil im Schönbuch	620,00 €
2002	M-o/a-1,2	Bismarckstraße/Ladestraße/Lachentalstraße	590,00 €

3001	GE-a	GewerbePark Sol, Weil	200,00 €
3002	GE-a	Gewerbegebiet Lachental	125,00 €
3003	G-a	G Hecker	125,00 €
3004	GE-a	G Lutz	100,00 €
4001	SO-a-0,7	Gärtnerei Bäumlesweg	100,00 €
4002	GB-a-0,8	Rettungszentrum	50,00 €
4003	SO-WO-a	Roßhalde Wochenendhausgebiet	80,00 €
4004	SO-a-0,7	Bild nörd. Bereich	50,00 €
4005	GB	Bürgerhaus/Musikerheim	100,00 €
4006	GB-BI-o	Schule/Sporthallen/Hallenbad	100,00 €
4007	GB-o-0,15	Tennis/ ehm. Kleintierzüchterheim	15,00 €
4008	SO	Kleingolfanlage	15,00 €
4009	SO	Vereinsheim Restaurant Gaiern	80,00 €
4010	SO	Gartenhausgebiet Hängach	30,00 €
4011	SO	Gartenhausgebiet Seilern	30,00 €
8001	W-ASB	Außenbereich Wohnen	350,00 €
8051	G-ASB	Außenbereich Gewerbe	100,00 €

Zonennr.	E Entwicklungszustand Bauerwartungsland	Zonenname	Stand 01.01.2022
1050	W	Seegärten	200,00 €
1051	W	Schaichhofsiedlung	7,00 €
1052	W	Bäumlesweg	200,00 €
1054	W	Waldenbucherstraße	200,00 €

Zonennr.	E Entwicklungszustand Rohbauland	Zonenname	Stand 01.01.2022
1053	R	Lohwiesen	200,00 €

Zonennr.	SF Entwicklungszustand Sonstige Flächen	Zonenname	Stand 01.01.2022
9001	KGA	Kleingartenanlage Tropfel	20,00 €
9002	PG	Private Grünflächen	50,00 €
9005	FH	Friedhof Hängach	
9006	LG	Holzlagerplatz	10,00 €
9007	FH	Alter Friedhof	
9008	PG	Private Grünflächen	50,00 €
9009	PG	Private Grünflächen	50,00 €
9010	PG	Private Grünflächen	50,00 €
9011	PG	Private Grünflächen	30,00 €
9012	PG	Private Grünflächen	30,00 €
9013	SPO	Gaiern Sportplatz	10,00 €
9014	SPO	Golfplatz	10,00 €
9015	PG	Private Grünflächen	62,00 €
9016	PG	Private Grünflächen	71,00 €
9017	PG	Private Grünflächen	67,00 €
9018	PG	Private Grünflächen	69,00 €
9019	PG	Private Grünflächen	74,00 €
9020	PG	Private Grünflächen	62,00 €
9021	PG	Private Grünflächen	44,00 €
9022	PG	Private Grünflächen	36,00 €
9023	PG	Private Grünflächen	70,00 €
9024	PG	Private Grünflächen	68,00 €
9025	PG	Private Grünflächen	51,00 €
9026	PG	Private Grünflächen	58,00 €
9027	PG	Private Grünflächen	49,00 €
9028	PG	Private Grünflächen	35,00 €
9029	PG	Private Grünflächen	5,00 €
9030	PG	Private Grünflächen	62,00 €
9031	PG	Private Grünflächen	59,00 €

9032	PG	Private Grünflächen	20,00 €
9033	PG	Private Grünflächen	12,50 €
9034	PG	Private Grünflächen	12,50 €
9035	PG	Private Grünflächen	10,00 €

Zonennr.	LF Entwicklungszustand Flächen der Land- o. Forstwirtschaft	Zonenname	Stand 01.01.2022
5001	A Acker		5,75 €
5002	A Acker		3,40 €
5003	A Acker		6,50 €
5004	A Acker		5,20 €
5005	A Acker		3,10 €
5006	A Acker		4,90 €
5007	A Acker		5,80 €
5008	A Acker		4,50 €
5009	A Acker		6,40 €
5010	A Acker		6,70 €
5011	A Acker		6,40 €
5012	A Acker		3,40 €
5013	A Acker		3,40 €
5014	A Acker		6,40 €
5015	A Acker		6,90 €
6001	GR Grünland		1,75 €
6002	GR Grünland		1,45 €
6003	GR Grünland		1,15 €
6004	GR Grünland		2,85 €
6005	GR Grünland		2,00 €
6006	GR Grünland		3,40 €
6007	GR Grünland		1,45 €
6008	GR Grünland		2,30 €
6009	GR Grünland		1,10 €
6010	GR Grünland		6,90 €
6011	GR Grünland		2,30 €
6012	GR Grünland		4,00 €
6013	GR Grünland		6,90 €
6014	GR Grünland		1,75 €
6015	GR Grünland		1,45 €
6016	GR Grünland		1,45 €
6017	GR Grünland		1,45 €
6018	GR Grünland		2,00 €
6019	GR Grünland		2,50 €
6020	GR Grünland		14,00 €
6021	GR Grünland		1,45 €
6022	GR Grünland		2,00 €
6023	GR Grünland		1,15 €
6024	GR Grünland		2,30 €
6025	GR Grünland		6,90 €
6026	GR Grünland		1,45 €
7001	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7002	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7003	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €

## Neuweiler

Zonennr.	B Entwicklungszustand baureifes Land	Zonenname	Stand 01.01.2022
1201	WR-EFH-o/a-0,8-600	Stockäcker	590,00 €
1202	WA-EFH-o-0,8-600	Schubertstraße/Albert-Schw.-Str.	600,00 €
1203	WA-EFH-o/a-1,0-500	Pfadäcker	660,00 €
1204	WA-EFH-o/a-0,9-600	Hättel/Bergwiesen	590,00 €
2201	MI-o/a-1,0	Ortskern	520,00 €
4201	GB-BI-o-0,8	Schule/Kindergarten	100,00 €
8201	W-ASB	Außenbereich Wohnen	320,00 €
8251	G-ASB	Außenbereich Gewerbe	100,00 €

Nr.	SF Entwicklungszustand Sonstige Flächen	Zonenname	Stand 01.01.2022
9201	PG	Private Grünflächen	50,00 €
9202	PG	Private Grünflächen	50,00 €
9203	PG	Private Grünflächen	59,00 €
9204	PG	Private Grünflächen	60,00 €
9205	PG	Private Grünflächen	66,00 €
9206	PG	Private Grünflächen	59,00 €
9207	PG	Private Grünflächen	52,00 €

Zonennr.	LF Entwicklungszustand Flächen der Land- o. Forstwirtschaft	Zonenname	Stand 01.01.2022
5201	A Acker		5,00 €
5202	A Acker		5,00 €
6201	GR Grünland		1,10 €
6202	GR Grünland		1,10 €
6203	GR Grünland		2,00 €
6204	GR Grünland		1,10 €
6205	GR Grünland		1,10 €
6206	GR Grünland		1,10 €
6207	GR Grünland		1,40 €
7201	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7202	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7203	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7204	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7205	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7206	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7207	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7208	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €

## Breitenstein

Zonennr.	B Entwicklungszustand baureifes Land	Zonenname	Stand 01.01.2022
1101	WA-EFH-a-0,8-600	Hegelstraße	640,00 €
1102	WA-EFH-o/a-0,9-600	Breitenstein Süd	630,00 €
1103	W-EFH-a-0,9-600	Tulpenstraße/ Nelkenstraße	640,00 €
2101	MI-o/a-1,2	Ortskern	530,00 €
2102	M-o/a-0,8	Jägerholz/Obere Wiesen	490,00 €
2103	MD-a-0,8	Heineweg/Hauffstraße	620,00 €
3101	GE-a	Gewerbegebiet Sol, Br	200,00 €
4101	SO-o	Schafstall	10,00 €
4102	SO-WO-a	Neue Weingärten Wochenendhausgebiet	50,00 €
4103	SO	Schützenhaus	80,00 €
4104	SO	Kleingartenanlage/Gartenhausgebiet Weiherhalde	30,00 €
8101	W-ASB	Außenbereich Wohnen	320,00 €
8151	G-ASB	Außenbereich Gewerbe	100,00 €

Nr.	SF Entwicklungszustand Sonstige Flächen	Zonenname	Stand 01.01.2022
9102	FH	Friedhof Breitenstein	
9103	PG	Private Grünflächen	64,00 €
9104	PG	Private Grünflächen	63,00 €
9105	PG	Private Grünflächen	64,00 €
9106	PG	Private Grünflächen	53,00 €
9107	PG	Private Grünflächen	49,00 €
9108	PG	Private Grünflächen	62,00 €
9109	PG	Private Grünflächen	20,00 €

Zonennr.	LF Entwicklungszustand Flächen der Land- o. Forstwirtschaft	Zonenname	Stand 01.01.2022
5101	A Acker		5,20 €
5102	A Acker		4,60 €
5103	A Acker		2,00 €
6101	GR Grünland		1,40 €
6102	GR Grünland		1,10 €
6103	GR Grünland		1,10 €
6104	GR Grünland		2,60 €
6105	GR Grünland		1,10 €
6106	GR Grünland		1,40 €
6107	GR Grünland		1,40 €
6108	GR Grünland		2,00 €
6109	GR Grünland		1,40 €
6110	GR Grünland		1,10 €
6111	GR Grünland		1,10 €
7101	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7102	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7103	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7104	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7105	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7106	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €
7107	F Forstwirtschaftliche Fläche		1,50 €

## Legende

### Entwicklungszustand:

B	=	baureifes Land
E	=	Bauerwartungsland
LF	=	Land- und forstwirtschaftliche Flächen
R	=	Rohbauland
SF	=	sonstige Flächen

### Art der baulichen Nutzung oder sonstigen Nutzung:

W	=	Wohnbaufläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WR	=	reines Wohngebiet
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
M	=	gemischte Bauflächen
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
G	=	gewerbliche Baufläche
GE	=	Gewerbegebiet
GB	=	Baufläche für den Gemeinbedarf
A	=	Ackerland
F	=	forstwirtschaftliche Flächen
GR	=	Grünland
ASB	=	bebaute Flächen im Außenbereich
FH	=	Friedhof
KGA	=	Kleingartenfläche
LG	=	Lagerfläche
PG	=	private Grünflächen
SO	=	Sonderbauflächen
SPO	=	Sportflächen

### Bauweise oder Anbauart:

o	=	offene Baufläche
g	=	geschlossene Bauweise
a	=	abweichende Bauweise

### Maß der baulichen Nutzung:

WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
------	---	-----------------------------------