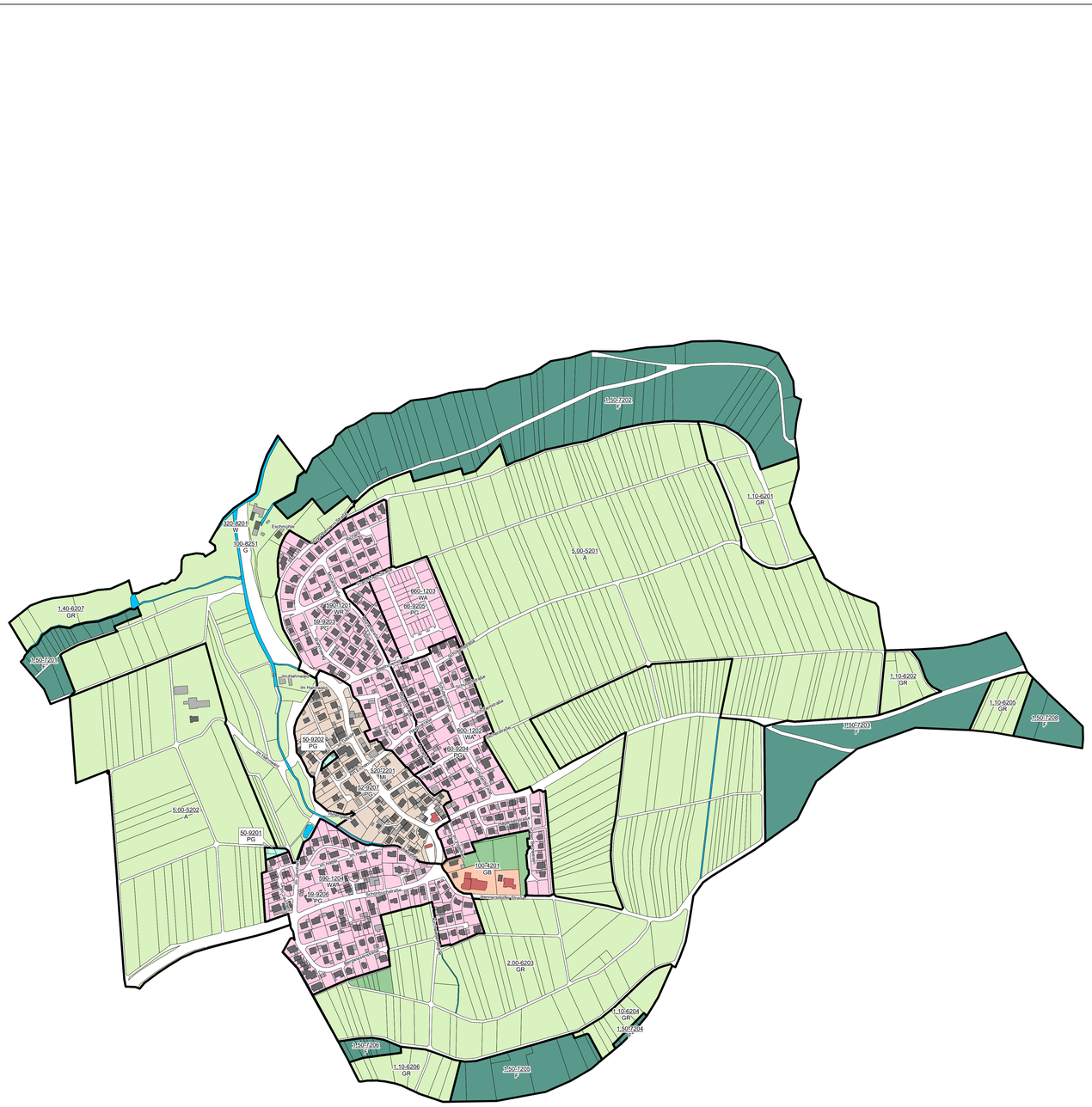
Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2023 der Gemeinde Weil im Schönbuch - Ortsteil Neuweiler



1:3.500 [DIN A0]

0 — 0,5 — 1 — 1,5 — 2 Kilometer

N

Darstellung:

Die Richtwertzonen werden durch eine schwarze Linie begrenzt und haben eine Zonennummer. Für die Nutzungen Acker (A) und Grünland (GR) kann es deckungsgleiche Zonen geben. Der Bodenrichtwert wird für jede Bodenrichtwertzone nach folgendem Schema dargestellt:

590 - 1201 — Zonennummer

WR — Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
(W, WA, WR = Wohnbaufläche; MI = gemischte Baufläche;
G = gewerbliche Baufläche; GB = Baufläche für Gemeinbedarf;
PG = private Grünfläche; A = Acker; GR = Grünland;
F = forstwirtschaftliche Fläche)

Bodenrichtwert in €/m²

Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch

Bodenrichtwertkarte zum We rtermittlungsstichtag 01.01.2023

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 Boden richtwerte wurden zum Stichtag 01.01 .2023 ermittelt und am 06.03.2023 vom Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch beschlossen.

Begriffsdefinition
Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwe rtzone), 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 Gru ndstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasse rflächen, 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, d es 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.

Zeichenerklärung

- Richtwertzonengrenzen
- Wohngebiete (WR, WA, WS)
- Mischgebiete (M, MI, MD)
- Gemeinbedarfsflächen (GB)
- Private Grünflächen (PG, innerörtliches Gartenland)
- Öffentliche Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (A/GR)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Grundlage: Geobasisdaten

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Stand: 03/2021

Planbearbeitung:
DR. KOCH
Immobilienbewertung