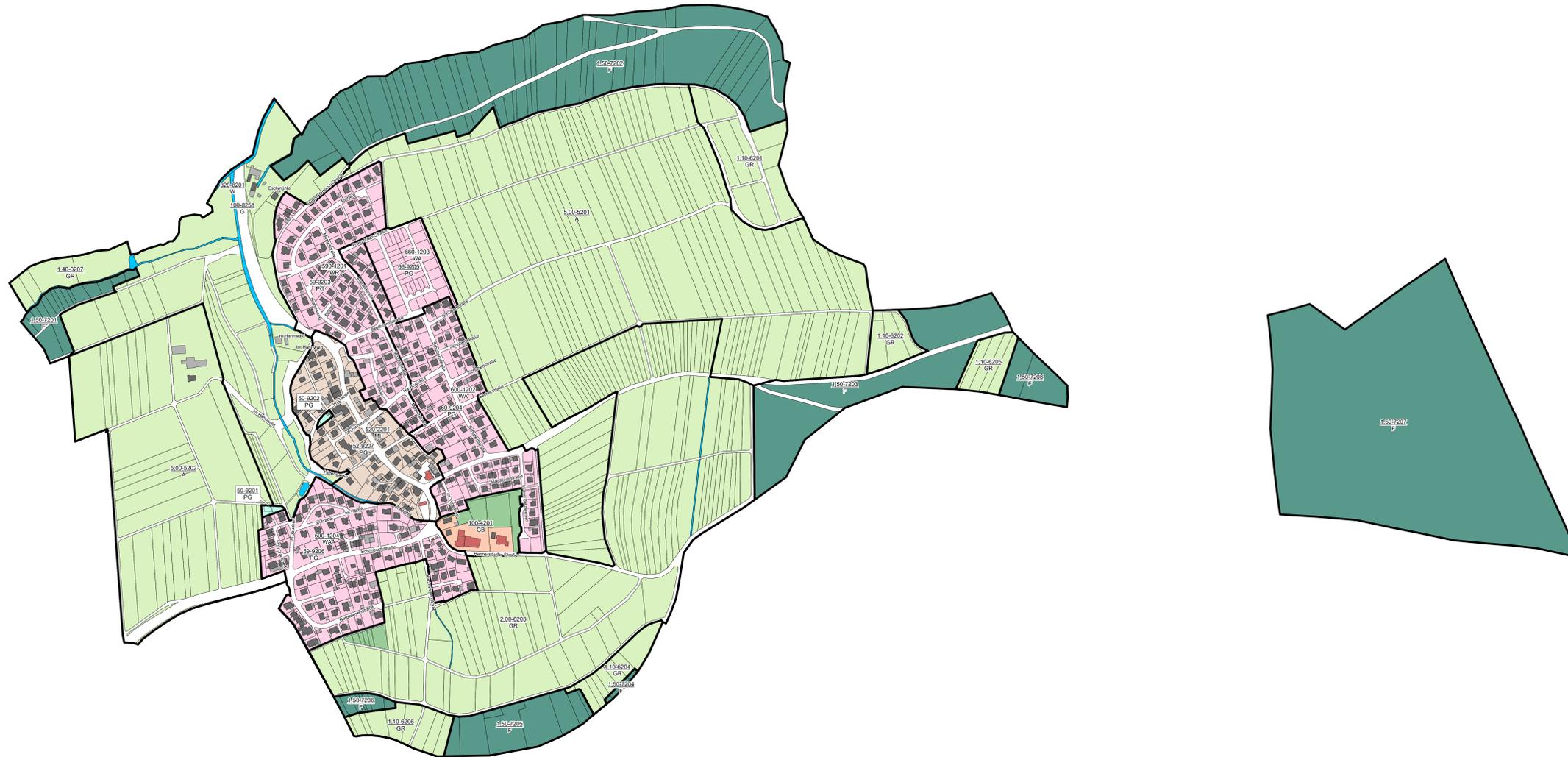


# Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 der Gemeinde Weil im Schönbuch - Ortsteil Neuweiler



**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 Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
WR Zonennummer  
WR Art der baulichen oder sonstigen Nutzung  
(W, WA, WR = Wohnbaufläche; M = gemischte Baufläche;  
 G = gewerbliche Baufläche; GB = Baufläche für Gemeinbedarf;  
 PG = private Grünfläche; A = Acker; GR = Grünland;  
 F = forstwirtschaftliche Fläche)

Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch

**Bodenrichtwertkarte zum Ermittlungsstichtag 01.01.2022  
- Stand 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 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden ermittelt und am 05.07.2022 vom Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch beschlossen. Die Aktualisierung der Bodenrichtwerte gem. § 196 Abs. 2 BauGB wurde vom Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch am 06.03.2023 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 Nutzung, Verkehrsmöglichkeiten 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.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksanteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Wäldchen, 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 beschriebenen den Attributen können keine Rechtsansprüche, insbesondere hinsichtlich des Bauplanungs- 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)

Planbearbeitung:  
**DR. KOCH**  
Immobilienbewertung

Stand: 03/2021

