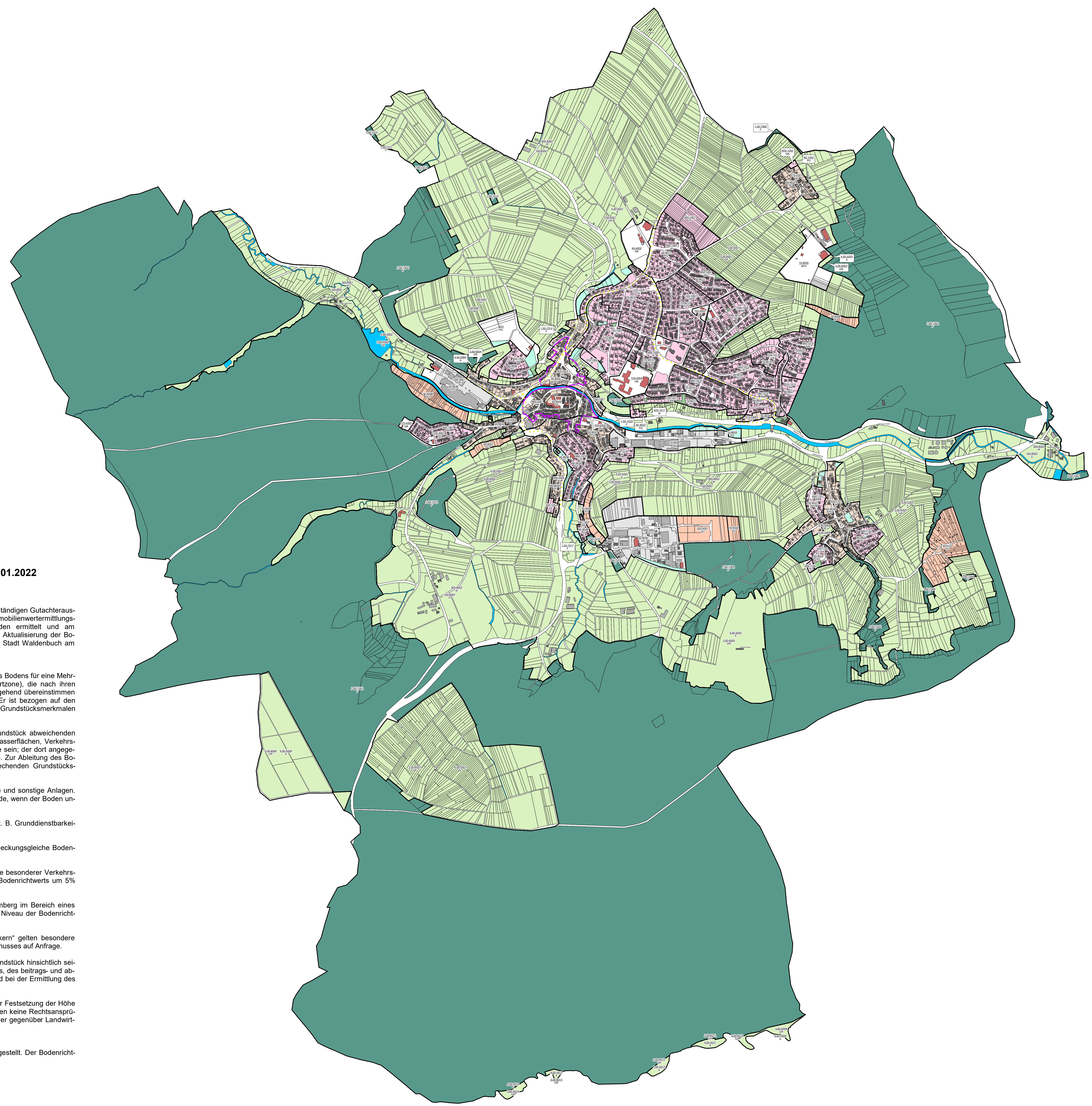
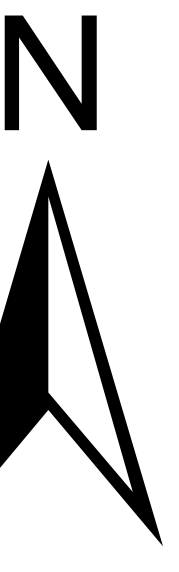


Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 der Stadt Waldenbuch



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:

Bodenrichtwert in €/m²
 Zonennummer
 Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
(W, WA, WB, WR = Wohnbaufläche; M, MK, MI = gemischte Baufläche; G, GE = gewerbliche Baufläche; SO = sonstiges Sondergebiet; GB = Baufläche für Gemeinbedarf; SPO = Sportfläche; PG = private Grünfläche; FH = Friedhof; A = Acker; GR = Grünland; F = forstwirtschaftliche Fläche)

Zeichenerklärung

- Verkehrsbelastung
- Sanierungsgebiet "Erweiterter Altstadt kern"
- Richtwertzonen Grenzen
- Wohngebiete (W, WA, WR)
- Mischgebiete (M, MI, MK)
- Gewerbegebiete (G, GE)
- Sonstige Flächen (FH, SPO)
- Sondergebiete (SO)
- Gemeinbedarfsfläche (GB)
- Private Grünflächen (PG, innerörtliches Gartenland)
- Öffentliche Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (A/GR)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Gutachterausschuss der Stadt Waldenbuch

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 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 02.05.2022 vom Gutachterausschuss der Stadt Waldenbuch beschlossen. Die Aktualisierung der Bodenrichtwerte gem. § 196 Abs. 2 BauGB wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Waldenbuch am 20.03.2023 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 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. Grunddienbarkeiten, Baulasten, Altlasten).

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

Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden.

Grundstücke, die in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers liegen (HQ100), können Bodenwerte unter dem Niveau der Bodenrichtwerte der jeweiligen Bodenrichtwertzone haben.

Im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Erweiterter Altstadt kern“ gelten besondere Bodenrichtwerte. Auskunft erteilt hierzu die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf Anfrage.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen 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.

Grundlage: Geobasisdaten

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

Stand: 12/2022

Planbearbeitung:
DR. KOCH
Immobilienbewertung

