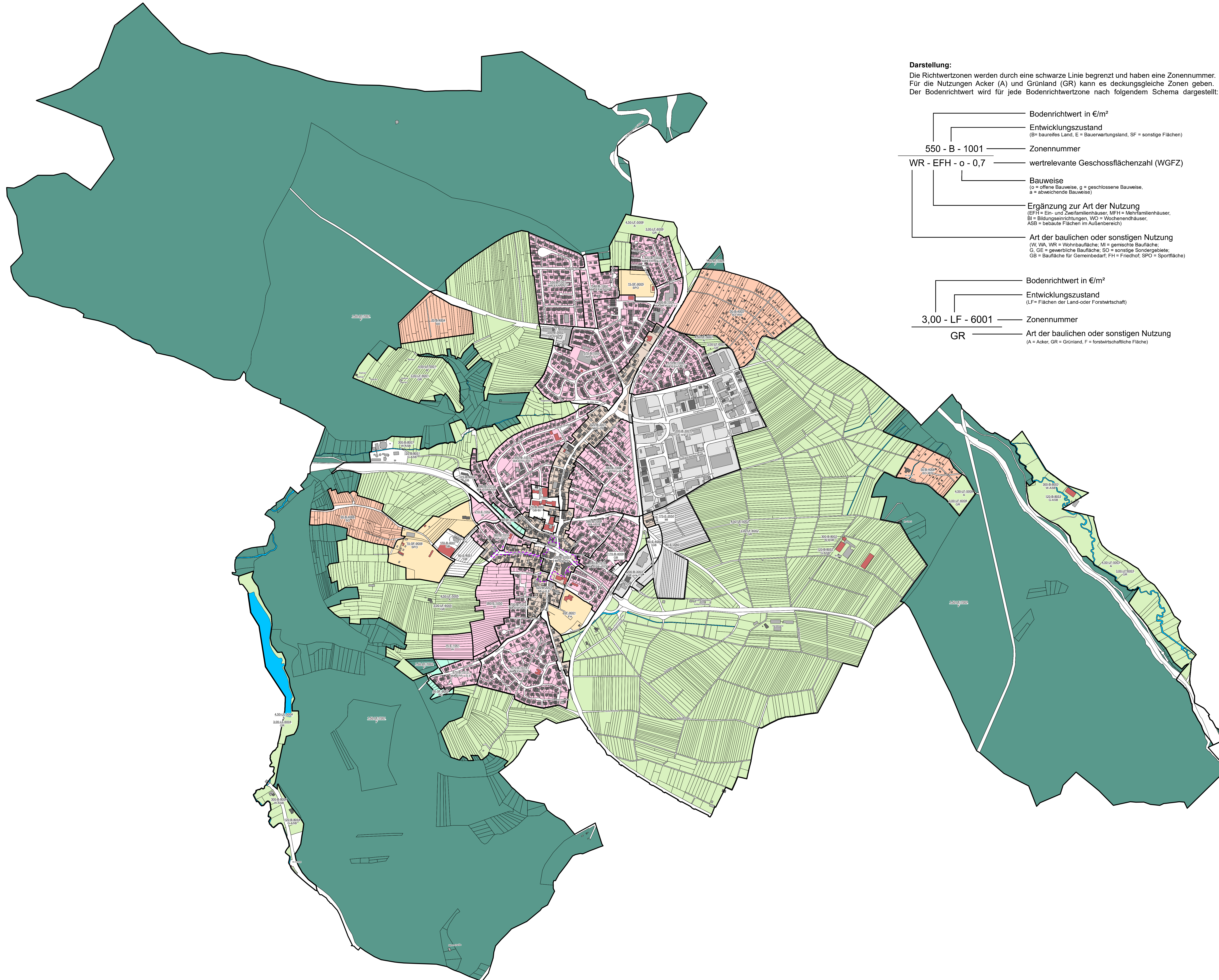
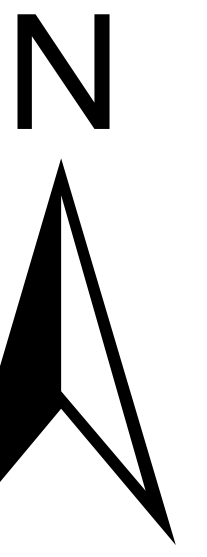


Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 der Gemeinde Steinenbronn



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
 Entwicklungszustand
 (B = baureifes Land, E = Bauerwartungsland, SF = sonstige Flächen)
 550 - B - 1001 Zonennummer
 WR - EFH - o - 0,7 wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
 Bauweise
 (o = offene Bauweise, g = geschlossene Bauweise, a = abweichende Bauweise)
 Ergänzung zur Art der Nutzung
 (EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser, Bl = Bildungseinrichtungen, WD = Wochenendhäuser, ASB = bebauter Außenbereich)
 Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
 (W, WA, WR = Wohnbaufläche; MI = gemischte Baufläche; G, GE = gewerbliche Baufläche; SO = sonstige Sondergebiete; GB = Baufläche für Gemeinbedarf; FH = Friedhof; SPO = Sportfläche)

Bodenrichtwert in €/m²
 Entwicklungszustand
 (LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft)
 3,00 - LF - 6001 Zonennummer
 GR Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
 (A = Acker, GR = Grünland, F = forstwirtschaftliche Fläche)

Gutachterausschuss der Gemeinde Steinenbronn

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 - Stand 01.01.2023 -

Gesetzliche Bestimmungen
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückspreise 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 Steinenbronn beschlossen. Die Aktualisierung der Bodenrichtwerte gem. § 196 Abs. 2 BauGB wurde vom Gutachterausschuss der Gemeinde Steinenbronn 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 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 Grundstücksanteile 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 unbaut 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.

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

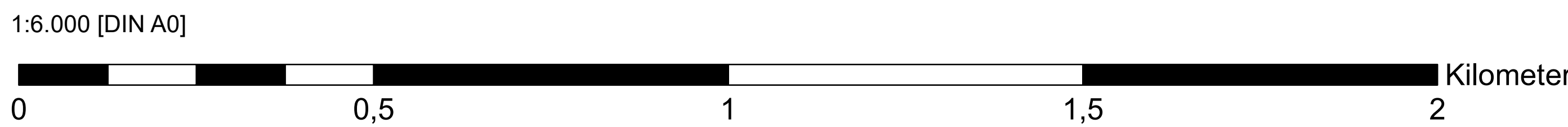
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes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

Darstellung
 Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Zeichenerklärung

- Sanierungsgebiet "Ortsmitte II"
- Richtwertzonengrenzen
- Wohngebiet (W, WA, WR)
- Mischgebiet (MI)
- Gewerbegebiet (G, GE)
- Sondergebiet (SO)
- Sonstige Fläche (FH, SPO)
- Gemeinbedarfsfläche (GB)
- Private Grünfläche (PG, innerörtliches Gartenland)
- Öffentliche Grünfläche
- Landwirtschaftliche Fläche (A, GR)
- Forstwirtschaftliche Fläche (F)



Grundlage: Geobasisdaten

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

Stand: 03/2021

Planbearbeitung:
 DR. KOCH
 Immobilienbewertung