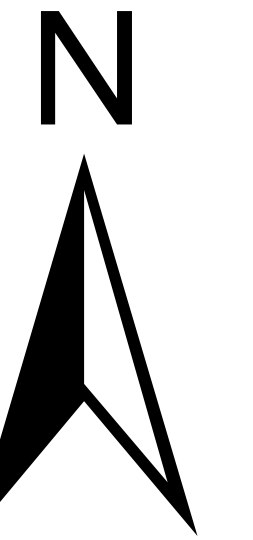
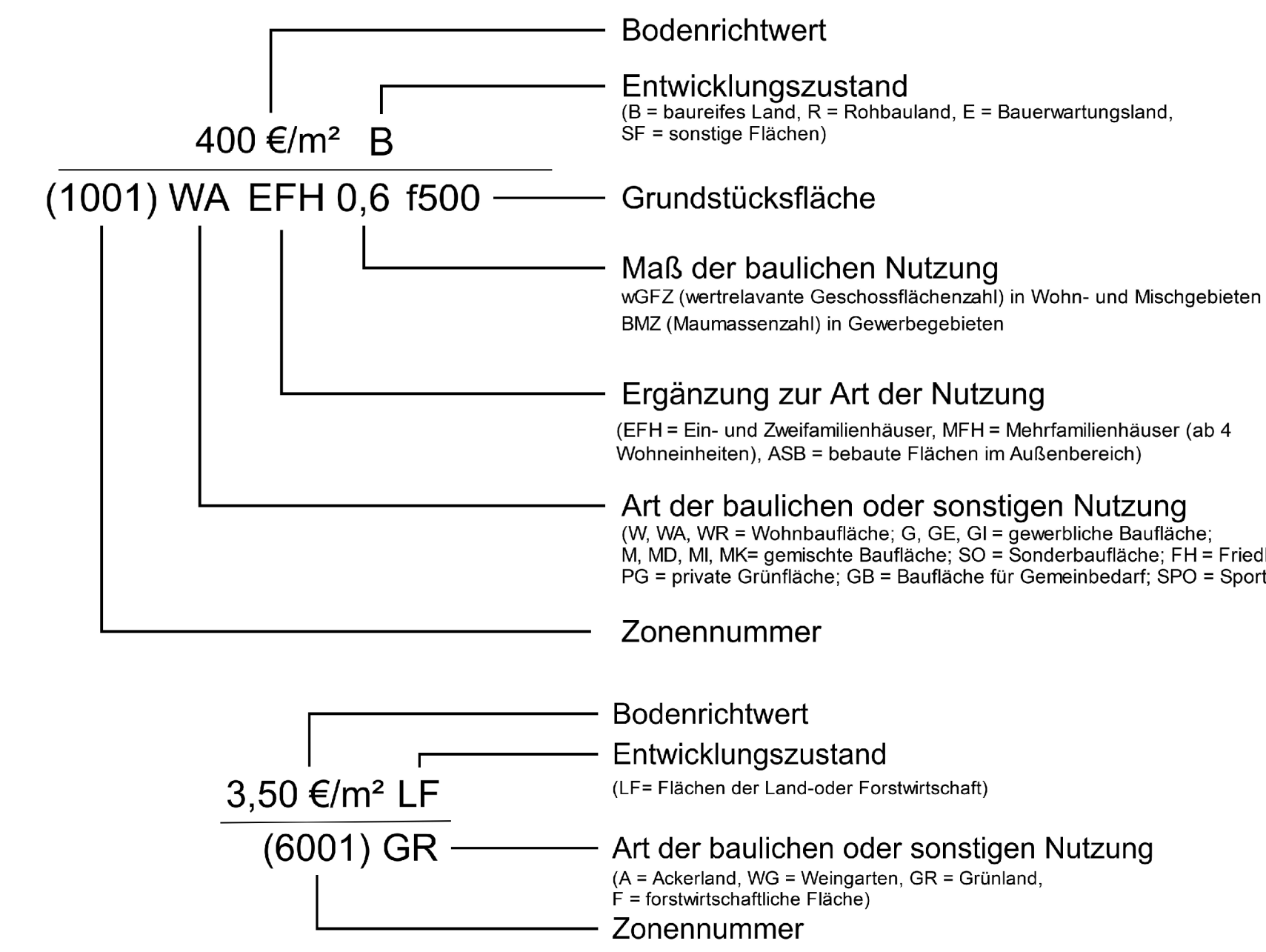


Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 der Gemeinde Riederich



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:



Gutachterausschuss der Gemeinde Riederich

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022

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 aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 12.09.2022 vom Gutachterausschuss der Gemeinde Riederich 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).

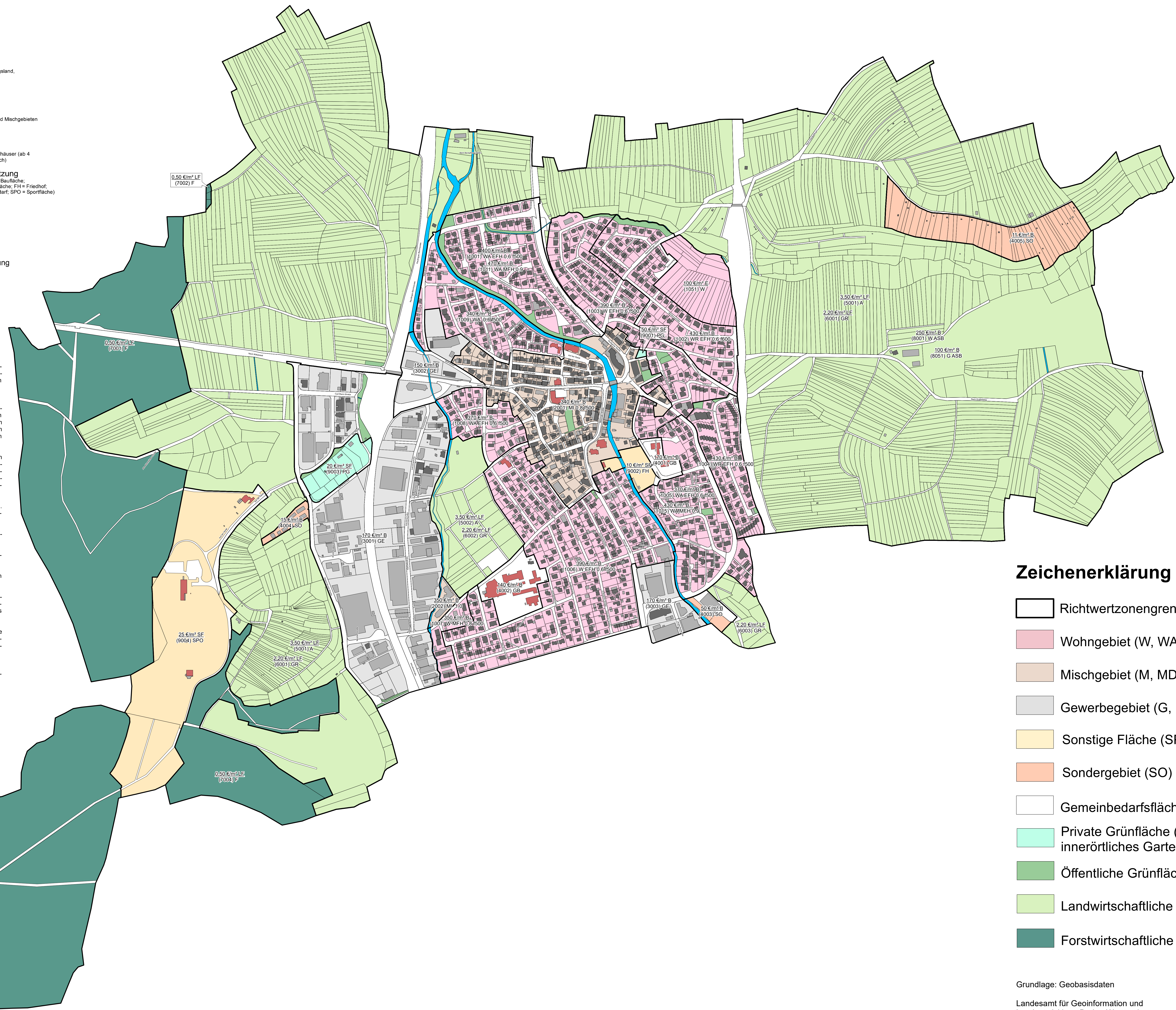
Bodenrichtwerte für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke sind als deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen dargestellt.

Als Bodenrichtwert für private Grünflächen sowie baurechtlich nicht notwendige Mehrflächen können 10% des Bodenrichtwerts für baureifes Land und gleicher Art der Nutzung zu Grunde gelegt werden.

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

- Richtwertzongrenzen
- Wohngebiet (W, WA, WR)
- Mischgebiet (M, MD, MI, MK)
- Gewerbegebiet (G, GE, GI)
- Sonstige Fläche (SPO, FH)
- Sondergebiet (SO)
- 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: 07/2022

Planbearbeitung:
 DR. KOCH
 Immobilienbewertung

1:4.000 [DIN A0]

