

## **Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen**

### **Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020**

Der Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“ hat in seiner Sitzung am 19.05.2021, für das Gebiet der Stadt Bopfingen neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 für Baulandgrundstücke sowie Agrarlandgrundstücke beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für baureifes Land mit Erschließungskostenanteil und als land- und forstwirtschaftlich genutztes Land aus den in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kaufverträgen abgeleitet. Die beschlossenen Bodenrichtwerte werden in einem Richtwertverzeichnis und in Bodenrichtwertkarten dargestellt und sind auf der Internetseite der Stadt Bopfingen veröffentlicht.

Rechtsgrundlagen:

- § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 5 und § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Allgemeine Hinweise:

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 definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Einzelgrundstücke können in wertbestimmenden Merkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen. Abweichungen bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Ein Bodenrichtwert enthält somit keine Wertanteile für Gebäude, bauliche oder sonstige Anlagen oder werthaltigen Aufwuchs.

Bodenrichtwerte berücksichtigen insbesondere keine individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses  
gez. Michael Wohlfrom

Zone	Bezeichnung	Bodenrichtwert 31.12.2020 (EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)	Art der Nutzung
<b>Bopfingen</b>			
1000	Ipftreff	150 €	S
1001	Spitalgasse und untere Schmiedgasse	130 €	M
1002	Hauptstraße, Bereich Marktplatz/Rathaus	150 €	M
1003	Hauptstraße bis vor Marktplatz	140 €	M
1004	Nürnberger Gasse	100 €	M
1005	obere Schmiedgasse, Bachgasse, Gerbergasse, Turmweg	100 €	M
1006	Parkplätze (Nord-Ost-Randbereich)	45 €	M
1007	Härtsfeldstraße, Badgasse, Stadtgrabenweg, Bahnhofweg	90 €	M
1008	Am Stadtgraben (Südwest-Bereich)	95 €	M
1009	Hauptstraße, nach Marktplatz bis Bopfinger Bank	140 €	M
1010	Nördliches Ipffeld	135 €	W
1011	Ipffeld	120 €	W
1012	Kirchheimer Straße Nord	135 €	W
1013	Im Steinbrüchle (Bereich Tennisplätze)	25 €	S
1014	Schwab	155 €	W
1015	Kirchheimer Feld	115 €	W
1016	Kirchheimer Bergle	120 €	W
1017	Wiesmühlstraße, östlich der Straße	90 €	W
1018	Gräbenwiesen	85 €	M
1019	Sportgelände Postweg	30 €	S
1100	Mühlweg	45 €	M
1101	Nördlinger Straße	95 €	M
1102	Stadtgraben Süd	100 €	W
1103	Schelmenwiesen	100 €	W
1104	Jahnstraße	45 €	M
1105	Heimstättensiedlung	90 €	W
1106	Wöhrwiesen	95 €	W
1107	Johannisfeld Süd	110 €	S
1108	Johannisfeld Ost	65 €	S
1109	Johannisfeld Nord	55 €	S
1110	Buchfeld-Feldwiesen	95 €	W
1111	Flurersflecken	95 €	W
1112	Südlich Bahnhof	35 €	S
1113	Stauferweg	80 €	W
1114	Gewerbepark	40 €	G

<b>Industriegebiete und gewerbliche Bauflächen, Flur Flochberg und Trochtelfingen</b>			
1115	Industriegebiet Nord-Ost	45 €	G
1116	Industriegebiet Süd-Ost	45 €	G
1117	Industriegebiet Süd-Ost (Flur Trochtelfingen)	45 €	G
<b>Flochberg</b>			
1118	Kapellfeld	85 €	W
1119	Neubaugebiet "Kapellfeld III"	125 €	W
1120	Bergstraße-Stoffelhartsfeld	70 €	W
<b>Schloßberg</b>			
1601	Buchbrechten	85 €	W
1602	Am Beiberg	80 €	W
1603	Ortskern, südlich der Welfenstraße	60 €	W
1604	Ortskern, nördlich der Welfenstraße	55 €	W
1605	Zwergäcker Gewerbegebiet	35 €	G
<b>Dorfen</b>			
1121	Dorfen	40 €	M
<b>Härtsfeldhausen</b>			
1122	Härtsfeldhausen	45 €	M
<b>Aufhausen</b>			
1201	Brühl III	85 €	W
1202	Brühl II	75 €	W
1203	Welkfeld	75 €	W
1204	Michelfelder Straße	55 €	M
1205	Walkwiesen	35 €	G
<b>Baldern</b>			
1301	Hochfeld	80 €	W
1302	Ortskern	60 €	M
<b>Kerkingen</b>			
1401	Brühl-Straßäcker	90 €	W
1402	Mooswiesen	40 €	G
1403	Ortskern	60 €	M
1404	Hofstatt	95 €	W
1405	Südlicher Ortsrand Kerkingen	70 €	W
<b>Itzlingen</b>			
1406	Itzlingen	50 €	M
1407	Itzlinger Weiher	75 €	W
<b>Edelmühle</b>			
1408	Edelmühle	60 €	W

<b>Oberdorf</b>			
1501	Gemeines Feld	105 €	W
1502	Nördlicher Ortsrand	100 €	W
1503	Ellwanger Straße West	90 €	W
1504	Ellwanger Straße Gewerbegebiet	40 €	G
1505	Speicheläcker	85 €	W
1506	Ortskern	70 €	M
1507	An der Zehntscheuer	75 €	W
1508	"Gemeines Feld - Erweiterung"	125 €	W
<b>Trochtelfingen</b>			
1701	Hinter dem Dorf	95 €	W
1702	Schloßgartensiedlung	85 €	W
1703	Ortskern	60 €	M
1704	Nördlich Ortskern	85 €	W
1705	Südlich Ortskern	70 €	M
1706	Röhrbachsiedlung "Schweden"	75 €	W
1707	Röhrbachsiedlung	75 €	W
<b>Ober-/Unterriffingen</b>			
1801	Mittelhofwiesen	75 €	W
1802	Ortskern	55 €	M
1803	südöstlicher Dorfrand, Wellersteinstraße	90 €	W
1804	Oberriffingen	55 €	M
<b>Außenbereiche Gesamtgemeinde Bopfingen</b>			
1900	Außenbereich	30 €	M