Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Der Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“ hat in seiner Sitzung am 31.03.2025, für das Gebiet der Stadt Neresheim neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden aus den in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kaufverträgen abgeleitet. Die beschlossenen Bodenrichtwerte werden in einem Richtwertverzeichnis auf der Internetseite der Stadt Neresheim und im zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse In Baden-Württemberg (BORIS-BW) veröffentlicht.

Rechtsgrundlagen:

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

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

Bodenrichtwerte Stadt Neresheim

Zone	Ortsteil	Bezeichnung	Bodenrichtwert 01.01.2025 (EUR/m ² Grundstücksfläche)	Art der Nutzung
1000	Neresheim	Altstadt-Kernbereich (Altstadt-Mitte)	105 €	M
1001		Altstadt-Randbereiche und ältere Wohngebiete	90 €	M
1016		An der Klosterallee	120 €	W
1002		Wohngebiet Sohl IV + V	100 €	W
1004		Wohngebiet Kössinger Straße I + II	100 €	W
1006		Wohngebiet Sohlhöhe II	135 €	W
1017		Wohngebiet Sohlhöhe III	145 €	W
1007		Wohngebiet Ehemaliges Samariterstift	175 €	W
1008		Wohngebiet Sohlhöhe	115 €	W
1009		Wohngebiet Am Dössinger Weg, Schleifweg und Haldenloh	105 €	W
1018		Klosterallee	90 €	W
1013		Gewerbegebiet Heidenheimer Straße	55 €	G
1014		Gewerbegebiet Riegel	55 €	G
1015		Gewerbegebiet Riegel Nord I	84 €	G
1900		Bebaute Flächen im Außenbereich	35 €	M
1099		Sportgelände	30 €	SPO
1800		Steinbruch Neresheim	20 €	AB
8100		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	30 €	PG
9100		Rohbauland Wohnen	35 €	R
9110		Rohbauland Gewerbe	22 €	R
9094		Kleingartenfläche	10 €	KGA
9096		Freizeitgartenfläche	10 €	FGA
2000	Stetten	Wohngebiet Kreuzäcker, Erweiterung	80 €	W
2001		Wohngebiet Kreuzäcker älterer Bereich und Härtsfeldstraße	75 €	W
2003		Wohngebiet Dössinger Weg	65 €	W
2004		Ortschaft	40 €	M
2005		Gewerbegebiet Steinschellen	35 €	G
8200		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	20 €	PG
9200		Rohbauland Wohnen	22 €	R
3000	Elchingen	Wohngebiet Großkuchener Weg Nord I u. II	105 €	W
3002		Wohngebiet Großkuchener Weg Süd und angrenzender Bereich Neresheimer Str. IV	100 €	W
3003		Wohngebiet Neresheimer Str. I bis VI, Dorfwiesen	90 €	W
3011		Wohngebiet Großkuchener Weg Nord III EFH	225 €	W

3012		Wohngebiet Großkuchener Weg Nord III MFH	260 €	W
3005		Ortschaft	70 €	M
3006		Gewerbegebiet Reichertstal	55 €	G
3007		Gewerbegebiet Reichertstal IV	75 €	G
3099		Sportgelände	25 €	SPO
8300		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	25 €	PG
9300		Rohbauland Wohnen	28 €	R
9394		Kleingartenfläche	8 €	KGA
9396		Freizeitgartenfläche	8 €	FGA
3900		Bebaute Flächen im Außenbereich	35 €	M
3009		Flugplatz - Wochenendhausgebiet	40 €	S
3010		Flugplatz - Gewerbe	40 €	G
4000	Ohmenheim	Wohngebiet Bennenberg	95 €	W
4002		ältere Wohngebiete	75 €	W
4003		Ortschaft	60 €	M
4004		Gewerbegebiet Steinböss	35 €	G
4099		Sportgelände	25 €	SPO
8400		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	25 €	PG
9400		Rohbauland Wohnen	25 €	R
9494		Kleingartenfläche	8 €	KGA
9496		Freizeitgartenfläche	8 €	FGA
4900		Bebaute Flächen im Außenbereich	35 €	M
4800		Steinbruch Dehlingen	20 €	AB
4006	Dehlingen		35 €	M
5000	Dorfmerkingen	Wohngebiet Sandgrube	85 €	W
5001		Wohngebiet Sandgrube III (EFH)	135 €	W
5010		Wohngebiet Sandgrube III (MFH)	170 €	W
5002 5008 5009		ältere Wohngebiete	65 €	W
5003		Ortschaft	55 €	M
5004		Gewerbegebiet	35 €	G
5099		Sportgelände	20 €	SPO
8500		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	20 €	PG
9500		Rohbauland Wohnen	25 €	R
9594		Kleingartenfläche	8 €	KGA
9596		Freizeitgartenfläche	8 €	FGA

5900		Bebaute Flächen im Außenbereich	35 €	M
5005	Weilermerkingen		35 €	M
5006	Dossingen		35 €	M
5007	Hohenlohe		35 €	M
6000	Kösing	Wohngebiet Steigenen	70 €	W
6001		Bauplätze an der Hohlensteiner Straße	70 €	W
6002		ältere Wohngebiete (Süd)	60 €	W
6007		ältere Wohngebiete (Nord)	55 €	W
6003		Ortschaft	40 €	M
6099		Sportgelände	20 €	SPO
8600		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	15 €	PG
9600		Rohbauland Wohnen	25 €	R
9694		Kleingartenfläche	8 €	KGA
9696		Freizeitgartenfläche	8 €	FGA
6900		Bebaute Flächen im Außenbereich	30 €	M
6005	Hohlenstein		30 €	M
6006	Rotenberg	Wochenendhausgebiet	50 €	S
7000	Schweindorf	Wohngebiet Forheimer Weg	60 €	W
7002		Ortschaft	40 €	M
7004		Wohngebiet Torweg-Nord	120 €	W
7099		Sportgelände	20 €	SPO
8700		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	15 €	PG
9700		Rohbauland Wohnen	25 €	R
9794		Kleingartenfläche	8 €	KGA
9796		Freizeitgartenfläche	8 €	FGA
7900		Bebaute Flächen im Außenbereich	30 €	M
7003	Mörtingen		30 €	M
	Ackerland		5,00 €	A
	Grünland		3,50 €	GR
	Wald		0,70 €	F
	Unland		0,50 €	UN

Legende

Art der Nutzung

M: gemischte Baufläche
W: Wohnbaufläche
G: gewerbliche Baufläche
S: Sonderbaufläche
R: Rohbauland
PG: Private Grünfläche
SPO: Sportfläche

Art der Nutzung

AB: Abbauland
A: Acker
GR: Grünland
KGA: Kleingartenfläche
FGA: Freizeitgartenfläche
F: forstwirtschaftliche Flächen
UN: Unland