

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 28.07.2021, für das Gebiet der Stadt Neresheim 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 Neresheim 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

Bodenrichtwerte Stadt Neresheim				
Zone	Ortsteil	Bezeichnung	Bodenrichtwert 31.12.2020 (EUR/m ² Grundstücksfläche)	Art der Nutzung
1000	Neresheim	Altstadt-Kernbereich (Altstadt-Mitte)	90 €	M
1001		Altstadt-Randbereiche und ältere Wohngebiete	70 €	M
1016		An der Klosterallee	120 €	W
1002		Wohngebiet Sohl IV + V	80 €	W
1004		Wohngebiet Kössinger Straße I + II	80 €	W
1006		Wohngebiet Sohlhöhe II	120 €	W
1017		Wohngebiet Sohlhöhe III	145 €	W
1007		Wohngebiet Ehemaliges Samariterstift	160 €	W
1008		Wohngebiet Sohlhöhe	100 €	W
1009		Wohngebiet Am Dössinger Weg, Schleifweg und Haldenloh	85 €	W
1018		Klosterallee	70 €	W
1013		Gewerbegebiet Heidenheimer Straße	55 €	G
1014		Gewerbegebiet Riegel	45 €	G
1900		Außenbereich	30 €	M
2000	Stetten	Wohngebiet Kreuzäcker, Erweiterung	80 €	W
2001		Wohngebiet Kreuzäcker älterer Bereich und Härtsfeldstraße	65 €	W
2003		Wohngebiet Dössinger Weg	55 €	W
2004		Ortschaft	35 €	M
2005		Gewerbegebiet Steinschellen	32 €	G
3000	Elchingen	Wohngebiet Großkuchener Weg Nord I	95 €	W
3001		Wohngebiet Großkuchener Weg Nord II	105 €	W
3002		Wohngebiet Großkuchener Weg Süd und angrenzender Bereich Neresheimer Str. IV	80 €	W
3003		Wohngebiet Neresheimer Str. I bis VI	60 €	W
3004		Wohngebiet Dorfwiesen	65 €	W
3005		Ortschaft	55 €	M
3006		Gewerbegebiet "Reichertstal I+II"	35 €	G
3007		Gewerbegebiet "Reichertstal III"	40 €	G
3900		Außenbereich	30 €	M
3009		Flugplatz - Wochenhausgebiet	35 €	W
3010		Flugplatz - Gewerbe	35 €	G

4000	Ohmenheim	Wohngebiet Bennenberg-West	95 €	W
4001		Wohngebiet Bennenberg und Bennenberg Süd	90 €	W
4002		ältere Wohngebiete	60 €	W
4003		Ortschaft	50 €	M
4004		Gewerbegebiet Steinböss	30 €	G
4900		Außenbereich	25 €	M
4006	Dehlingen		25 €	M
5000	Dorfmerkingen	Wohngebiet Sandgrube	75 €	W
5002 5008 5009		ältere Wohngebiete	50 €	W
5003		Ortschaft	45 €	M
5004		Gewerbegebiet	30 €	G
5900		Außenbereich	25 €	M
5005	Weilermerkingen		25 €	M
5006	Dossingen		25 €	M
5007	Hohenlohe		25 €	M
6000	Kösingen	Wohngebiet Steigenen	60 €	W
6001		Bauplätze an der Hohlensteiner Straße	70 €	W
6002 6007		ältere Wohngebiete	45 €	W
6003		Ortschaft	35 €	M
6900		Außenbereich	25 €	M
6005	Hohlenstein		25 €	M
6006	Rotenberg	Wochenendhausgebiet	30 €	W
7000	Schweindorf	Wohngebiet Forheimer Weg II	45 €	W
7001		ältere Wohngebiete	40 €	W
7002		Ortschaft	35 €	M
7004		Wohngebiet Torweg-Nord	120 €	W
7900		Außenbereich	20 €	M
7003	Mörtingen		20 €	M
	Ackerland		4,00 €	A
	Grünland		3,30 €	GR
	Wald		0,70 €	F

Legende

Art der Nutzung

M: gemischte Baufläche
W: Wohnbaufläche
G: gewerbliche Baufläche

Art der Nutzung

A: Acker
GR: Grünland
F: forstwirtschaftliche Flächen