

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

### **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022**

Der Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“ hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 für das Gebiet der Stadt Neresheim neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 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 ([www.neresheim.de](http://www.neresheim.de) > [Service](#) > [Bodenrichtwerte](#)) und im zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (BORIS-BW) veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarten können über die folgende Verlinkung zu BORIS-BW eingesehen werden:

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?product=brw&commune=Neresheim>

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

<b>Bodenrichtwerte Stadt Neresheim</b>				
Zone	Ortsteil	Bezeichnung	Bodenrichtwert 01.01.2022 (EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)	Art der Nutzung
1000	<b>Neresheim</b>	Altstadt-Kernbereich (Altstadt-Mitte)	100 €	M
1001		Altstadt-Randbereiche und ältere Wohngebiete	80 €	M
1016		An der Klosterallee	120 €	W
1002		Wohngebiet Sohl IV + V	90 €	W
1004		Wohngebiet Kössinger Straße I + II	90 €	W
1006		Wohngebiet Sohlhöhe II	130 €	W
1017		Wohngebiet Sohlhöhe III	145 €	W
1007		Wohngebiet Ehemaliges Samariterstift	170 €	W
1008		Wohngebiet Sohlhöhe	110€	W
1009		Wohngebiet Am Dössinger Weg, Schleifweg und Haldenloh	100 €	W
1018		Klosterallee	80 €	W
1013		Gewerbegebiet Heidenheimer Straße	55 €	G
1014		Gewerbegebiet Riegel	50 €	G
1900		Bebaute Flächen im Außenbereich	30 €	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	<b>Stetten</b>	Wohngebiet Kreuzäcker, Erweiterung	80 €	W
2001		Wohngebiet Kreuzäcker älterer Bereich und Härtsfeldstraße	70 €	W
2003		Wohngebiet Dössinger Weg	60 €	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	<b>Elchingen</b>	Wohngebiet Goßkuchener Weg Nord I	100 €	W
3001		Wohngebiet Großkuchener Weg Nord II	105 €	W
3002		Wohngebiet Großkuchener Weg Süd und angrenzender Bereich Neresheimer Str. IV	90 €	W
3003		Wohngebiet Neresheimer Str. I bis VI, Dorfwiesen	75 €	W

3005		Ortschaft	60 €	M
3006		Gewerbegebiet "Reichertstal"	50 €	G
3099		Sportgelände	25 €	SPO
8300		private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	25 €	PG
9300		Rohbauland Wohnen	27 €	R
9394		Kleingartenfläche	8 €	KGA
9396		Freizeitgartenfläche	8 €	FGA
3900		Bebaute Flächen im Außenbereich	30 €	M
3009		Flugplatz - Wochenendhausgebiet	40 €	S
3010		Flugplatz - Gewerbe	40 €	G
4000	<b>Ohmenheim</b>	Wohngebiet Bennenberg	95 €	W
4002		ältere Wohngebiete	70 €	W
4003		Ortschaft	55 €	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	30 €	M
4800		Steinbruch Dehlingen	20 €	AB
4006	<b>Dehlingen</b>		30 €	M
5000	<b>Dorfmerkingen</b>	Wohngebiet Sandgrube	80 €	W
5002 5008 5009		ältere Wohngebiete	60 €	W
5003		Ortschaft	50 €	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	30 €	M
5005	<b>Weilermerkingen</b>		30 €	M
5006	<b>Dossingen</b>		30 €	M
5007	<b>Hohenlohe</b>		30 €	M

6000	<b>Kösingen</b>	Wohngebiet Steigenen	65 €	W
6001		Bauplätze an der Hohlensteiner Straße	70 €	W
6002		ältere Wohngebiete (Süd)	55 €	W
6007		ältere Wohngebiete (Nord)	50 €	W
6003		Ortschaft	35 €	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	25 €	M
6005	<b>Hohlenstein</b>		25 €	M
6006	<b>Rotenberg</b>	Wochenendhausgebiet	35 €	S
7000	<b>Schweindorf</b>	Wohngebiet Forheimer Weg	55 €	W
7002		Ortschaft	35 €	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	25 €	M
7003	<b>Mörtingen</b>		25 €	M
	<b>Ackerland</b>		4,50 €	A
	<b>Grünland</b>		3,30 €	GR
	<b>Wald</b>		0,70 €	F
	<b>Unland</b>		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