

## **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 04.04.2022, für das Gebiet der Gemeinde Westhausen 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 Gemeinde Westhausen 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

| Zone               | Bezeichnung   | Bodenrichtwert<br>01.01.2022<br>(EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche) | Art der<br>Nutzung |
|--------------------|---|--|--------------------|
| <b>Westhausen</b>  |   |  |                    |
| 4000               | Kerngebiet Westhausen                               | 160 €  | M                  |
| 4001               | südliche Wohnsiedlungen                             | 140 €  | W                  |
| 4003               | unteres Dorf  | 140 €  | W                  |
| 4004               | Hohe Morgen; Unteres Feld                           | 155 €  | W                  |
| 4005               | Rinnenberg, Am Finkenweg                            | 200 €  | W                  |
| 4040               | Hartbucksiedlung                                    | 135 €  | W                  |
| 4041               | Erweiterung Hartbucksiedlung                        | 195 €  | W                  |
| 4050               | Gewerbegebiet Waage, West, Bohlerstraße             | 99 €   | G                  |
| 4099               | Sportgelände  | 30 €   | SPO                |
| 8001               | private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung) | 45 €   | PG                 |
| 9001               | Rohbauland Wohnen Westhausen                        | 38 €   | R                  |
| 9010               | Rohbauland Gewerbe Westhausen                       | 32 €   | R                  |
| <b>Reichenbach</b> |   |  |                    |
| 4100               | Ortskern Reichenbach                                | 110 €  | M                  |
| 4101               | Schwenksbrunnen und Breite V                        | 140 €  | W                  |
| 4102               | Am Reichenbach (Einfamilienhaus)                    | 195 €  | W                  |
| 4103               | Am Reichenbach (Mehrfamilienhaus)                   | 215 €  | W                  |
| 4150               | Gewerbegebiet Industriestraße                       | 35 €   | G                  |
| 8101               | private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung) | 40 €   | PG                 |
| 9101               | Rohbauland Wohnen Reichenbach                       | 38 €   | R                  |
| <b>Lippach</b>     |   |  |                    |
| 4200               | Ortskern Lippach                                    | 80 €   | M                  |
| 4201               | Rinnenbach  | 95 €   | W                  |
| 4202               | Rinnenbach Erweiterung (Einfamilienhaus)            | 119 €  | W                  |

|   |   |        |     |
|---|---|--------|-----|
| 4203  | Rinnenbach Erweiterung (Mehrfamilienhaus)           | 134 €  | W   |
| 4250<br>4251<br>4252                          | Lippach Gewerbe                                     | 35 €   | G   |
| 4299  | Sportgelände  | 25 €   | SPO |
| 8201  | private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung) | 30 €   | PG  |
| 9201  | Rohbauland Wohnen Lippach                           | 20 €   | R   |
| <b>Westerhofen</b>                            |   |        |     |
| 4300  | Ortskern Westerhofen                                | 80 €   | M   |
| 4301  | Spitalwiesen  | 100 €  | W   |
| 4302  | südwestlicher Ortskern (Wasserschutzzone II)        | 60 €   | M   |
| 4399  | Sportgelände  | 20 €   | SPO |
| 8301  | private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung) | 25 €   | PG  |
| 9301  | Rohbauland Wohnen Westerhofen                       | 20 €   | R   |
| <b>restliche Wohnplätze</b>                   |   |        |     |
| 4400  | Finkenweiler  | 40 €   | M   |
| 4401  | Berg  | 40 €   | M   |
| 4402  | Lindorf   | 40 €   | M   |
| 4403  | Baiershofen   | 50 €   | M   |
| 4404  | Immenhofen  | 50 €   | M   |
| 4405  | Frankenreute  | 50 €   | M   |
| 4406  | Neubauplätze Frankenreute                           | 95 €   | W   |
| 4407  | Jagsthausen   | 50 €   | M   |
| 8401  | private Grünfläche restliche Wohnplätze             | 15 €   | PG  |
| 4900  | Bebaute Flächen im Außenbereich                     | 40 €   | M   |
| <b>land- und forstwirtschaftliche Flächen</b> |   |        |     |
|   | Acker   | 4,50 € | A   |
|   | Grünland  | 3,00 € | GR  |
|   | forstwirtschaftliche Fläche                         | 0,50 € | F   |

|                         |                      |        |     |
|-------------------------|----------------------|--------|-----|
|                         | Unland               | 0,50 € | UN  |
| <b>Sonstige Flächen</b> |                      |        |     |
|                         | Kleingartenfläche    | 5 €    | KGA |
|                         | Freizeitgartenfläche | 8 €    | FGA |

|                 |                       |                 |                              |
|-----------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|
| <b>Legende</b>  |                       |                 |                              |
| Art der Nutzung |                       | Art der Nutzung |                              |
| M:              | gemischte Baufläche   | AB:             | Abbauland                    |
| W:              | Wohnbaufläche         | A:              | Acker                        |
| G:              | gewerbliche Baufläche | GR:             | Grünland                     |
| S:              | Sonderbaufläche       | KGA:            | Kleingartenfläche            |
| R:              | Rohbauland            | FGA:            | Freizeitgartenfläche         |
| PG:             | Private Grünfläche    | F:              | forstwirtschaftliche Flächen |
| SPO:            | Sportfläche           | UN:             | Unland                       |