

## **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 16.06.2021, für das Gebiet der Gemeinde Westhausen 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 Gemeinde Westhausen 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

<b><u>Bodenrichtwerte Gemeinde Westhausen</u></b>			
Zone	Bezeichnung	Bodenrichtwert 31.12.2020 (EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)	Art der Nutzung
<b><u>Westhausen</u></b>			
4000	Kerngebiet Westhausen	150 €	M
4001 4002	südl. Wohnsiedlungen	135 €	W
4003	unteres Dorf	135 €	W
4004	Hohe Morgen; Unteres Feld	150 €	W
4005	Am Finkenweg	195 €	W
4006	Rinnenberg	195 €	W
4040	Hartbucksiedlung	130 €	W
4041	Erweiterung Hartbucksiedlung	195 €	W
4050	Gewerbegebiet Waage	99 €	G
4051	Gewerbegebiet West und Bohlerstraße	99 €	G
<b><u>Reichenbach</u></b>			
4100	Ortskern Reichenbach	95 €	M
4101	Schwenksbrunnen und Breite V	135 €	W
4102	Am Reichenbach (Einfamilienhaus)	195 €	W
4103	Am Reichenbach (Mehrfamilienhaus)	215 €	W
4150	Gewerbegebiet Industriestraße	30 €	G
<b><u>Lippach</u></b>			
4200	Ortskern Lippach	75 €	M
4201	Rinnenbach	85 €	W
4202	Rinnenbach Erweiterung (Einfamilienhaus)	119 €	W
4203	Rinnenbach Erweiterung (Mehrfamilienhaus)	134 €	W
4250 4251 4252	Lippach Gewerbe	30 €	G
<b><u>Westerhofen</u></b>			
4300	Ortskern Westerhofen	75 €	M
4301	Spitalwiesen	95 €	W
4302	südwestlicher Ortskern (Wasserschutzzone II)	50 €	M
<b><u>restliche Wohnplätze</u></b>			
4400	Finkenweiler	30 €	M
4401	Berg	30 €	M
4402	Lindorf	30 €	M
4403	Baiershofen	35 €	M
4404	Immenhofen	35 €	M
4405	Frankenreute	35 €	M
4406	Neubauplätze Frankenreute	95 €	W
4407	Jagsthausen	35 €	M
4900	Außenbereich	30 €	M
<b><u>land- und forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
	Ackerland	3,50 €	A
	Grünland	2,50 €	GR
	Waldflächen	0,50 €	F
	Brachfläche/Unland	0,50 €	UN
	Krautgärten	4,00 €	KGA

M = Mischgebiet

W = Wohngebiet

G = Gewerbegebiet

A = Ackerland

GR = Grünland

F = Waldfläche

UN = Unland

KGA = Krautgärten