

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 24.03.2025, für das Gebiet der Gemeinde Westhausen 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 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 01.01.2025 (EUR/m² Grundstücksfläche)	Art der Nutzung
Westhausen			
4000	Kerngebiet Westhausen	165 €	M
4001	südliche Wohnsiedlungen	145 €	W
4003	Unteres Dorf	145 €	W
4004	Hohe Morgen; Unteres Feld	160 €	W
4005	Rinnenberg, Am Finkenweg	210 €	W
4007	Josefskapelle	239 €	W
4040	Hartbucksiedlung	140 €	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
Reichenbach			
4100	Ortskern Reichenbach	120 €	M
4101	Schwenksbrunnen und Breite V	150 €	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
Lippach			
4200	Ortskern Lippach	80 €	M
4201	Rinnenbach	100 €	W

4202	Rinnenbach Erweiterung (Einfamilienhaus)	120 €	W
4203	Rinnenbach Erweiterung (Mehrfamilienhaus)	135 €	W
4250 4251 4252	Lippach Gewerbe	35 €	G
4299	Sportgelände	25 €	SPO
8201	private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	30 €	PG
9201	Rohbauland Wohnen Lippach	20 €	R
Westerhofen			
4300	Ortskern Westerhofen	80 €	M
4301	Spitalwiesen	105 €	W
4399	Sportgelände	20 €	SPO
8301	private Grünfläche (Gartenland an der Wohnbebauung)	25 €	PG
9301	Rohbauland Wohnen Westerhofen	20 €	R
restliche Wohnplätze			
4400	Finkenweiler	40 €	M
4401	Berg	40 €	M
4402	Lindorf	40 €	M
4403	Baiershofen	55 €	M
4404	Immenhofen	55 €	M
4405	Frankenreute	55 €	M
4406	Neubauplätze Frankenreute	100 €	W
4407	Jagsthausen	55 €	M
8401	private Grünfläche restliche Wohnplätze	15 €	PG
4900	Bebaute Flächen im Außenbereich	45 €	M
land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	Acker	4,50 €	A
	Grünland	3,50 €	GR
	forstwirtschaftliche Fläche	0,70 €	F

	Unland	0,50 €	UN
Sonstige Flächen			
	Kleingartenfläche	5 €	KGA
	Freizeitgartenfläche Westhausen	10 €	FGA
	Freizeitgartenfläche Lippach	8 €	FGA

Legende			
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