

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Der Gutachterausschuss „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bopfingen“ hat in seiner Sitzung am 24.05.2023, für das Gebiet der Gemeinde Kirchheim neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden aus den in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kaufverträgen abgeleitet. Die beschlossenen Bodenrichtwerte werden in einem Richtwertverzeichnis auf der Internetseite der Gemeinde Kirchheim 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 01.01.2023 (EUR/m ² Grundstücksfläche) | Art der Nutzung |
|---|----------------------------------|--|-----------------|
| Kirchheim am Ries | | | |
| 2101 | Kleines Feldle Nord, Kappeläcker | 85 € | W |
| 2103 | Gewerbegebiet | 35 € | G |
| 2104 | Ortskern | 65 € | M |
| 2105 | Kleines Feldle Süd | 90 € | W |
| 2109 | Sportgelände | 25 € | SPO |
| 2106 | Jagstheim | 45 € | M |
| 2107 | Osterholz | 45 € | M |
| Benzenzimmern | | | |
| 2201 | Gumpen | 70 € | W |
| 2202 | Ortskern | 55 € | M |
| 2203 | Gewerbegebiet | 35 € | G |
| 2204 | Am Brühlgraben Süd | 60 € | W |
| 2205 | Gewerbegebiet "Brühl" | 35 € | G |
| 2209 | Sportgelände | 25 € | SPO |
| Dirgenheim | | | |
| 2301 | Hinteres Greut | 80 € | W |
| 2303 | Ortskern | 60 € | M |
| 2304 | Pfarrgarten 1. Erweiterung | 104 € | W |
| 2309 | Sportgelände | 25 € | SPO |
| Außenbereiche Gesamtgemeinde Kirchheim am Ries | | | |
| 2900 | Bebaute Flächen im Außenbereich | 40 € | M |
| land- und forstwirtschaftliche Flächen | | | |
| 9191 | Acker Kirchheim | 7,00 € | A |
| 9291 | Acker Benzenzimmern | 8,00 € | A |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------|------------------------------|-----------------|--|-----------------|--|----|---------------------|----|-------|----|---------------|-----|----------|----|-----------------------|------|-------------------|----|------------|------|----------------------|-----|--------------------|----|------------------------------|------|-------------|-----|--------|
| 9391 | Acker Dirgenheim | 7,00 € | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9192 | Grünland Kirchheim | 4,50 € | GR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9292 | Grünland Benzenzimmern | 5,00 € | GR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9392 | Grünland Dirgenheim | 4,50 € | GR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | forstwirtschaftliche Flächen Gesamtgemeinde | 0,70 € | F | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Unland Gesamtgemeinde | 0,50 € | UN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sonstige Flächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9194 | Kleingartenfläche Kirchheim | 6,00 € | KGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9196 | Freizeitgarten Kirchheim | 8,00 € | FGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9294 | Kleingartenfläche Benzenzimmern | 6,00 € | KGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9296 | Freizeitgarten Benzenzimmern | 6,00 € | FGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9394 | Kleingartenfläche Dirgenheim | 6,00 € | KGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9396 | Freizeitgartenfläche Dirgenheim | 6,00 € | FGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8101 | private Grünfläche Kirchheim | 25 € | PG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8201 | private Grünfläche Benzenzimmern | 20 € | PG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8301 | private Grünfläche Dirgenheim | 20 € | PG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8901 | private Grünfläche restliche Wohnplätze | 10 € | PG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9100 | Rohbauland Kirchheim Wohnen | 26 € | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9200 | Rohbauland Benzenzimmern Wohnen | 21 € | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9300 | Rohbauland Dirgenheim Wohnen | 21 € | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9110 | Rohbauland Gewerbe | 15 € | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Legende</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="2">Art der Nutzung</td> <td colspan="2">Art der Nutzung</td> </tr> <tr> <td>M:</td> <td>gemischte Baufläche</td> <td>A:</td> <td>Acker</td> </tr> <tr> <td>W:</td> <td>Wohnbaufläche</td> <td>GR:</td> <td>Grünland</td> </tr> <tr> <td>G:</td> <td>gewerbliche Baufläche</td> <td>KGA:</td> <td>Kleingartenfläche</td> </tr> <tr> <td>R:</td> <td>Rohbauland</td> <td>FGA:</td> <td>Freizeitgartenfläche</td> </tr> <tr> <td>PG:</td> <td>Private Grünfläche</td> <td>F:</td> <td>forstwirtschaftliche Flächen</td> </tr> <tr> <td>SPO:</td> <td>Sportfläche</td> <td>UN:</td> <td>Unland</td> </tr> </table> | | | | Art der Nutzung | | Art der Nutzung | | M: | gemischte Baufläche | A: | Acker | W: | Wohnbaufläche | GR: | Grünland | G: | gewerbliche Baufläche | KGA: | Kleingartenfläche | R: | Rohbauland | FGA: | Freizeitgartenfläche | PG: | Private Grünfläche | F: | forstwirtschaftliche Flächen | SPO: | Sportfläche | UN: | Unland |
| Art der Nutzung | | Art der Nutzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| M: | gemischte Baufläche | A: | Acker | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W: | Wohnbaufläche | GR: | Grünland | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G: | gewerbliche Baufläche | KGA: | Kleingartenfläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R: | Rohbauland | FGA: | Freizeitgartenfläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PG: | Private Grünfläche | F: | forstwirtschaftliche Flächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SPO: | Sportfläche | UN: | Unland | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |