

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																												