

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 19.03.2025, für das Gebiet der Gemeinde Hüttlingen 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 Hüttlingen 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
Hüttlingen			
1000	Ortskern	190 €	M
2100	Hochfeld, Wasserstall/Teich VII, VIII	230 €	W
2110	Brühl	210 €	W
2120	Törleswiesen	210 €	W
2200	Baugebiete (Wasserstall/Teich I - VI)	210 €	W
2300	Baugebiete (Fuchsloch IV)	240 €	W
2450	Heiligenwiesen Süd II	270 €	W
2500	Brühl - Erweiterung	295 €	W
2600	Straubenmühle/Sonnendorf	285 €	W
2700	Straubenmühle	100 €	M
3100	Ältere Wohnbaugebiete Ost	190 €	W
3110	Rötelflecken	190 €	W
3120	Ältere Wohnbaugebiete Süd-West	190 €	W
4100 4110	Gewerbegebiete	75 €	G
4300	Sondergebiet Umspannwerk	45 €	S
Niederalfingen			
5100	Niederalfingen Ortsbereich	120 €	M
5101	Niederalfingen Kocherwiesen II	140 €	W
Seitsberg			
5200	Seitsberg Ortsbereich	120 €	M
5201	Seitsberg Süd, Unterfeld II	150 €	W
Sulzdorf			
5300	Sulzdorf Ortsbereich	110 €	M
5301	Sulzdorf Brandwasen I u. II	130 €	W

Bebaute Flächen im Außenbereich			
1900	Bebaute Flächen im Außenbereich	45 €	M
land- und forstwirtschaftliche Flächen			
9091	Acker	4,00 €	A
9092	Grünland	2,50 €	GR
7092	Grünland Hüttlingen innerörtlich	30 €	GR
9093	forstwirtschaftliche Fläche	0,75 €	F
Sonstige Flächen			
9094	Kleingartenfläche	5 €	KGA
9095	Freizeitgartenfläche	7 €	FGA
9100	Rohbauland Wohnen Hüttlingen	30 €	R
9200	Rohbauland Dorfgebiete	20 €	R
9110	Rohbauland Gewerbe	8 €	R
1099	Sportgelände (Fußball)	30 €	SPO
2099	Sportgelände (Tennis und Schützen)	20 €	SPO
5099	Sportgelände (Freibad)	20 €	SPO
8100	Private Grünfläche Hüttlingen (Gartenland an der Wohnbebauung)	50 €	PG
8101	Private Grünfläche zwischen Wasseralfinger Straße und Felsenweg	20 €	PG
8102	Private Grünfläche nördlich der Fünfkirchner Straße	130 €	PG
8200	Private Grünfläche Niederalfingen, Seitsberg, Sulzdorf (Gartenland an der Wohnbebauung)	30 €	PG
8201	Private Grünfläche Niederalfingen innerörtlich	30 €	PG
Legende Art der Nutzung M: gemischte Baufläche W: Wohnbaufläche G: gewerbliche Baufläche S: Sonderbaufläche R: Rohbauland PG: Private Grünfläche SPO: Sportfläche Art der Nutzung A: Acker GR: Grünland KGA: Kleingartenfläche FGA: Freizeitgartenfläche F: forstwirtschaftliche Flächen UN: Unland			