

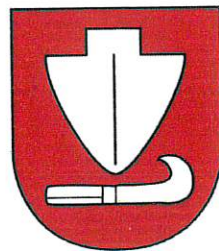


GEMEINSAMER  
GUTACHTERAUSSCHUSS  
**ENZKREIS**

# **Bodenrichtwerte**

## der Gemeinde

### Eisingen



zum Jahresende 2020  
**Stichtag: 31.12.2020**

Erläuterungen und Hinweise

Richtwertzone	Lage	Richtwert €/m² neu	Grundstückstyp	Entwicklungs- zustand	Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung GRZ/GFZ/ Vollgeschosse	Grund- stücks- tiefe m	Grundstücks- größe m²
1	Dorfgebiet (Ortskern)	160,00	25	B	M	§ 34 BauGB	30	400-600
2	Baugebiet Waldpark Untere Waldpark-, Mittlere Waldpark-, Obere Waldparkstr.	150,00	20	B	W	GRZ: 0,6 u. 1,2 GFZ: - Vollg.: II bis IX	30	600-1000
3	Baugebiet Eichelberg Vogelsangstr., Finkenstr.	190,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,35 GFZ: - Vollg.: I + II	30	400-600
3	Baugebiet Killesrain/Länder Wiesenstr., Länderstr., Killesrainstr., Bergstr.	190,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,3 GFZ: - Vollg.: II	30	400-600
3	Baugebiet Hofäcker/Fuchsloch Sonnetstr.	190,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,3 GFZ: - Vollg.: II	30	400-600
4	Baugebiet Hofäcker Hofäckerstr.	240,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,4 GFZ: 0,8 Vollg.: II	30	400-600
4	Baugebiet Sieberle Höhenstr., Kirchsteige, Weberstr.	240,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,3 GFZ: - Vollg.: II	30	400-600
4	Baugebiet Breitschwert/Wackel Melanchthonstr., Hebelstr., Schubertstr., Reuchlinstr.	240,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,4 bis 0,45 GFZ: 0,7 bis 0,8 Vollg.: I + II	30	400-600
4	Baugebiet Schafhof Mörkestr., Goethestr., Schillerstr.	240,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,3 GFZ: - Vollg.: II	30	400-600
4	Baugebiet Waldpark Erlenweg, Buchenweg, Eichenweg	240,00	10, 15	B	W	GRZ: 0,4 GFZ: 0,5 bis 0,6 Vollg.: I	30	400-600
4	Baugebiet Keltertalweinberg/Taubenhälden Kniebisstr.	240,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,4 GFZ: - Vollg.: I	30	400-600
5	Baugebiet Hälden/Keltertalweinberg Drossel-, Lerchen-, Vogelsang-, Amsel-, Meisen-, Sennig-, Untere und Obere Weinbergstr., Schauinsland-, Feldberg-, Schwarzwald-, Blauen-, Kniebisstr.	330,00	10, 15, 20	B	W	GRZ: 0,4 GFZ: 0,7 bis 1,2 Vollg.: I + II	30	400-600
5	Neubaugebiet Spitzäcker Kepler-, Luther-, Hutten-, Höhenstr., Händel-, Mozart-, Beethoven-, Wagnerstr.	330,00	10, 15	B	W	GRZ: 0,4 GFZ: - Vollg.: -	30	400-600
6	Gewerbegebiet Bohrrainstr.	120,00	40	B	G	GRZ: 0,6 bis 0,8 GFZ: 0,9 bis 1,2 Vollg.: II		1000-2000
6	Gewerbegebiet Mulde	120,00	40	B	G	GRZ: 0,4 bis 0,6 GFZ: 0,5 bis 1,2 Vollg.: I + II		1000-2000
7	Bauerwartungsland Wohnen Lange Äcker, Mangold, Webertal	50,00	5	BEL	W			
8	Erholungsgebiete Forchen, Näheres Schöntal	30,00	61	SF	S			
9	Rebflächen	2,60	83	SF	S			
10	Krautgärten	15,00	60	SF	S			
11	Gemeinbedarfsflächen	nicht bewertet	-	SF				
12	Landwirtschaftsfläche Ackerland	2,30	80/81	LF				
13	Landwirtschaftsfläche Wiesen	1,60	80/81	LF				

# Erläuterungen der Bodenrichtwerte

**(1)** Gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss im Enzkreis für die Gemeinde Eisingen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, der Gutachterausschussverordnung (§ 12 GuAVO) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 10 ImmoWertV) **zum Stichtag 31.12.2020 am 21.05.2021 ermittelt.**

**(2)** Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

**(3)** Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

**(4)** Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

**(5)** Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. ist nicht berücksichtigt.

**(6)** In Sanierungsgebieten, in denen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß den §§ 152 – 156 BauGB anzuwenden sind, verstehen sich die Bodenrichtwerte, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

**(7)** Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

**(8)** Bodenrichtwerte ohne weitere Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

# Hinweise

Zur Wertermittlung bebauter Grundstücke können in Abhängigkeit der baulichen Anlagen Abschläge oder Zuschläge vom Bodenrichtwert erforderlich sein.

Für Grundstücke der Grundstückstypen 10, 15, 20 und 25 ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüber hinaus gehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 25% bis 50% des Bodenrichtwerts auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstückstiefen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier der volle Bodenrichtwert anzusetzen.

10	→	Grundstückstyp
B	→	Entwicklungszustand
W	→	Art der baulichen Nutzung (allgemein gem. § 1 Abs. 1 BauNVO)
0,4 II 0,8	→	Maß der baulichen Nutzung
30	→	Grundstückstiefe ( in m )
500	→	Grundstücksgröße ( in m <sup>2</sup> )

## Beispiel

**10 B W 0,4 II 0,8 30 500**

**10** Grundstückstyp Ein- und Zweifamilienwohnhaus, **B** baureifes Land, **W** Wohnbaufläche, **0,4** GRZ, **II** Vollgeschosse, **0,8** GFZ, bis **30 m** Grundstückstiefe, **500 m<sup>2</sup>** Grundstücksgröße

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter der maßgeblichen Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche zulässig sind.

### **Grundstückstiefe (in m)**

z. B. 30 = Grundstückstiefe, bis zu der i.d.R. der volle Bodenrichtwert anzusetzen ist.

### **Grundstücksgröße (in m<sup>2</sup>)**

z.B. 400-600 = Grundstücksgröße, bis zu der i.d.R. der volle Bodenrichtwert anzusetzen ist.

# Darstellung der Bodenrichtwerte

## Grundstückstyp

Typ-Nr.	Typ
5	Nutzung noch unbekannt
10	Ein- und Zweifamilienhaus
15	Reihenhaus
20	Mehrfamilienhaus
25	Alte Ortsteile (überwiegend Wohnen)
40	Gewerbliche Nutzung (gebietstypisch)
45	Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung
47	Einkaufszentrum
60	Gartenhausgebiet
61	Wochenendhausgebiet
62	Kleingartengebiet
80	Ackerland
81	Grünland
83	Sonstige land-und forstwirtschaftliche Flächen

## Entwicklungszustand (gem. § 5 ImmoWertV)

BEL	Bauerwartungsland
RBL	Rohbauland
B	Baureifes Land
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
SF	Sonstige Flächen

## Art der baulichen Nutzung (allgemein gem. § 1 Abs. 1 BauNVO)

W	Wohnbauflächen
M	gemischte Bauflächen
G	gewerbliche Bauflächen
S	Sonderbauflächen