

**GUTACHTERAUSSCHUSS BEI DER GEMEINDE ENINGEN UNTER ACHALM
- GESCHÄFTSSTELLE -**

BODENRICHTWERTE ZUM 31.12.2020

Nach § 196 Baugesetzbuch sind die Bodenrichtwerte, sowie nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines Jahres zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte wurden soweit vorhanden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preise abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung *ungewöhnlicher* oder *persönlicher* Verhältnisse zu erzielen wären. Sie sind durchschnittliche Bodenwerte für Bereiche, in denen im Wesentlichen gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen; sie wurden aus den in den einzelnen Gebieten im Jahr 2020 bezahlten Bodenpreisen **einschließlich der Erschließungsbeiträge** gebildet.

Die Richtwerte haben für Käufer und Verkäufer keine bindende Wirkung, sie sollen lediglich Orientierungshilfe für die Preisgestaltung sein.

Die nachfolgenden Richtwerte beziehen sich auf unbebaute und erschlossene Grundstücke (Bodenrichtwerte ohne Erschließung sind gesondert gekennzeichnet) zum Stichtag 31.12.2020.

Hinweis für die Wertermittlung:

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Gutachterausschuss bei der
Gemeinde Eningen unter Achalm

Laut Beschluss vom
28.10.2021

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

nach Richtwertzonen

gültig ab 01.01.2021

Zone	Bezeichnung	ab 01.01.2020 EUR/m ²	Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale nach BRW-RL		
			Entwicklungs- zustand / Art der Nutzung	GFZ- Bereich (nach BauNVO) / bzw. Qualitätsmerkmal	Entwicklungs- zustand
10001	Arbachtal I	120,00	B-G	2,2	ebf
10002	Arbachtal II - Friedrichstraße bis Bauende	110,00	B-G	2,2	ebf
10003	Untere Bäch I	120,00	B-G	1,5 - 2,2	ebf
10004	Untere Bäch II	110,00	B-G	1,5 - 2,2	ebf
10005	Untere Bäch II - Bauerwartungsland Gewerbe	20,00	E-G	1,5	ebpf
10006	Im Grund / In der Raite	140,00	B-G	0,8 - 2,2	ebf
10007	östlich der Reutlinger Straße (Möve)	120,00	B-G	1,8	ebf
10008	Holzwerk Stumpp	140,00	B-G	2,2	ebf
10009	Kugeläcker Bauerwartungsland	60,00	E-G	1,3	ebpf
20011	Sulzwiesenstraße (östl.) bis Auf der Bag	400,00	B-W	0,6 - 0,8	ebf
20012	Amselweg- südlich	400,00	B-W	0,6	ebf
20013	zwischen Amselweg und Finkenweg	420,00	B-W	0,6	ebf

20020	Sulzbach	370,00	B-W	0,6	ebf
20031	Auf der Ebene	370,00	B-W	0,8	ebf
20032	Immanuel-Kant-Straße / Herderstraße / Auf der Bag	410,00	B-W	0,5	ebf
20034	Auf der Bag, Brühlstraße, Fichtestraße	330,00	B-W	0,8	ebf
20035	Calner Straße	440,00	B-W	0,6	ebf
20041	Im Scherbental / Reuchlinstraße / Lutherstraße	330,00	B-W	0,7	ebf
20042	Reuchlinstraße / Melanchthonweg	370,00	B-W	0,7 - 0,8	ebf
20043	Albstraße beidseitig	250,00	B-W	0,7 - 1,0	ebf
20044	Albstraße - südl. 2. Reihe	320,00	B-W	0,8	ebf
20045	Metzinger Straße - östl. 2. Reihe	280,00	B-W	0,7 - 1,0	ebf
20046	Scherbental West	320,00	B-W	0,6-0,8	ebf
20050	Rennengässle	370,00	B-W	0,5	ebf
20061	Tommental (Dürer-, Graben-, Geißbergstraße)	400,00	B-W	0,5 - 1,0	ebf
20062	Tommental (Grünwaldstraße)	410,00	B-W	0,6	ebf
20063	Grabenstraße / Heerstraße / Eitlinger Straße	360,00	B-W	0,8	ebf
20064	Dürerstraße westl. / Tommentalstraße westl	370,00	B-W	0,8	ebf
20065	Dürerstraße / Eitlinger Straße - Hinterland	80,00	SF	private Grünfläche	----
20071	Hörnle/Sommerhalde	440,00	B-W	0,45	ebf
20072	Robert-Koch-Straße - Randbereich	20,00	SF	private Grünfläche	----
20073	Hörnle - Randbereich	20,00	SF	private Grünfläche	----
20074	Betzenriedweg / Markwiesenweg	400,00	B-W	0,5 - 0,8	ebf
20075	Burgtalstraße / Markwiesenweg	330,00	B-W	0,6	ebf
20076	Burgtalstraße / Achalmstraße	370,00	B-W	0,5	ebf
20080	Eiferthöhe	420,00	B-W	0,45	ebf
20090	Wengenstraße / Obere Schillerstraße	330,00	B-W	0,8 - 1,0	ebf
20091	Wenge West / Weinbergstraße / Im Blankensteiner	420,00	B-W	0,5	ebf
20092	Schumann- / Schubert- / Wengenstraße / Betzenried	410,00	B-W	0,8	ebf
20093	zwischen Weinberg- / Wengen- / Schillerstraße	400,00	B-W	0,5 - 0,8	ebf
20094	Schillerstraße südl.2. Reihe/ Wengenstraße	330,00	B-W	0,8	ebf
20095	Bereich um das Stadion	400,00	B-W	0,6 - 0,8	ebf

20096	Markwiesenweg - Hinterland	80,00	SF	private Grünfläche	----
20097	Weinbergstraße talseitig - Hinterland	80,00	SF	private Grünfläche	----
20098	Grünland westlich des Rad- wegs	50,00	SF	private Grünfläche	----
20099	Spitzwiesen	310,00	B-W	0,5	ebf
20101	Schießwasen und untere Brühlstraße	250,00	B-W	0,8	ebf
20111	Herrschafts- / Burg- / Hauptstraße	280,00	B-M	0,8 - 1,0	ebf
20112	Unterdorf	310,00	B-M	0,8 - 1,0	ebf
20113	Hauptstraße (beruhigt)	280,00	B-M	0,8 - 1,0	ebf
20114	Entlang der L 380	250,00	B-M	0,8 - 1,0	ebf
20115	Geißbergstraße / Kürwiesgasse	280,00	B-W	0,8	ebf
20116	Eugen- / Bahnhof- / Wen- genstraße	310,00	B-M	0,8 - 1,0	ebf
20117	Obere Reutlinger Straße 2. Reihe	280,00	B-M	0,6	ebf
20118	Licht und Kraft-Weg	250,00	B-M		ebf
20119	Reutlinger Straße bei der Spitzwiese	250,00	B-M	0,8	ebf
20121	Augenried Nord	410,00	B-W	0,5 - 0,8	ebf
20122	Augenried II	370,00	B-W	0,8 - 1,1	ebf
20123	Augenried III	420,00	B-W	0,5	ebf
20124	Augenried IV	440,00	B-W	0,6 - 0,8	ebf
20125	Friedrichstraße Nr. 2 - 12	280,00	B-M	0,7	ebf
20131	Lange-Äcker-Straße - Nordseite	400,00	B-W	0,6 - 0,7	ebf
20132	Lange-Äcker-Straße - Südseite	360,00	B-W	1,0	ebf
30001	Hakenbühl - Gartenhausgebiet	15,00	SF	Gartenhausgebiet	----
30002	Merat - Gartenhausgebiet	20,00	SF	Gartenhausgebiet	----
30003	Loschenhalde - Gartenhausgebiet	15,00	SF	Gartenhausgebiet	----
40001	rechts und links des "Bahn- damms"	12,00	SF	-	----
40002	entlang "Schöner Weg"	18,00	SF	-	----
40003	Freifläche Kürwiesgasse/ Rennenbach	15,00	SF	private Grünfläche	----
40004	Untere Bäch Süd (Sportgelände)	15,00	GB	Gemeinbedarf	----
40005	Baumschule	35,00	LF-EGA	Erwerbsgartenbau	ebpf
40006	Heiliger Weg	35,00	B-SO	Sondergeb. Schuppen	ebf
40007	Äcker je nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte	1,00 - 2,50	LF	Landwirtschaftliche Flächen	

40008	Wiesen je nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte	1,00 - 3,00	LF	Landwirtschaftliche Flächen	
40009	Baumwiesen je nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte	2,50 - 4,00	LF	Landwirtschaftliche Flächen	
40010	Wald ohne Bewuchs	0,30	FF	forstwirtschaftliche Flächen	

Erläuterung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale	
Kurzbezeichnung	Bezeichnung
B-W	Baureifes Land - Wohnbaufläche
B-M	Baureifes Land - Mischbaufläche
B-G	Baureifes Land - Gewerbliche Baufläche
B-SO	Baureifes Land - Sondergebiet
SF	Sonstige Flächen
LF-EGA	Landwirtschaftl. Fläche, Erwerbsgartenbau
LF	Landwirtschaftl. Fläche
FF	Forstwirtschaftl. Fläche
E-G	Bauerwartungsland - Gewerbliche Baufläche
GB	Fläche für den Gemeinbedarf
ebpf	Erschließungsbeitragspflichtig (Beiträge offen stehend)
ebf	Erschließungsbeitragsfrei (Beiträge entrichtet)