

**Gutachterausschuss bei der
Gemeinde Eningen unter Achalm
GESCHÄFTSSTELLE**

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 2021 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 01.01.2022.

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.

**Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
nach Richtwertzonen**

am 02.06.2022

so beschlossen

Gemarkungsnummer	BRW-Zone	Bezeichnung	Ab 01.01.2022 EUR/m ²	Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale nach BRW-RL		GRZ	Entwicklungs- zustand
				Entwicklungs- zustand / Art der Nutzung	GFZ- Bereich (nach BauNVO) / bzw. Qualitätsmerkmal		
7660	1001	Arbachtal I	130,00	B-G	2,2		ebf
7660	1002	Arbachtal II - Friedrichstraße bis Bauende	120,00	B-G	2,2		ebf
7660	1003	Untere Bäch I	130,00	B-G	1,5 - 2,2		ebf
7660	1004	Untere Bäch II	120,00	B-G	1,5 - 2,2		ebf
7660	1005	Untere Bäch II - Bauerwartungsland Gewerbe	40,00	E-G	1,5		ebpf
7660	1006	Im Grund / In der Raite	150,00	B-G	0,8 - 2,2		ebf
7660	1007	östlich der Reutlinger Straße (Möve)	150,00	B-G	1,8		ebf
7660	1008	Holzwerk Stumpp	150,00	B-G	2,2		ebf
7660	1009	Kugeläcker Bauerwartungsland	60,00	E-G	1,3		ebpf
7660	1010	Gewerbegebiet Bächen	120,00	B-G			ebpf
7660	1011	Schradin-Areal	120,00	B-G			ebpf
7660	2011	Sulzwiesenstraße (östl.) bis Auf der Bag	430,00	B-W	0,6 - 0,8		ebf
7660	2012	Amselweg- südlich	430,00	B-W	0,6		ebf
7660	2013	zwischen Amselweg und Finkenweg	450,00	B-W	0,6		ebf
7660	2020	Sulzbach	400,00	B-W	0,6		ebf
7660	2031	Auf der Ebene	400,00	B-W	0,8		ebf
7660	2032	Immanuel-Kant-Straße / Herderstraße / Auf der Bag	440,00	B-W	0,5		ebf
7660	2034	Auf der Bag, Brühlstraße, Fichtestraße	360,00	B-W	0,8		ebf
7660	2035	Calner Straße	470,00	B-W	0,6		ebf
7660	2041	Im Scherbental / Reuchlinstraße / Lutherstraße	360,00	B-W	0,7		ebf
7660	2042	Reuchlinstraße / Melanchthonweg	400,00	B-W	0,7 - 0,8		ebf
7660	2043	Albstraße beidseitig	280,00	B-W	0,7 - 1,0		ebf
7660	2044	Albstraße - südl. 2. Reihe	350,00	B-W	0,8		ebf
7660	2045	Metzinger Straße - östl. 2. Reihe	310,00	B-W	0,7 - 1,0		ebf
7660	2046	Scherbental West	350,00	B-W	0,6-0,8		ebf
7660	2050	Rennengässle	400,00	B-W	0,5		ebf
7660	2051	Tommental-Ob Hofen-Nord	100,00	E-B-W			ebpf
7660	2061	Tommental (Dürer-, Graben-, Geißbergstraße)	430,00	B-W	0,5 - 1,0		ebf
7660	2062	Tommental (Grünwald-straße)	440,00	B-W	0,6		ebf
7660	2063	Grabenstraße / Heerstraße / Eitlinger Straße	390,00	B-W	0,8		ebf
7660	2064	Dürerstraße westl. / Tommentalstraße westl	400,00	B-W	0,8		ebf
7660	2065	Dürerstraße - Hinterland	80,00	SF	Priv. Grünfläche		
7660	2066	Eitlinger Straße-Hinterland	80,00	SF	Priv. Grünfläche		
7660	2067	Reutlinger Straße-Hinterland	80,00	SF	Priv. Grünfläche		
7660	2068	Augenriedstraße-Hinterland	80,00	SF	Priv. Grünfläche		
7660	2071	Hörnle/Sommerhalde	470,00	B-W	0,45		ebf
7660	2072	Robert-Koch-Straße - Randbereich	20,00	SF	private Grünfläche		
7660	2073	Randbereich	20,00	SF	private Grünfläche		
7660	2074	Betzenriedweg / Markwiesenweg	430,00	B-W	0,5 - 0,8		ebf
7660	2075	Burgtalstraße / Markwiesenweg	360,00	B-W	0,6		ebf
7660	2076	Burgtalstraße / Achalmstraße	400,00	B-W	0,5		ebf
7660	2080	Eiferthöhe	450,00	B-W	0,45		ebf
7660	2090	Wengenstraße / Obere Schillerstraße	360,00	B-W	0,8 - 1,0		ebf
7660	2091	Wenge West / Weinbergstraße / Im Blankensteiner	450,00	B-W	0,5		ebf
7660	2092	Schumann- / Schubert- / Wengenstraße / Betzenriedweg	440,00	B-W	0,8		ebf
7660	2093	zwischen Weinberg- / Wengen- / Schillerstraße	430,00	B-W	0,5 - 0,8		ebf
7660	2094	Schillerstraße - südl. 2. Reihe/ Wengenstraße	360,00	B-W	0,8		ebf
7660	2095	Bereich um das Stadion	430,00	B-W	0,6 - 0,8		ebf
7660	2096	Markwiesenweg - Hinterland	80,00	SF	private Grünfläche		
7660	2097	Weinbergstraße talseitig - Hinterland	80,00	SF	private Grünfläche		

7660	2098	Grünland westlich des Radwegs	50,00	SF	private Grünfläche		
7660	2099	Spitzwiesen	340,00	B-W	0,5		ebf
7660	2101	Schießwiesen und untere Brühlstraße	280,00	B-W	0,8		ebf
7660	2111	Herrschafts- / Burg- / Hauptstraße	310,00	B-M	0,8 - 1,0		ebf
7660	2112	Unterdorf	340,00	B-M	0,8 - 1,0		ebf
7660	2113	Hauptstraße (beruhigt)	310,00	B-M	0,8 - 1,0		ebf
7660	2114	Entlang der L 380	280,00	B-M	0,8 - 1,0		ebf
7660	2115	Geißbergstraße / Kürwiesgasse	310,00	B-W	0,8		ebf
7660	2116	Eugen- / Bahnhof- / Wengenstraße	330,00	B-M	0,8 - 1,0		ebf
7660	2117	Obere Reutlinger Straße 2. Reihe	310,00	B-M	0,6		ebf
7660	2118	Licht und Kraft-Weg	280,00	B-M	0,8		ebf
7660	2119	Reutlinger Straße bei der Spitzwiese	280,00	B-M	0,8		ebf
7660	2120	Reutlinger Straße-Mühleweg	280,00	B-M	0,8		ebf
7660	2121	Augenried Nord	440,00	B-W	0,5 - 0,8		ebf
7660	2122	Augenried II	400,00	B-W	0,8 - 1,1		ebf
7660	2123	Augenried III	450,00	B-W	0,5		ebf
7660	2124	Augenried IV	470,00	B-W	0,6 - 0,8		ebf
7660	2125	Friedrichstraße Nr. 2 - 12	310,00	B-M	0,7		ebf
7660	2126	Friedrichstraße/Arbachtalstraße	280,00	B-M	0,8		ebf
7660	2131	Lange-Äcker-Straße - Nordseite	430,00	B-W	0,6 - 0,7		ebf
7660	2132	Lange-Äcker-Straße - Südseite	390,00	B-W	1		ebf
7660	3001	Hakenbühl- Gartenhausgebiet	15,00	SF			
7660	3002	Merat - Gartenhausgebiet	20,00	SF			
7660	3003	Loschenhalde - Gartenhausgebiet	15,00	SF			
7660	3004	Betzenriedweg/ Kühathen	12,00	LF			
7660	3404	Betzenriedweg / Kühathen Wohnhäuser (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	3005	Unter den Rübländern	8,00	LF			
7660	3405	Unter den Rübländern Wohnhäuser (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4001	rechts und links des "Bahndamms"	12,00	SF			
7660	4401	rechts und links des "Bahndamms" Wohnhäuser (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	SF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4002	entlang "Schöner Weg"	18,00	SF			
7660	4402	entlang "Schöner Weg" Wohnhäuser (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	SF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4003	Freifläche Kürwiesgasse/ Rennenbach	15,00	SF			
7660	4005	Baumschule	35,00	LF-EGA			ebpf
7660	4006	Heiliger Weg	35,00	B-SO			ebf
7660	4010	Wald ohne Bewuchs	0,30	FF			
7660	4310	Wald-Gewann Winkel Vereinsheim GRZ 0,4	20,00	FF		0,4	Vereinsheim
7660	4011	Steingrube-Greuth	0,30	FF			
7660	4012	Reutlinger Mittelbergle	0,30	FF			
7660	4013	Sondelfinger Tobel	0,30	FF			
7660	4014	Rangenbergle	0,30	FF			
7660	4021	Buchrain	1,00	LF			Acker
7660	4022	Rauschges Feld	1,00	LF			Acker
7660	4023	Mark	1,00	LF			Weide
7660	4423	Mark Wohnhäuser, Wohngebäude landw. Hofstellen (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4024	Schafhaus Lindenhof	1,00	LF			Wiese
7660	4025	Albesch- Beim Buchhäule	1,00	LF			Wiese
7660	4026	unter der Mädleshalde	1,50	LF			Acker
7660	4031	Ebene/ Stettert/Franzosenplätzle Acker	2,50	LF			
7660	4131	Ebene/ Stettert/Franzosenplätzle Wiese	3,00	LF			
7660	4231	Ebene/ Stettert/Franzosenplätzle Baumwiese	4,00	LF			
7660	4431	Ebene/ Stettert/Franzosenplätzle Wohnhäuser, Wohngebäude landw. Hofstellen (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4032	Hinter Rangen-Glemser Weg Acker	1,50	LF			
7660	4132	Hinter Rangen-Glemser Weg Wiese	1,50	LF			
7660	4232	Hinter Rangen-Glemser Weg Baumwiese	4,00	LF			
7660	4133	Rangenbergle/Staudenbrunnen/Gutstetten Wiese	3,00	LF			
7660	4233	Rangenbergle/Staudenbrunnen/Gutstetten Baumwiese	4,00	LF			
7660	4433	Rangenbergle/Staudenbrunnen/Gutstetten Wohnhäuser, Wohngebäude landw. Hofstellen (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4034	Obtal Acker	2,00	LF			
7660	4134	Obtal Wiese	2,50	LF			
7660	4234	Obtal Baumwiese	3,00	LF			
7660	4334	Obtal - Vereinsheime, (Bruttogrundfläche/0,4)	20,00	LF		0,4	Vereinsheim
7660	4434	Obtal - Wohnhäuser, Wohngebäude landw. Hofstellen (Bruttogrundfläche /0,2)	100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich

7660	4135	Ob Hofen/ Bruckbach	Wiese	2,00	LF			
7660	4235	Ob Hofen/ Bruckbach	Baumwiese	2,50	LF			
7660	4335	Ob Hofen/ Bruckbach Vereinsheime (Bruttogrundfläche /0,4)		20,00	LF		0,4	Vereinsheim
	4435	Ob Hofen/ Bruckbach Wohnhäuser, Wohngebäude landw. Hofstellen (Bruttogrundfläche/0,2)		100,00	LF		0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	4036	Arbachtal	Acker	1,50	LF			
7660	4136	Arbachtal	Wiese	2,00	LF			
7660	4236	Arbachtal	Baumwiese	2,50	LF			
7660	4336	Arbachtal - Vereinsheime (Bruttogrundfläche /0,4)		20,00			0,4	
7660	4436	Arbachtal - Wohnhäuser, Wohngebäude landw. Hofstellen (Bruttogrundfläche/0,2)		100,00			0,2	Wohnen im Außenbereich
7660	5001	Spiel- und Sportgelände Sulzwiesen			GB			
7660	5002	Sulzkindergarten			GB			
7660	5003	Friedhof			GB			
7660	5004	Achalmschule			GB			
7660	5005	Schilleranlage			GB	Park, KiGa, Bücherei		
7660	5006	Andreaskirche			GB	ev. Kirche		
7660	5007	Tommentalkindergarten			GB			
7660	5008	Museumsecke			GB			
7660	5009	Frère Roger			GB	Seniorenresidenz		
7660	5010	Feuerwehrmagazin			GB			
7660	5011	Kath. Kirche			GB			
7660	5012	Spielplatz Wenge			GB			
7660	5013	Johanneskindergarten/ Gemeindehaus			GB			
7660	5014	Festhalle			GB			
7660	5015	Ferienprogrammgelände			GB			
7660	5016	Eiffert Höhe			GB	Grünanlage		
7660	5017	Untere Bäch Süd (Sportgelände)		15,00	GB	Gemeinbedarf		
7660	5018	Türmle (Flst. 100)			GB	Grünanlage		
7660	5019	Bruckberg-KiGa und KiGa St. Raphael			GB	Gemeinbedarf		
7660	5020	Ev.-Method. Kirche			GB	Grünanlage		
7660	5021	Grünfläche			GB	Gemeinbedarf		
7660	5022	Südbahnhof			GB	Museum		
7660	5023	Grünanlage im Hörnle			GB	Park,		
7600	5024	Streetball			GB	Sportanlage		

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	Erschließungs-beitragsfrei (Beiträge entrichtet)

Für bebaute Flächen(anteile) im Außenbereich gilt der landwirtschaftliche BRW nicht.
Für die Nutzungsart "Wohnen" ist der Bodenrichtwert 100,00 €/m². Die Wertrelevante Fläche errechnet sich aus dem 5-fachen der Bruttogrundfläche des Gebäude.
Bei Vereinsheimen ist der Bodenrichtwert 40,00 €/m². Die Wertrelevante Fläche errechnet sich aus dem 2,5-fachen der Bruttogrundfläche des Gebäude.

Die neuen Bodenrichtwerte werden zusammen mit der Bodenrichtwertkarte im Internet zurzeit aktualisiert - Sie finden sie demnächst unter:
<http://www.eningen.de/verwaltung/Rathaus/buergerdienste/dienstleistungen/von-a-z/bodenrichtwerte>
Ab dem 01.07.2022 auch unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>