



Stadt Vaihingen an der Enz

Bodenrichtwerte für 2021 zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 im Rahmen der Grundsteuerreform

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gemäß §196 BauGB die Bodenrichtwerte Stand 01.01.2022 für das Stadtgebiet Vaihingen an der Enz einschließlich aller Stadtteile ermittelt und in seiner Sitzung am 26.04.2022 beschlossen. Im gleichen Zug wurden diese Werte auch für die Feststellung der städtebaulichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2021 festgesetzt.

Bodenrichtwerte werden für Rohbauland, Bauerwartungsland, baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für unbebaute Grundstücke eines Gebiets, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Die folgenden Bodenrichtwerte wurden beschlossen (einschließlich Erschließungskosten):

	Straße/Gebiet	Richtwert €/m² 31.12.2021
Zone	Stadtteil Ensingen 6000	
6100	Ortskern	
6101	Denneffstraße (teilweise), Hintere Gasse, Gündelbacher Straße (teilweise), Burgweg, Haldenweg, Am Bach, Reiffengasse, Stiegelgasse	240
6200	Gewerbegebiete	
6201	Robert-Koch-Straße (teilweise), Herrenwiesen, Horrheimer Straße (teilweise)	100
6202	Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1: Otto-Hahn-Straße, Bertha-Benz-Straße, Sogenring, Max-Eyth-Straße, Kleinglattbacher Straße	120
6300	Mischgebiete	
6301	Robert-Koch-Straße (teilweise), Ritterstraße, Weidenweg, Reiffengasse (teilweise)	270
6302	Gündelbacher Straße (teilweise), Seewaldstraße, Am Forchenwald, Hintere Hofstraße (teilweise)	260
6400	Wohngebiete	
6401	Panoramastraße (teilweise), Hans-Thoma-Straße, Ludwig-Richter-Straße, Mergenthalerstraße, Torackerstraße, Ulrichstraße, Keplerstraße	340
6402	Denneffgärten, Jägerstraße, Am Schelmenbusch, Illinger Straße (teilweise)	380
6403	Denneffstraße (teilweise), Hohenstufenstraße, Hohenzollernstraße, Schwalbenweg, Reichbergstraße	340
6404	Horrheimer Straße, Mozartstraße, Beethovenstraße, Richard-Wagner-Straße, Schanzreiterweg, Joseph-Haydn-Straße	380
6405	Panoramastraße (teilweise), Im Seerain	250
6406	Kopernikusstraße, Merkurstraße, Jupiterstraße, Panoramastraße (teilweise)	390
6500	Außenbereich	
6501	Lofer-Gartenhausgebiet	11
6502	Hofraumabgrenzung, Aussiedlerhof, Wohnbebauung im Außenbereich	25
6503	Wirtschaftsgebäude im Außenbereich (Ställe, Schuppen, Scheunen, Scheuern)	7
6504	Gewerblich genutzte Gebäude im Außenbereich	50
6510	Ackerland	5,00
6511	Grünland	4,30
6512	Baumwiese	2,65
6513	Weinberg	7,10
6514	Wald	1,00
6515	Kleingärten	6,00
6516	Unland	0,40
6600	Sonstige Sondergebiete	
6601	Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr,...)	40
6602	Gemeinbedarfsflächen (öffentl. Grünflächen, Parks, Spielplätze,...)	13
6603	Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Freibad, Wertstoffhof,...)	20