

## **Bodenrichtwerte Gemeinde Eberhardzell zum Stichtag 01.01.2023:**

Der Gutachterausschuss Biberach-Mitte hat für die Stadt Biberach, die Stadt Bad Schussenried und für die Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Ingoldingen, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen die neuen Bodenrichtwerte(BRW) zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt.

### **Rechtsgrundlagen**

- § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

	<b>Eberhardzell</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche BRW- Grundstück in m<sup>2</sup></b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
5100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	A	-	4,00
5110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	GR	-	3,00
5111	Gesamtgemeinde landw. Flächen Forst -ohne Baumbestand-	F	-	1,00
5112	Wald am Sonnenbühl	F	-	1,00
5113	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/Schre- bergarten	FGA	-	15,00
5114	Gesamtgemeinde Bauerwartungsland Woh- nen	W	-	23,00
5115	Hanglage Falke	FGA	-	15,00
5116	Hanglage Weilerstraße	FGA	-	15,00
5140	Hofwiese	G	-	60,00
5141	Kappel Holzwerk Schneider	G	-	60,00
5142	Ritzenweiler Gemse	G	-	60,00
5143	Ritzenweiler Bär	G	-	60,00
5150	Eberhardzell Ortskern	M	1000	85,00
5151	Dietenwengen	M	1300	60,00
5152	Ritzenweiler-Krummen	M	1300	60,00
5153	Kappel	M	1000	60,00
5154	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB - Wohnen	W(ASB)	-	60,00
5155	Hedelberg	M	1100	60,00
5156	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB - Land- und Forstwirtschaft/Gewerbe	M/G(LP)	-	30,00
5157	Gemeinbedarfsfläche Sportgelände	GB	-	60,00
5158	Gemeinbedarfsfläche Rathaus, Kindergarten, Kirche	GB	-	85,00
5159	Gemeinbedarfsfläche Schule, Halle	GB	-	60,00
5160	Elster 1-2, Krammetvogel 1-5, Am alten Hedelberger Weg	W	700	135,00
5161	Mühlweg	W	600	135,00
5162	Mühlweg II, Falke	W	900	135,00
5163	Adler	W	600	150,00

5164	Romersberg, Grundstück Maucher, Weilerstraße	W	900	135,00
5165	Klotzenhof	W	1300	135,00
5166	Krummen Amsel	W	800	110,00
5167	Sonnenbühl – Bauerwartungsland	W	-	23,00

<b>Füramoos</b>				
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche BRW-Grundstück in m<sup>2</sup></b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
5240	Gewerbe Steigäcker und Biberacher Straße	G	-	60,00
5241	Gewerbe Riedweg	G	-	60,00
5250	Füramoos Ortskern	M	1000	70,00
5251	Gemeinbedarfsfläche Kirche, Kindergarten, Feuerwehr, Sportgelände	GB	-	70,00
5260	Weiheräcker 1-3, Falchenäcker	W	900	110,00
5261	An der Gartenstraße	W	700	120,00
5262	Bruckäcker	W	900	110,00
5263	Kohläcker – Bauerwartungsland	E/W	-	23,00

<b>Mühlhausen</b>				
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone(BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche BRW-Grundstück in m<sup>2</sup></b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
5340	Gewerbe Meßmerweg	G	-	60,00
5341	Gewerbe Waldseer Straße	G	-	60,00
5350	Mühlhausen Ortskern	M	1000	70,00
5352	Hummertsried Perez	M	800	110,00
5354	Hummertsried	M	1300	60,00
5355	Ampfelbronn	M	1300	60,00
5360	St. Joachim	W	800	110,00
5361	Meßmerweg-West	W	900	110,00
5362	St. Joachim-Ost	W	700	110,00
5363	Meßmerweg-Nordost	W	800	110,00

<b>Oberessendorf</b>				
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone(BRZ)</b>	<b>Art der Nut- zung</b>	<b>Fläche BRW- Grundstück in m<sup>2</sup></b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
5440	Gewerbe Lindenhof	G	-	80,00
5441	Gewerbe Kalmus und Enzian	G	-	90,00
5442	Ramstal	M	-	60,00
5443	Hebershaus und Schneiderbenes	M	-	60,00
5450	Oberessendorf Ortskern	M	1000	70,00
5453	Lindenhof	M	600	110,00
5454	Enzian 1-2	M	900	110,00
5455	Hetzisweiler	M	1300	60,00
5456	Mittishaus	M	1300	60,00
5460	Lindenhof-Wohnbereich	W	600	110,00
5461	Lindenhof, 2. Bauabschnitt	W	600	110,00
5462	Kohl 1-2	W	700	110,00

### **Nutzungsarten (Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung)**

#### **Entwicklungszustand: Baureifes Land (B), Rohbauland (R), Bauerwartungsland (E)**

- W** Wohnbaufläche
- M** gemischte Baufläche
- G** gewerbliche Baufläche
- S** Sonderbaufläche
- GB** Baufläche für Gemeinbedarf

#### **Ergänzung zur Art der Nutzung (für vorgenannte Flächen)**

- ASB** Bebaute Flächen im Außenbereich
- LP** landwirtschaftliche Produktion

#### **Entwicklungszustand: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)**

- L** landwirtschaftliche Fläche
- A** Acker
- GR** Grünland
- F** Forst

#### **Sonstige Flächen (SF)**

- PG** private Grünflächen
- FGA** Freizeitgartenfläche/Schrebergarten

#### **Fläche BRW-Grundstück**

Durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter innerhalb der Bodenrichtwertzone

## **Ergänzende Hinweise**

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/m<sup>2</sup> Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, Entwässerungskosten im Richtwert enthalten (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie Grundstücke). Bodenrichtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen.

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

Bodenrichtwerte gelten nur für am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit unter Umständen vom Bodenrichtwert abweichen.

Bodenrichtwerte gelten in der Regel nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung, zum Beispiel für örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen.

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann.

Der Bodenrichtwert im Außenbereich für die Nutzungsart Wohnen kann begrenzt werden auf das Fünffache der bebauten Fläche des Wohngebäudes, welches nicht der land- und forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung dient.

Der Bodenrichtwert im Außenbereich für land- und forstwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung kann begrenzt werden auf die Grundfläche der erstellten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Die Hof- und Zufahrtsflächen können im Schnitt mit 20% dieses Bodenrichtwertes angesetzt werden.

Die ermittelten Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 GuAVO öffentlich bekannt gemacht.

Die Bodenrichtwertkarten sind ab 01.07.2023 online im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW) unter [www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw](http://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw) einsehbar.

## **Auskünfte**

Auskünfte erteilt die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach-Mitte, Museumstrasse 2, 88400 Biberach an der Riß, Frau Ulrike Föhr, Tel. 07351/51-294, Email: [u.foehr@biberach-riss.de](mailto:u.foehr@biberach-riss.de)

Eberhardzell, 20.04.2023

gez. Hermann Stark (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)

Biberach,

gez. Manja Peter (Vorsitzende des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)