

## **Bodenrichtwerte Gemeinde Mittelbiberach zum Stichtag 01.01.2022**

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 zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

### **Rechtsgrundlagen**

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

<b>7.1</b>	<b>Mittelbiberach</b>		
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
7100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	A	5,00
7110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	GR	3,60
7111	Gesamtgem. landw. Fläche Forst (ohne Baumbestand)	F	0,80
7112	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/Schrebergärten	FGA	15,00
7113	Landwirtsch. Fläche (innerorts) Ayestraße/Eiwiesen	GR	3,60
7114	Landwirtsch. Fläche (innerorts) Reuter Steige	GR	5,00
7115	Private Grünflächen (innerorts) Rosenstraße	PG	15,00
7116	Scheibengarten	PG	15,00
7120	Mittelbiberach Bauerwartungsland Wohnen	W	40,00
7121	Mittelbiberach Bauerwartungsland Gewerbe	G	15,00
7130	Gesamtgem. Außenbereich §35 BauGB (Wohnen)	W (ASB)	70,00
7131	Gesamtgem. Außenbereich §35 BauGB (L+F/Gewerbe)	M/G (LP)	35,00
7140	Gewerbegebiet Lehmgrube	G	70,00
7150	Ortskern Zone 1	M	105,00
7151	Ortskern Zone 2	M	135,00
7152	Ortskern Zone 3	M	135,00
7153	Ortskern Zone 4	M	135,00
7154	Ortskern Zone 5	M	135,00
7155	Geschosswohnungsbau (Wohnen/Gewerbe)	M	250,00
7156	Gemeinbedarfsflächen Sportbereich Aye	GB	30,00
7157	Gemeinbedarfsflächen Schule/Kiga	GB	105,00
7158	Gemeinbedarfsflächen Friedhof	GB	30,00
7160	WBG Schügele	W	165,00
7161	WBG Beim Kinderhaus/Lange Äcker	W	165,00
7162	WBG Klingenäcker	W	165,00
7163	WBG Waldhofer Straße Ost	W	165,00

<b>7.2</b>	<b>Reute</b>		
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
7200	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	A	5,00
7210	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	GR	3,60
7211	Gesamtgemeinde landw. Fläche Forst (ohne Baumbestand)	F	0,80
7212	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/Schrebergärten	FGA	15,00
7220	Reute Bauerwartungsland Wohnen	W	40,00
7230	Gesamtgem. Außenbereich §35 BauGB (Wohnen)	W (ASB)	70,00
7231	Gesamtgem. Außenbereich §35 BauGB (L+F/Gewerbe)	M/G (LP)	35,00
7250	Reute Ortskern	M	95,00
7251	Unterreute	M	95,00
7252	Gemeinbedarfsflächen Sporthalle	GB	95,00
7260	WBG Bruckenäcker	W	130,00
7261	WBG Kolbenäcker	W	130,00
7262	WBG Steinäcker	W	130,00
7263	WBG Gartenäcker	W	135,00

**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/forstwirtschaftliche Fläche

**Sonstige Flächen (SF)**

**PG** private Grünflächen

**FGA** Freizeitgartenfläche/Schrebergarten

**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 kostenerstattungsbeitragsfreie 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 -schnitt 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 online im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris BW) [www.gutacherausschuesse-bw.de/borisbw](http://www.gutacherausschuesse-bw.de/borisbw) einsehbar.

### **Auskünfte**

Auskünfte erteilt die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach-Mitte, Museumstraße 2, 88400 Biberach an der Riß, Frau Lydia Schönberger, Tel. 07351 51-9036, [l.schoenberger@biberach-riss.de](mailto:l.schoenberger@biberach-riss.de).

Mittelbiberach, 19.05.2022

gez. Georg Trittler (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)

Biberach, 20.05.2022

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