

# Verwaltungsraum Biberach

## Grundstücksmarktbericht 2017

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten  
Daten für die Wertermittlung 2017 / 2018

Attenweiler



Warthausen



Maselheim



Ummendorf



Eberhardzell



Hochdorf



Mittelbiberach





**Herausgeber:** Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für den Verwaltungsraum Biberach (VWR)

Stadtplanungsamt  
Museumstraße 2  
88400 Biberach

**Auskünfte:** Über Bodenrichtwerte und marktrelevante Daten

Frau Föhr Tel.: 07351-51-294  
E-Mail u.foehr@biberach-riss.de

sowie bei jeder Gemeindeverwaltung vor Ort.

**Anträge auf Wertermittlung:** Können über die jeweilige Gemeinde oder direkt bei der gemeinsamen Geschäftsstelle gestellt werden.

**Stand:** 12/2017

Dieser Grundstücksmarktbericht ist gebührenfrei und erscheint alle 2 Jahre

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Ziel des Jahresberichtes	2
1.3	Verwaltungsraum: Größe und Einwohnerzahl (Stand 12.2017)	3
<b>2</b>	<b>Gemeinsame Geschäftsstelle</b>	<b>4</b>
2.1	Gesamtzahl der erstellten Gutachten	4
2.2	Verteilung der Gutachten nach Objektarten	4
2.3	Verwendungszweck der Gutachten	4
2.4	Antragsteller der Gutachten	4
3.1	Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2015-2017 im Verwaltungsraum gesamt	5
<b>3</b>	<b>Grundstücksmarkt im gesamten Verwaltungsraum</b>	<b>5</b>
3.2	Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nach Gemeinde	6
3.3	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2017 im VWR	6
3.4	Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2017 in Mio. € im VWR	7
3.5	Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2017 in Hektar im VWR	7
3.6	Ausgewertete Kaufverträge 2017 nach Gemeinde	8
3.7	Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge 2017 im VWR	8
<b>4</b>	<b>Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum und Wohnhäuser</b>	<b>9</b>
4.1	Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren	9
4.2	Verkaufspreise von Neubauwohnungen nach Wohnfläche im gesamten VWR	10
4.3	Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR	10
4.4	Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR – nach Baujahren	11
4.5	Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser	12
4.6	Liegenschaftszinssätze	13
4.7	Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Wiederverkauf	13
4.8	Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Neukauf	14

# Inhaltsverzeichnis

<b>5</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>	<b>15</b>
5.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Mittelbiberach, Warthausen, Ummendorf	15
5.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Maselheim, Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf	15
<b>6</b>	<b>Bauplatzpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 - 2017 im Verwaltungsraum</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Bodenrichtwerte gültig ab 01.01.2017</b>	<b>17</b>
7.1	Attenweiler	17
7.2	Warthausen	18
7.3	Maselheim	20
7.4	Ummendorf	22
7.5	Eberhardzell	23
7.6	Hochdorf	25
7.7	Mittelbiberach	26



# 1 Einleitung

## 1.1 Vorbemerkungen

Der Aufgabenbereich und die Einrichtung der Gutachterausschüsse werden durch folgende Rechtsgrundlagen geregelt:

- §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Verordnung der Landesregierung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium, das für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt sorgen soll. In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB definiert. Insbesondere sind dies:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken (bebaut oder unbebaut) sowie von Rechten und Belastungen an Grundstücken
- Führung einer Kaufpreissammlung und Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Ableitung marktrelevanter Daten aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, einem Stellvertreter sowie weiteren Gutachtern zusammen. Die Amtszeit beträgt vier Jahre. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung besitzen sie besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig.

Jede Gemeinde des Verwaltungsraums hat Ihren eigenen Gutachterausschuss bestellt:

### **Attenweiler:**

Vorsitzender: Herr Martin Schall  
Stellvertreter: Herr Manfred Maigler  
Gutachter: Herr Wunibald Liebhardt  
Frau Anke Nusser  
Herr Roland Gairing

### **Warthausen:**

Vorsitzender: Herr Michael Gapp  
Stellvertreter: Herr Jürgen Keller  
Gutachter: Herr Hermann Huchler  
Frau Ottilie Käßmeyer  
Herr Hubert Gerster

### **Maselheim:**

Vorsitzender: Herr Max Steigitzer  
Stellvertreter: Herr Georg Jehle  
Gutachter: Herr Paul Grimm  
Herr Thomas Mayer  
Herr Rainer Jehle  
Herr Karl Laupheimer  
Herr Jürgen Schick

### **Ummendorf:**

Vorsitzender: Herr Edgar Filser  
Stellvertreter: Herr Franz Kuhn  
Herr Anton Köberle  
Gutachter: Herr Stefan Lachmair  
Herr Helmut Schöllhorn  
Herr Franz Häuter  
Herr Alfons Ströbele  
Herr Hans Sailer  
Herr Heiko Härle  
Herr Manfred Sauter

## **Eberhardzell:**

Vorsitzender: Herr Hermann Stark  
Stellvertreter: Herr Stefan Mezger  
Gutachter: Herr Markus Sproll  
Herr Patrick Münch  
Herr Hans Denzel

## **Hochdorf:**

Vorsitzender: Herr Gerhard Rundel  
Stellvertreter: Herr Max Huchler  
Gutachter: Frau Stefanie Reich  
Herr Theo Wiedemann  
Herr Robert Heckenberger  
Herr Ralf Schick

## **Mittelbiberach:**

Vorsitzender: Herr Georg Trittler  
Stellvertreter: Herr Andreas Sproll  
Gutachter: Herr Peter Herzberg  
Herr Peter Depfenhart  
Herr Helmut Gröber

Weitere Gutachter der Finanzbehörde für den gesamten Verwaltungsraum:

Gutachter	Herr Gerhard Kehm	Finanzamt Biberach
Stellvertreterin	Frau Martina Luxenburger	Finanzamt Biberach

Die Gutachterausschüsse werden durch die gemeinsame Geschäftsstelle in ihrer Arbeit unterstützt. Die Geschäftsstelle, die in Biberach beim Stadtplanungsamt angesiedelt ist, erledigt nach Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben, u.a.:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung gem. § 195 BauGB
- Vorbereitung der Richtwertermittlung gem. § 196 BauGB
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Vorbereitung und Ausarbeitung von Verkehrswertgutachten und Wertermittlungen

Die Kaufpreissammlung für die Umlandgemeinden wird seit 2015 über ein EDV-Programm geführt. Neben den Kaufverträgen von bebauten und unbebauten Grundstücken werden auch Verträge über Wohnungs- und Teileigentum umfassend erfasst und ausgewertet. Die Gebühren für Verkehrswertgutachten richten sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung der jeweiligen Gemeinde.

### **1.2 Ziel des Jahresberichtes**

Mit dem Jahresbericht informiert die gemeinsame Geschäftsstelle über Ihre Tätigkeit und veröffentlicht

- Durchschnittswerte am Immobilienmarkt
- die derzeit gültigen Bodenrichtwerte
- für die Wertermittlung relevante Indizes wie z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Die Kaufpreissammlung der Jahre 2015-2017 des Verwaltungsraumes dient als Grundlage für diesen Bericht. Hierzu werden jährlich ca. 300 Kaufverträge ausgewertet. Bei den im Jahresbericht angegebenen Immobilienwerten ist zu beachten, dass es sich hierbei ebenso wie bei den Bodenrichtwerten um Durchschnittspreise handelt. Die Verkehrswertermittlung für ein Einzelobjekt erfordert in jedem Fall eine differenzierte und sachverständige Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren. Da die Kaufverträge jährlich eine andere Zusammensetzung bezüglich Lage, Ausstattung etc. haben, bedeuten Veränderungen der Durchschnittswerte nicht automatisch eine allgemeine Wertveränderung. Zur Information und als Anhaltspunkt können die angegebenen Durchschnittspreise dennoch sehr hilfreich sein.



### 1.3 Verwaltungsraum: Größe und Einwohnerzahl (Stand 12.2017)

Gemeinde	Einwohner - Gesamt	Fläche – Gesamt in ha
<b>Attenweiler</b> mit den Teilgemeinden Rupertshofen und Oggelsbeuren	1904	2720
<b>Warthausen</b> mit den Teilgemeinden Höfen und Birkenhard	5351	2575
<b>Maselheim</b> mit den Teilgemeinden Sulmingen, Äpfingen, Laupertshausen, Ellmannsweiler	4532	4702
<b>Ummendorf</b> mit der Teilgemeinde Fischbach	4355	2065
<b>Eberhardzell</b> mit den Teilgemeinden Oberessendorf, Mühlhausen, Füramoos	4503	5972
<b>Hochdorf</b> mit den Teilgemeinden Schweinhausen und Unteressendorf	2353	2376
<b>Mittelbiberach</b> mit der Teilgemeinde Reute	4423	2368
<b>Gesamter Verwaltungsraum</b>	<b>27421</b>	<b>22778</b>

**Verwaltungsraum Biberach  
Übersicht**



## 2 Gemeinsame Geschäftsstelle

### 2.1 Gesamtzahl der erstellten Gutachten

Im Verwaltungsraum wurden im Berichtszeitraum 2015-2017 folgende Gutachtenanzahl erstellt:

Anzahl Gutachten	2015	2016	2017
Attenweiler	6	2	0
Warthausen	6	4	2
Maselheim	4	2	6
Ummendorf	1	1	8
Eberhardzell	2	2	5
Hochdorf	2	0	3
Mittelbiberach	3	5	2
<b>Gesamtanzahl VWR</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>26</b>
<b>Verkehrswerte gesamt</b>	<b>5,5 Mio €</b>	<b>4,9 Mio €</b>	<b>5,7 Mio €</b>

### 2.2 Verteilung der Gutachten nach Objektarten

	2015	2016	2017
Ein-/ Zweifamilienhäuser	13	10	14
Reihen-/ Doppelhäuser	2	1	3
Wohn-/ Geschäftshäuser	1	0	2
Wohnungseigentum	3	2	3
Gewerbe	1	2	3
Landwirtschaft	4	1	1

### 2.3 Verwendungszweck der Gutachten

	2015	2016	2017
Kauf/ Verkauf	3	3	2
Erbaueinandersetzung	8	2	10
Vermögensübersicht	10	10	13
Sonstige	3	1	1

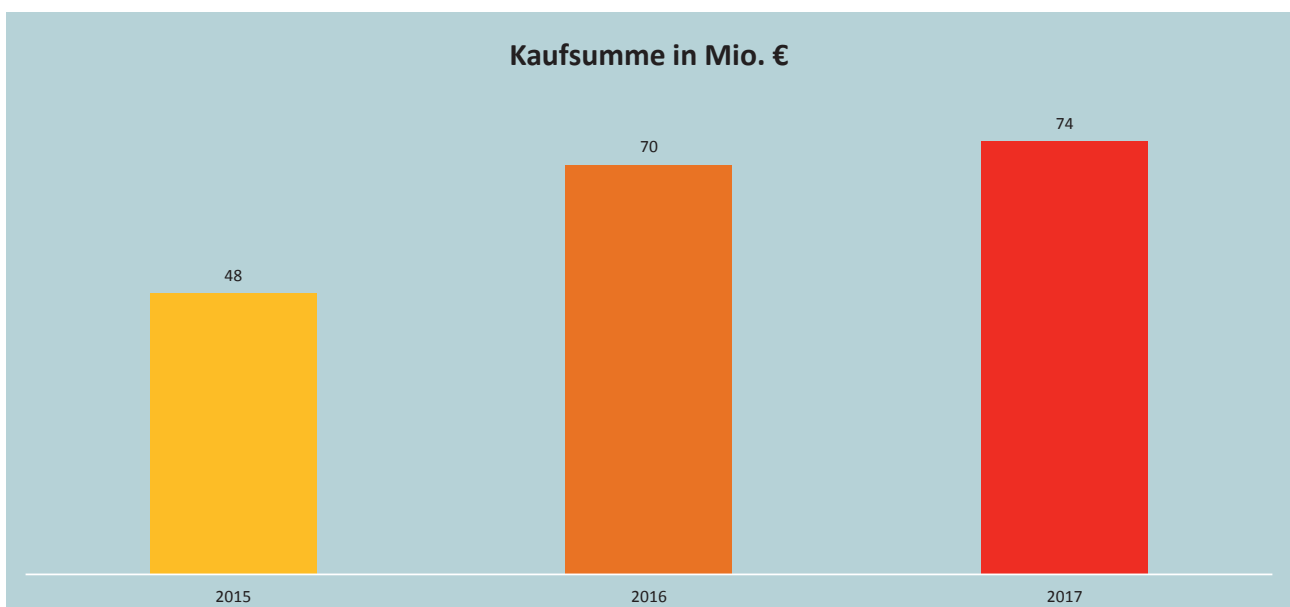
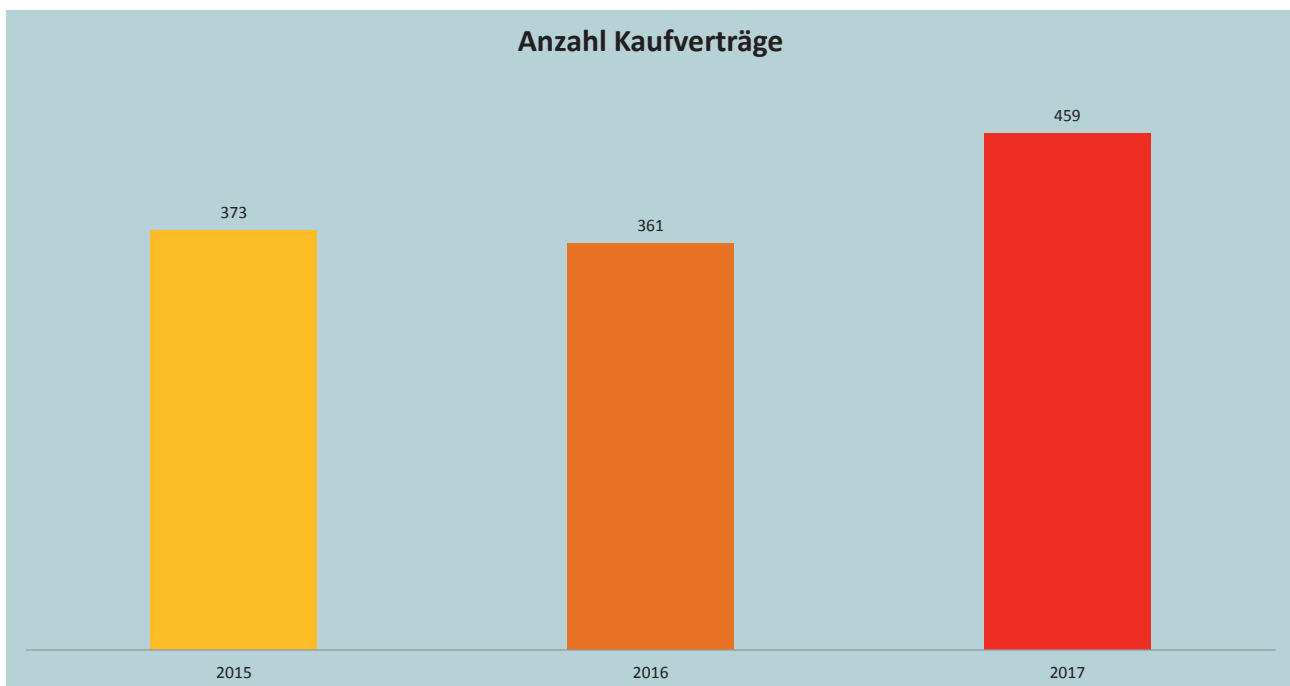
### 2.4 Antragsteller der Gutachten

	2015	2016	2017
Privatpersonen	20	12	19
Gemeinde	1	2	1
Sozialamt	3	2	6

### 3 Grundstücksmarkt im gesamten Verwaltungsraum

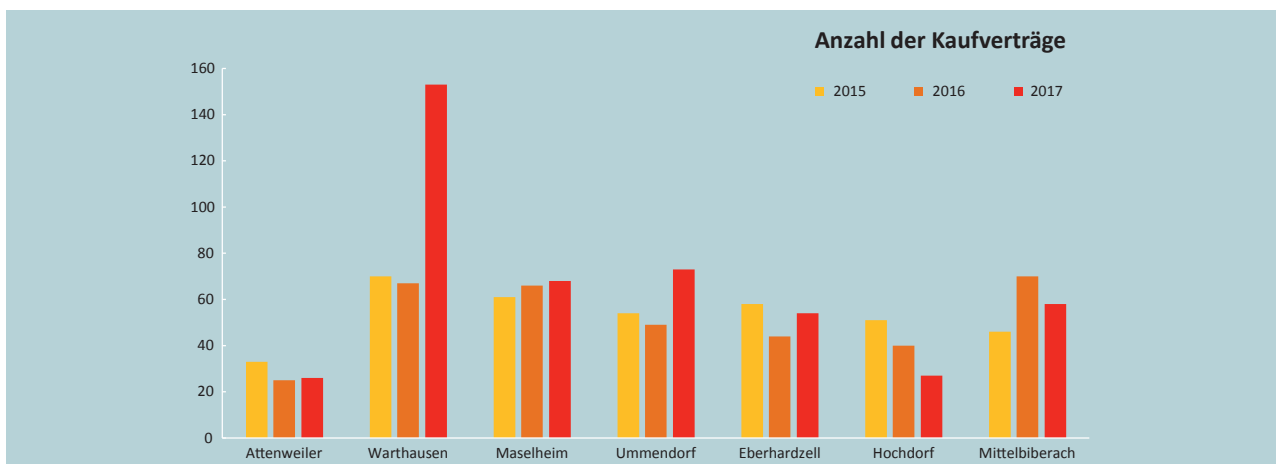
#### 3.1 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge 2015-2017 im Verwaltungsraum gesamt

	2015	2016	2017
Anzahl Kaufverträge	373	361	459
Kaufsumme in Mio. €	48	70	74
Fläche in Hektar	145	93	148



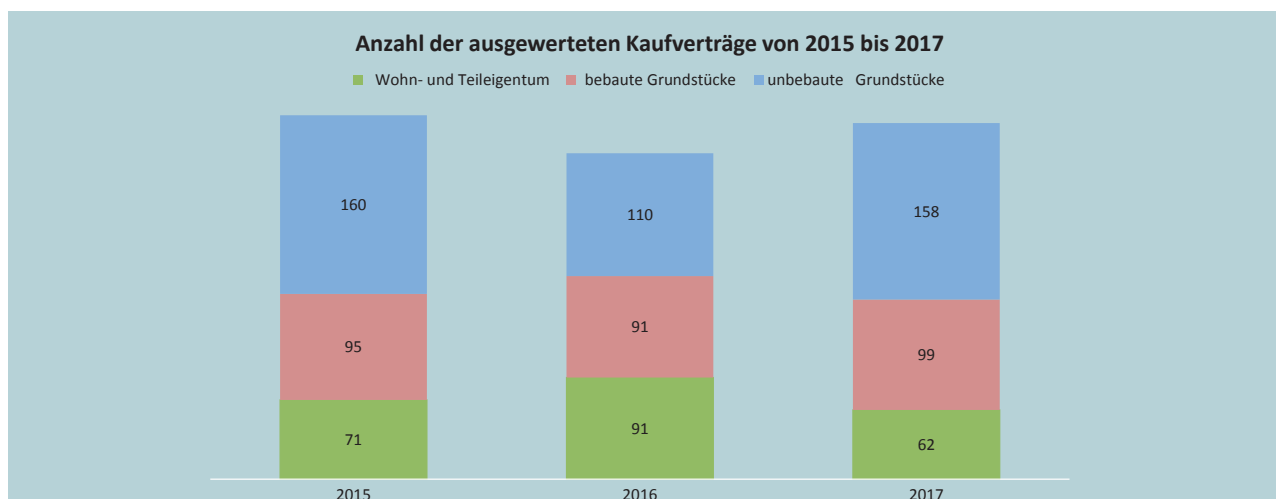
### 3.2 Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nach Gemeinde

Kaufverträge	2015	2016	2017
Attenweiler	33	25	26
Warthausen	70	67	153
Maselheim	61	66	68
Ummendorf	54	49	73
Eberhardzell	58	44	54
Hochdorf	51	40	27
Mittelbiberach	46	70	58
<b>Gesamtanzahl VWR</b>	<b>373</b>	<b>361</b>	<b>459</b>



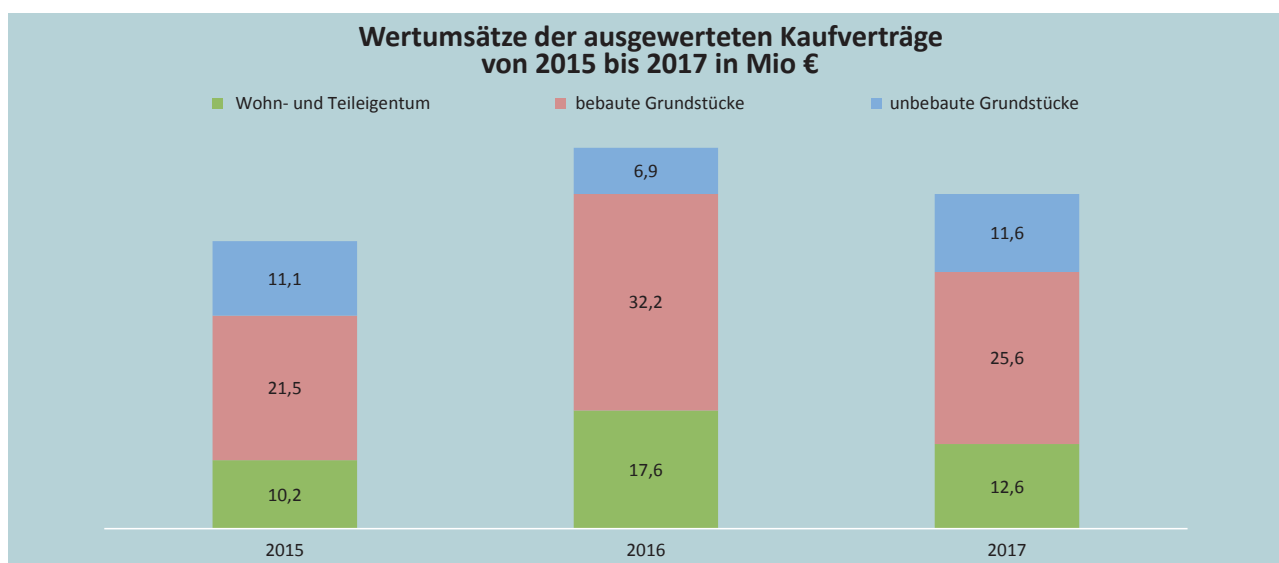
### 3.3 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2017 im VWR

	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	160	110	158
bebaute Grundstücke	95	91	99
Wohn- und Teileigentum	71	91	62



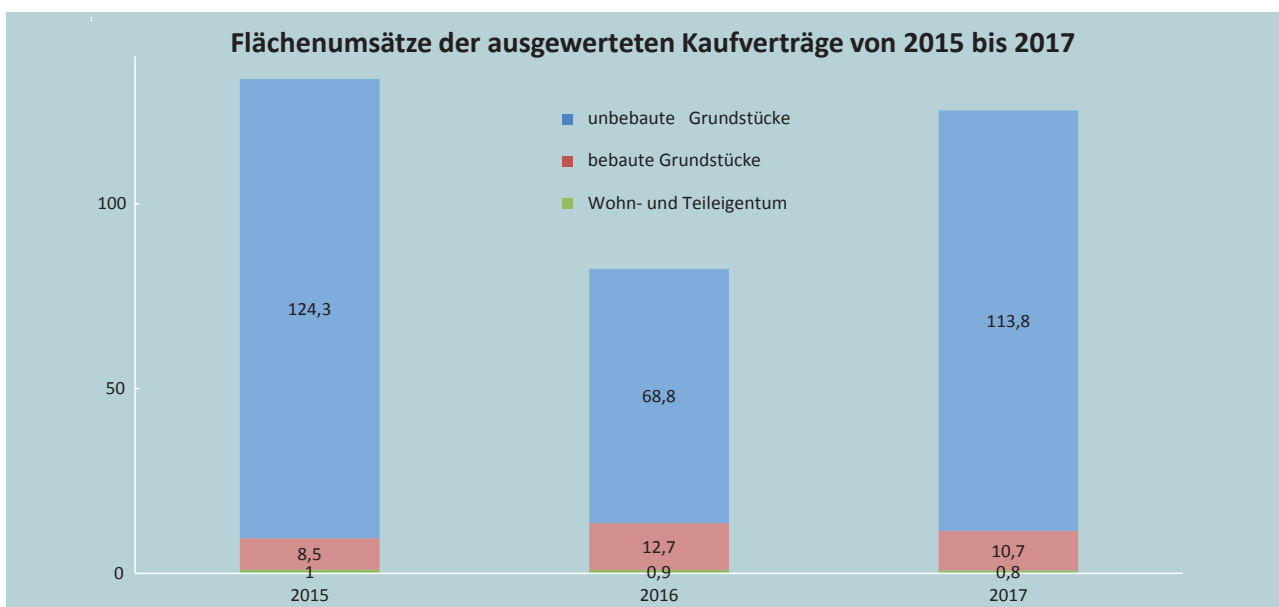
### 3.4 Wertumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2017 in Mio. € im VWR

	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	11,1	6,9	11,6
bebaute Grundstücke	21,5	32,2	25,6
Wohn- und Teileigentum	10,2	17,6	12,6



### 3.5 Flächenumsätze der ausgewerteten Kaufverträge 2015-2017 in Hektar im VWR

	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	124,3	68,8	113,8
bebaute Grundstücke	8,5	12,7	10,7
Wohn- und Teileigentum	1	0,9	0,8



### 3.6 Ausgewertete Kaufverträge 2017 nach Gemeinde

Gemeinde	Anzahl	Mio €	Fläche in Hektar
Attenweiler	24	2,1	21,0
Warthausen	59	10,9	12,7
Maselheim	58	7,3	32,1
Ummendorf	57	10,1	12,0
Eberhardzell	46	6,0	32,3
Hochdorf	24	4,6	8,2
Mittelbiberach	51	8,8	7,0
<b>Gesamtanzahl VWR</b>	<b>319</b>	<b>49,80</b>	<b>125,3</b>

### 3.7 Nutzung der ausgewerteten Kaufverträge 2017 im VWR

	Anzahl Verträge	Mio. €	Fläche in Hektar
Agrarland	57	3,83	84,3
Bauerwartungsland	7	1,66	8,2
baureifes Land	61	5,63	4,7
Gewerbe	2	0,11	0,2
Mischbebauung	7	0,58	0,04
Teileigentum	10	1,48	0,1
Verkehrsfläche	10	0,04	1,2
Wald	23	0,35	15,4
Wohnbebauung	93	24,93	10,4
Wohnungseigentum	49	11,19	0,80
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>319</b>	<b>49,80</b>	<b>125,3</b>

# 4 Wertrelevante Daten für Wohnungseigentum und Wohnhäuser

## 4.1 Modellparameter – Sachwertverfahren - Ertragswertverfahren

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind u.a. folgende:

### Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer:	als Modellgröße abweichend von der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für Wohngebäude pauschal mit 80 Jahren festgelegt
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter/bereinigtes Baujahr (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	5 – 10 % des Gebäudesachwerts
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes
Marktanpassung:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung

### Ertragswertverfahren

Bezugsmaßstab:	Wohnfläche oder Nutzfläche (Wohnflächenverordnung)
Rohertrag:	Mietspiegel der Stadt Biberach abzüglich 5%-15%, Mietspiegel Gemeinde Hochdorf
Bewirtschaftungskosten:	20 – 25 % des Jahresrohertrags
Liegenschaftszins:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung
Gesamtnutzungsdauer:	als Modellgröße abweichend von der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für Wohngebäude pauschal mit 80 Jahren festgelegt
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes
Marktanpassung:	auf Grundlage der Kaufpreissammlung

#### 4.2 Verkaufspreise von Neubauwohnungen nach Wohnfläche im gesamten VWR

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise von Neubauwohnungen ohne Stellplatz oder Garage.

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Gesamt</b>				
2015	25	1.896 €	3.000 €	2.653 €
2016	43	2.120 €	3.446 €	2.973 €
2017	23	2.303 €	3.552 €	3.010 €
<b>bis 69 m<sup>2</sup></b>				
2015	3	2.531 €	2.926 €	2.712 €
2016	13	2.538 €	3.358 €	3.014 €
2017	9	2.775 €	3.522 €	3.238 €
<b>70 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup></b>				
2015	19	1.988 €	3.000 €	2.686 €
2016	17	2.236 €	3.444 €	2.937 €
2017	10	2.303 €	3.505 €	2.844 €
<b>über 100 m<sup>2</sup></b>				
2015	3	1.896 €	2.636 €	2.383 €
2016	13	2.120 €	3.446 €	2.979 €
2017	4	2.492 €	3.552 €	2.991 €

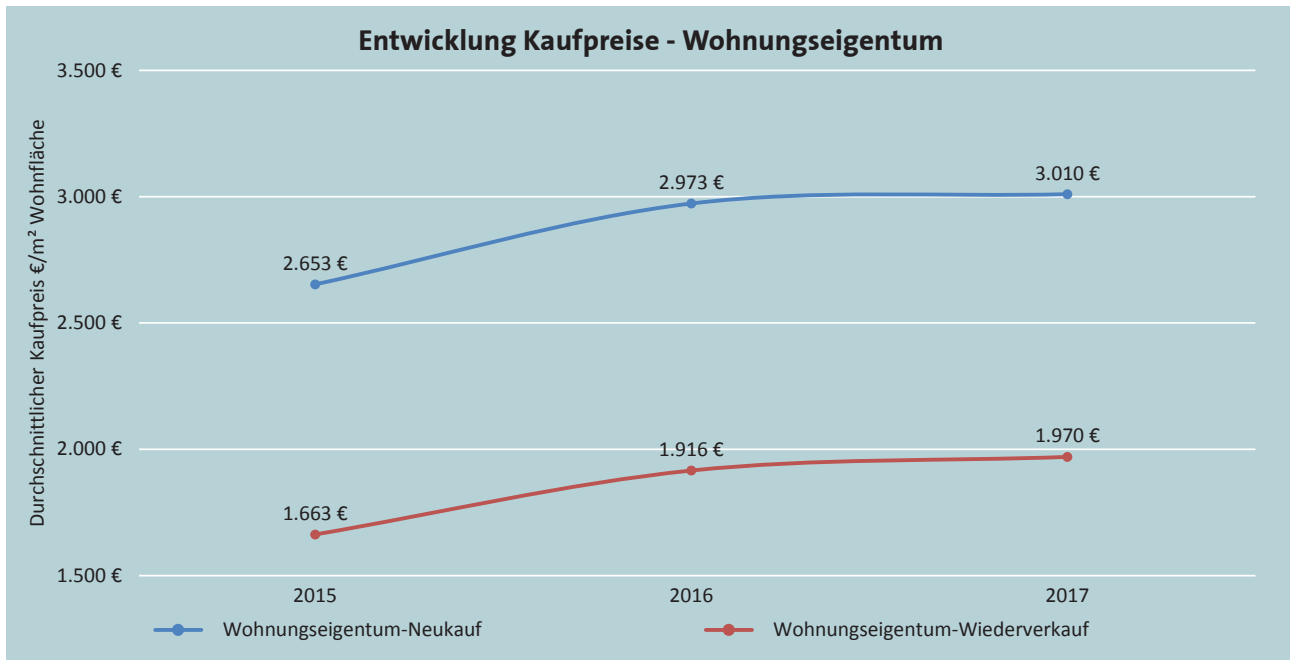
#### 4.3 Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR

Es handelt sich um durchschnittliche Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen ohne Stellplatz oder Garage.

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Gesamt</b>				
2015	29	1.111 €	2.828 €	1.663 €
2016	28	1.172 €	2.396 €	1.916 €
2017	26	1.208 €	3.602 €	1.970 €
<b>bis 69 m<sup>2</sup></b>				
2015	10	1.242 €	2.382 €	1.798 €
2016	14	1.172 €	2.396 €	1.892 €
2017	8	1.595 €	2.514 €	1.964 €
<b>70m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup></b>				
2015	14	1.138 €	2.828 €	1.643 €
2016	9	1.500 €	2.244 €	1.875 €
2017	12	1.208 €	3.603 €	2.047 €



über 100m <sup>2</sup>				
2015	5	1.111 €	1.942 €	1.430 €
2016	5	1.479 €	2.392 €	2.050 €
2017	6	1.923 €	2.240 €	1.835 €



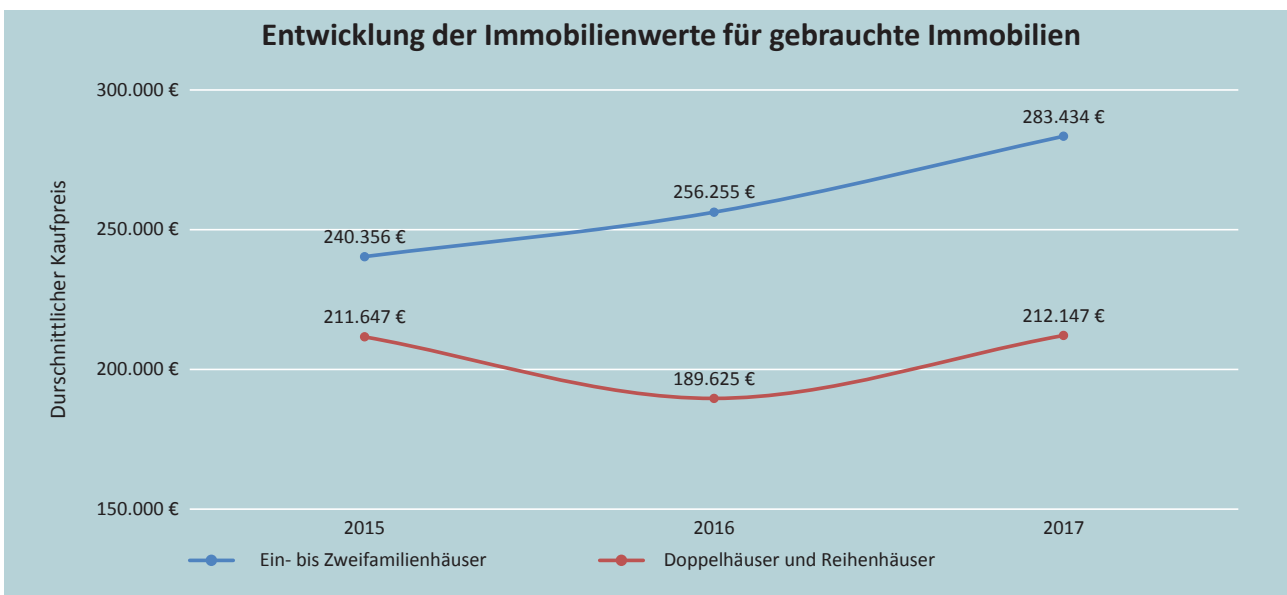
#### 4.4 Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im gesamten VWR – nach Baujahren

Verkaufsjahr	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreise €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1950-1979)</b>				
2015	5	1.111 €	1.624 €	1.349 €
2016	7	1.172 €	2.173 €	1.658 €
2017	1	1.437 €	-	1.437 €
<b>Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 1980-1999)</b>				
2015	21	1.128 €	2.369 €	1.600 €
2016	18	1.535 €	2.396 €	1.977 €
2017	21	1.208 €	2.514 €	1.858 €
<b>Kauf Wohnungseigentum (Baujahr 2000-2017)</b>				
2015	3	2.227 €	2.828 €	2.488 €
2016	3	1.479 €	2.392 €	2.070 €
2017	4	2.075 €	3.603 €	2.562 €

#### 4.5 Entwicklung der Immobilienwerte für gebrauchte Wohnhäuser

Ein- bis Zweifamilienhäuser	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreis	Ø Grundstücksfläche in m²
2015	70	44.000 €	565.000 €	240.356 €	769
2016	69	35.000 €	629.000 €	256.255 €	989
2017	77	25.000 €	770.000 €	283.434 €	1256

Doppelhäuser und Reihenhäuser	Anzahl	Bandbreite Kaufpreise € von - bis		Ø Kaufpreis	Ø Grundstücksfläche in m²
2015	17	60.000 €	395.000 €	211.647 €	436
2016	8	38.000 €	315.000 €	189.625 €	331
2017	16	55.000 €	350.000 €	212.147 €	394



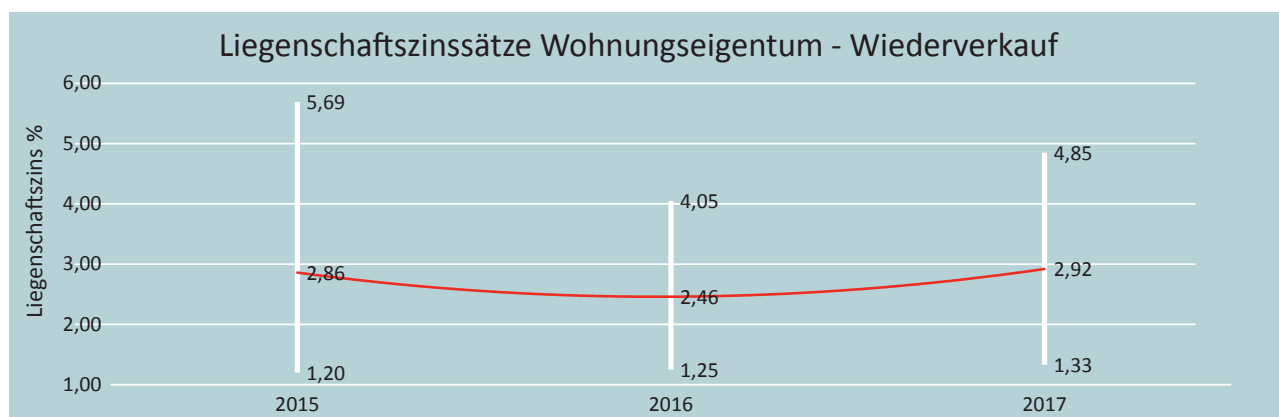
#### 4.6 Liegenschaftszinssätze

Definition: Der Liegenschaftszinssatz (§14 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell zu verwenden (siehe Punkt 4.1 Modellparameter-Ertragswertverfahren)

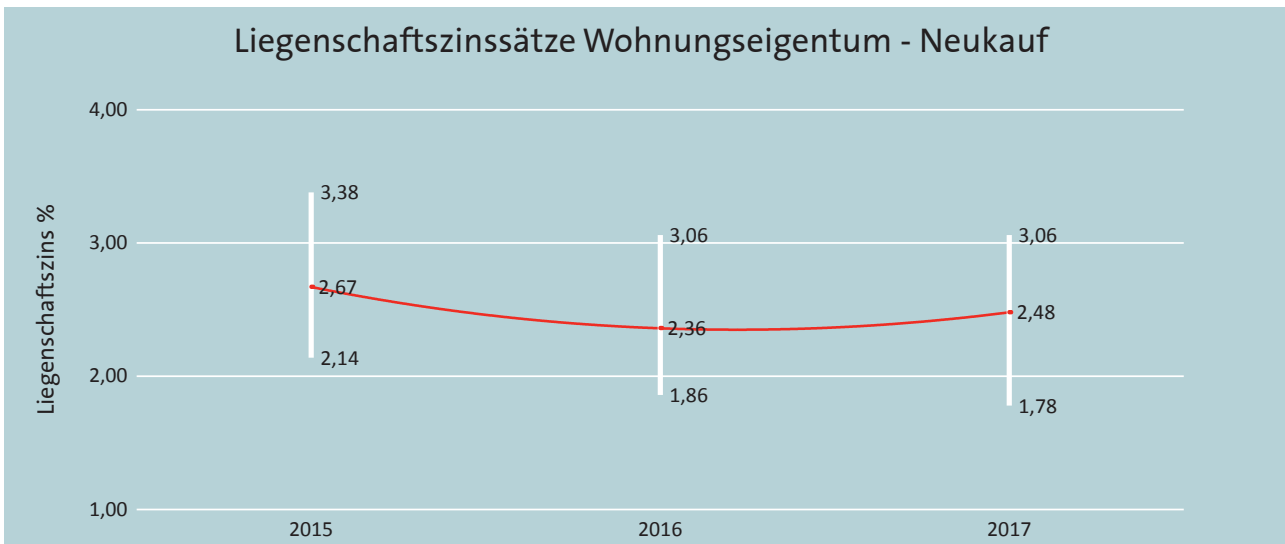
#### 4.7 Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Wiederverkauf

Wiederverkauf Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze	Anzahl	Bandbreite Liegenschaftszins von - bis		Ø Liegenschaftszins in %
		Jahr		
2015	29	1,20	5,69	2,86
2016	28	1,25	4,05	2,46
2017	26	1,33	4,85	2,92



#### 4.8 Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes von Eigentumswohnungen – Neukauf

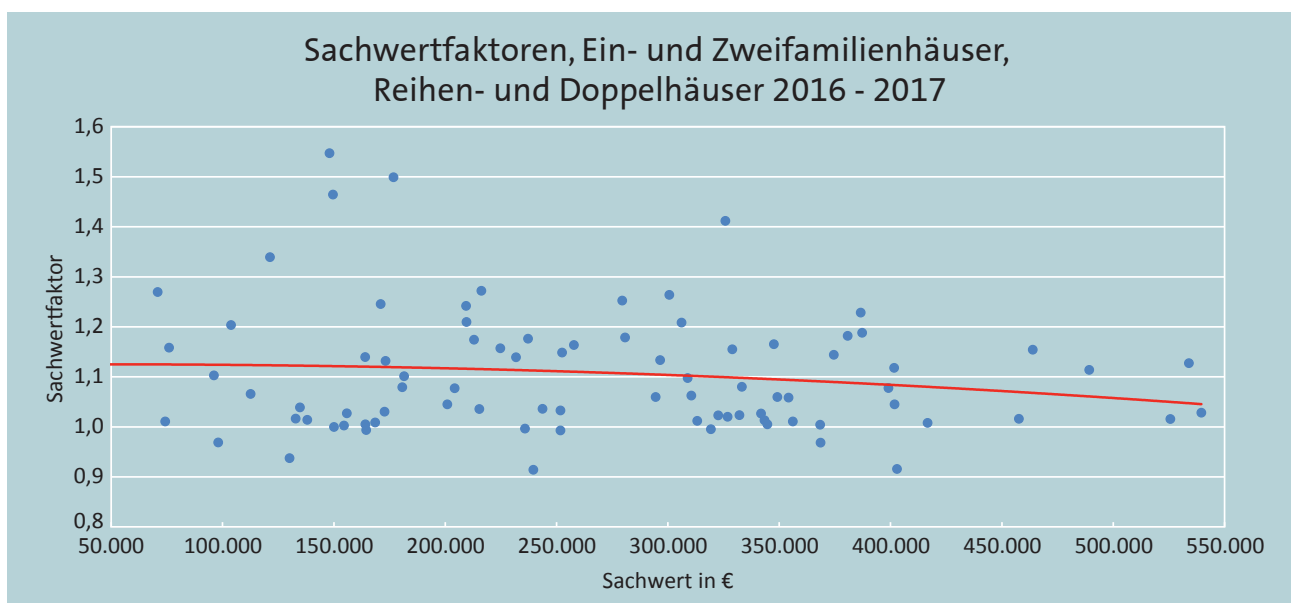
Neukauf Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze	Anzahl	Bandbreite Liegenschaftszins von - bis		Ø Liegenschaftszins in %
<b>Jahr</b>				
2015	25	2,14	3,38	2,67
2016	43	1,86	3,06	2,36
2017	23	1,78	3,06	2,48



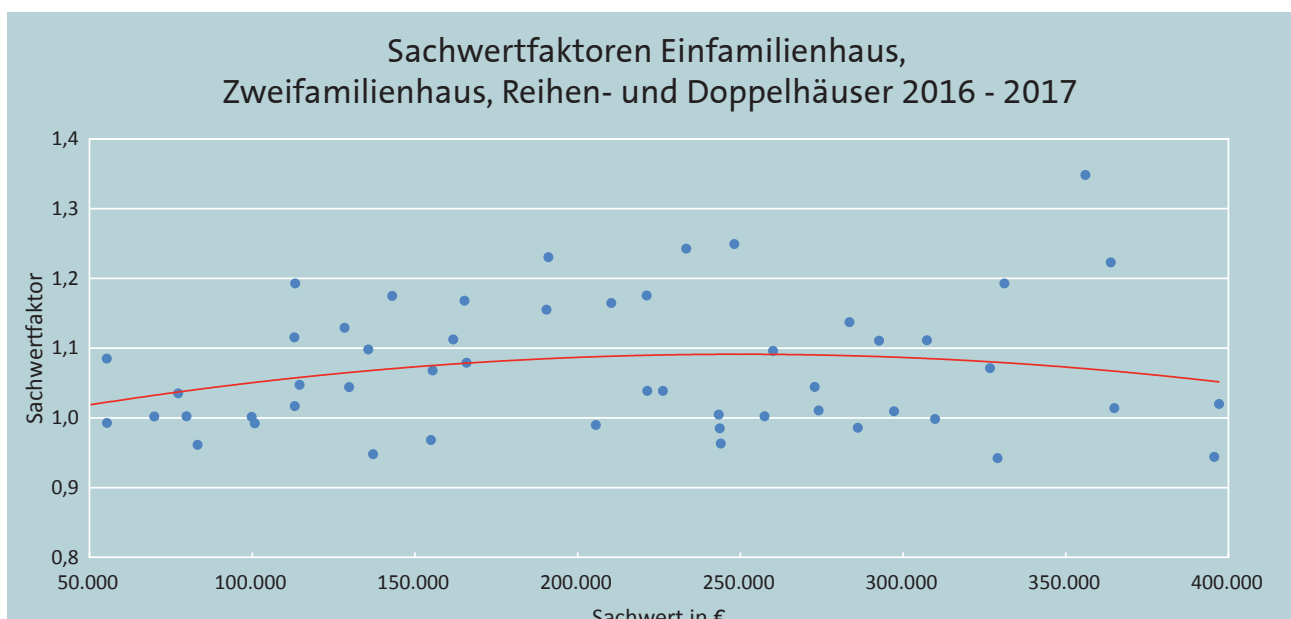
## 5 Sachwertfaktoren

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet. Es handelt sich dabei um Durchschnittswerte. Sie sind als Basiswert für die Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Lage und Art der Immobilie können die angegebenen Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

### 5.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Mittelbiberach, Warthausen, Ummendorf



### 5.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser für die Gemeinden Maselheim, Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf



## 6 Bauplatzpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 - 2017 im Verwaltungsraum

Gemeinde	Bauplatzpreis in €/m <sup>2</sup>	Bezeichnung Wohnbaugebiet
<b>Attenweiler</b>		
2015-2016	95 €	WBG Hartäcker, Attenweiler
2015-2017	33 €	Innenentwicklung Rupertshofen
<b>Warthausen</b>		
2015-2016	162,50 €	WBG Schlossgut 2, Warthausen
<b>Maselheim</b>		
2015-2016	76 € - 77 €	WBG Ellmannsgraben 5, Laupertshausen
2015-2017	105 € - 110 €	Privat erschlossenes WBG Bei der Schule, Maselheim
2015 -2017	87,50 € - 89,50 €	WBG Ackenbach, Sulmingen
2017	90 €	WBG Am Saubach, Laupertshausen
<b>Ummendorf</b>		
kein Baugebiet im Berichtszeitraum 2015-2017, nur Privatverkäufe		
<b>Eberhardzell</b>		
2015	48 €	WBG Weiheräcker 3, Füramoos
2015-2016	90 €	WBG Krammetvogel 5, Eberhardzell
2015-2016	80 €	WBG Lindenhof, Oberessendorf
2016-2017	102 €	WBG Lindenhof 2. Bauabschnitt, Oberessendorf
<b>Hochdorf</b>		
2015-2016	117 €	WBG Kreuzäcker, 2. Bauabschnitt, Hochdorf
2015-2017	109 €	WBG Stockäcker 6, 2. Bauabschnitt, Schweinhausen
2015-2017	71 €	WBG Braunenöschle 2, Unteressendorf
<b>Mittelbiberach</b>		
2016	98 €	WBG Bruckenäcker, Reute
2017	135 €	WBG Gartenäcker, Reute

## 7 Bodenrichtwerte gültig ab 01.01.2017

Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Bodenwerte dar und werden alle 2 Jahre durch den Gutachterausschuss neu ermittelt. Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, Entwässerungskosten und Vermessungskosten im Richtwert enthalten. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 GAVO öffentlich bekannt gemacht.

### 7.1 Attenweiler

<b>1.1 Attenweiler</b>			
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m <sup>2</sup>
1100	landw. Fläche Ackerland	A	3,10
1110	landw. Fläche Grünland	A	2,00
1120	Bauerwartungsland Wohnbau	W	20,50
1130	Bauerwartungsland Gewerbe	G	10,23
1150	Attenweiler Ortskern	M	44,00
1160	Wohnbaugebiete Schleifweg, Unterer Weiher, Krumpfhalde	W	78,00
1161	Wohnbaugebiet Hartäcker	W	95,00
1140	Gewerbegebiet Mahdenäcker	G	29,00
1170	Gutershofen	M	20,00
1171	Hausen	M	20,00
1172	Rusenberg	M	20,00
1173	Schammach	M	25,00
<b>1.2 Rupertshofen</b>			
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m <sup>2</sup>
1200	landw. Fläche Ackerland	A	3,10
1210	landw. Fläche Grünland	A	2,00
1250	Rupertshofen Ortskern	M	33,00
<b>1.3 Oggelsbeuren</b>			
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone	Nutzung	Richtwert in €/m <sup>2</sup>
1300	landw. Fläche Ackerland	A	3,10
1310	landw. Fläche Grünland	A	2,00
1350	Oggelsbeuren Ortskern	M	33,00
1360	Wohnbaugebiete Häldele und Oberes Eschle	W	60,00
1370	Aigendorf	M	20,00
1371	Ellighofen	M	20,00
1372	Willenhofen	M	20,00

## 7.2 Warthausen

<b>2.1. Warthausen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
2100	Warthausen landw. Fläche Acker	A	4,90
2110	Warthausen landw. Fläche Grünland	A	3,70
2140	Warthausen Gewerbegebiet	G	60
2141	Warthausen Gewerbegebiet Stegwiesen West	G	60
2150	Warthausen Ortskern	M	125
2151	Warthausen Ortskern Direktlage an B 465	M	98
2152	Warthausen Käppelesplatz	M	70
2153	Röhrwangen Ortskern	M	70
2154	Röhrwangen WBG Hofäckerweg	W	149
2160	Warthausen WBG Schlossgut II - EFH	W	162,50
2161	Warthausen WBG Schlossgut II - MFH	W	195
2162	Warthausen WBG Schlossgut - EFH	W	125
2163	Warthausen WBG Schlossgut-MFH / Beim Hochhaus	W/M	155
2164	Warthausen WBG Heusteighalde	W	125
2165	Warthausen WBG Unterer Ösch	W	125
2166	Warthausen WBG An der Birkenharder Straße	W	125
2167	Warthausen WBG Ortsbausatzung Unter Ösch	W	125
2168	Warthausen WBG Goetheweg	W	125
2169	Warthausen WBG Schwabenwiesen - Straubsche Wiesen	W	125
<b>2.2. Höfen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
2250	Oberhöfen Ortskern	M	100
2260	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch	W	140
2261	Oberhöfen WBG Sued	W	102
2262	Oberhöfen WBG Nord	W	102
2263	Oberhöfen WBG Galmuthshöfer Esch Nord	W	102
2264	Oberhöfen WBG Galmuthshöfer Ösch	W	102
2265	Oberhöfen WBG Römerweg	W	102
2267	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch 2	W	noch offen
2251	Barabein Ortskern	M	75
2252	Galmuthshöfen Ortskern	M	75
2253	Rißhöfen	M	75
2255	Herrlishöfen Ortskern	M	75
2240	Herrlishöfen Gewerbegebiet Steinösch	G	50
2266	Herrlishöfen WBG Galmuthshöfen West	W	105



<b>2.3.</b>	<b>Birkenhard</b>		
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
2340	Birkenhard Gewerbegebiet	G	62
2350	Birkenhard Ortskern	M	100
2360	Birkenhard WBG Espach	W	140
2361	Birkenhard WBG Schlegelberg	W	102
2362	Birkenhard WBG Berggrüble	W	140
2363	Birkenhard WBG Rappenhalde / Dafeld	W	102
2364	Birkenhard WBG Berggrube	W	102

### 7.3 Maselheim

<b>3.1. Maselheim</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
3100	landw. Fläche Acker	A	4,00
3110	landw. Fläche Grünland	A	2,90
3111	landw. Fläche Wald	A	0,50
3112	Maselheim Gesamtgemeinde: Außenbereich §34 BauGB	M	25,00
3120	Bauerwartungsland Wohnbau	W	19,00
3140	Gewerbegebiet Misse	G	38,00
3150	Ortslage	M	46,00
3151	Wolfäckerweg, Froschlache	M	62,00
3160	Mayerberg-Süd	W	67,00
3161	Luxenweiler	W	72,00
3162	Weihewiesen, Mayerberg-Nord, Stückeile	W	77,00
3163	Schulwiesen	W	105,00
<b>3.2. Laupertshausen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
3200	landw. Fläche Acker	A	3,60
3210	landw. Fläche Grünland	A	2,90
3211	landw. Fläche Wald	A	0,50
3220	Bauerwartungsland Wohnbau	W	19,00
3250	Ortslage	M	46,00
3260	Ellmannsgraben I und II, Röteläcker	M	62,00
3261	Ellmannsgraben III und IV, Königshofer Weg, Ellmannsgraben Süd	W	67,00
3262	Brunnenwiesen, Ellmannsgraben V	W	77,00
3263	Am Bächle	W	90,00

<b>3.3. Äpfingen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
3300	landw. Fläche Acker	A	4,00
3310	landw. Fläche Grünland	A	2,90
3311	landw. Fläche Wald	A	0,50
3320	Bauerwartungsland Wohnbau	W	19,00
3340	Gewerbegebiet Tal	G	42,00
3350	Ortslage	M	46,00
3360	Hinter den Gärten	M	57,00
3361	Schießberg I	W	62,00
3362	Schießberg II	W	67,00
3363	Schießberg III und IV, Hauchen	W	72,00
3364	Hintere Straße	W	84,00
<b>3.4. Sulmingen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
3400	landw. Fläche Acker	A	4,00
3410	landw. Fläche Grünland	A	2,90
3411	landw. Fläche Wald	A	0,50
3420	Bauerwartungsland Wohnbau	W	19,00
3450	Ortslage	M	46,00
3460	Wiesenweg, Hinter den Gärten, Hinter der Kirche	M	62,00
3461	Auf dem Metterling	W	67,00
3462	Äpfinger Berg/West	W	72,00
3463	An der Hecke	W	77,00
3464	Ackenbach	W	89,50

## 7.4 Ummendorf

<b>4.1. Ummendorf</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
4100	landw. Fläche Acker	A	3,80
4110	landw. Fläche Grünland	A	2,60
4111	landw. Fläche Wald	A	0,60
4112	landw. Fläche Wald- Ummendorfer Ried	A	0,50
0104	Ummendorf Krautländer	A	8,00
4120	Ummendorf Bauerwartungsland Wohnbebauung / Mischbebauung	W/M	36,00
4121	Ummendorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	17,00
4150	Häusern	M	40,00
4151	Ummendorf Außenbereich/Weiler	M	25,00
0101	Mühlbergle, Käpfle, Erlenweg, Buchenweg, Birkenweg, Schleifweg	W	122,00
0102	Kreuzberg, Galgenberg-Süd	W	142,00
0105	Heidengäße	W	145,00
0106	Ortszentrum, Altbaugebiete: Wohnbauflächen	W	109,00
0106	Ortszentrum, Altbaugebiete: Gewerbliche Flächen	G	70,00
0110	Ummendorf, Gewerbeflächen	G	45,00
<b>4.2. Fischbach</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
4200	landw. Fläche Acker	A	3,00
4210	landw. Fläche Grünland	A	2,00
4211	landw. Fläche Wald	A	0,50
4220	Fischbach Bauerwartungsland Wohnbebauung / Mischbebauung	W/M	18,00
4221	Fischbach Bauerwartungsland Gewerbe	G	18,00
4251	Fischbach Außenbereich	M	25,00
0200	Fischbach Wohnbauflächen	W	72,00
0201	Fischbach Mischbauflächen	M	50,00
0202	Fischbach Gewerbeflächen	G	23,00
0203	Fischbach Wochenendhausgebiet	S	14,00

## 7.5 Eberhardzell

<b>5.1. Eberhardzell</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
5100	Gesamtgemeinde Eberhardzell, landw. Fläche Acker	A	3,50
5110	Gesamtgemeinde Eberhardzell, landw. Fläche Grünland	A	2,50
5140	Eberhardzell, Ritzenweiler, Kappel Gewerbeflächen	G	40,00
5150	Eberhardzell unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, Bebauungsplan Hofwiese, Auenweg, Ortsmitte-Oestlich Hauptstrasse	M	55,00
5153	Eberhardzell Teilorte: Ritzenweiler, Kappel, Dietenwengen, unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	M	47,00
5154	Eberhardzell Außenbereich § 35 BauGB	M	24,00
5160	Eberhardzell Wohnbaugebiete: Kotzenhof, Elster 1-2, Krammetvogel 1-5, Romersberg 1-3, Am alten Hedelberger Weg, Grundstück Maucher, Ortsmitte Hofwiese, Angrenzer WBG Romersberg	W/M	90,00
5161	Eberhardzell Wohnbaugebiet Muehlweg: Abschlag wg. Hochwasserbereich Umlach und Mühlkanal	W	70,00
5162	Eberhardzell Wohnbaugebiet Muehlweg, Falke Ost und West, Weilerstrasse/Angrenzer L307 Abschlag wg. Hanglage, Beschattung oder Direktlage L307	W	80,00
<b>5.2. Füramoos</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
5250	Füramoos unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	M	35,00
5251	Füramoos Flächenäcker Mischgebiet	M	35,00
5252	Füramoos Außenbereich § 35 BauGB	M	24,00
5260	Füramoos, Wohnbaugebiete: Weiheräcker 1-3, Flächenäcker	W	55,00

<b>5.3. Mühlhausen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
5340	Mühlhausen Gewerbeflächen	G	40,00
5350	Mühlhausen unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	M	35,00
5351	Mühlhausen Teilorte unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	M	30,00
5352	Hummertsried Bebauungsplan Perez	M	75,00
5353	Mühlhausen Teilorte Außenbereich § 35 BauGB	M	24,00
5360	Mühlhausen Wohnbaugebiete St. Joachim, Messmerweg - Nordost	W	55,00
5361	Mühlhausen Wohnbaugebiet Messmerweg - West	W	45,00
<b>5.4. Oberessendorf</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
5440	Oberessendorf Gewerbeflächen, Kalmus Nord / Sued, Lindenhof gewerblicher Teil	G	60,00
5450	Oberessendorf unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	M	45,00
5451	Oberessendorf Teilorte unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	M	30,00
5452	Oberessendorf Teilorte Außenbereich § 35 BauGB	M	24,00
5453	Oberessendorf Enzian 1+2, Lindenhof	M	77,00
5460	Oberessendorf Wohnbaugebiete Kohl 1 +2, Lindenhof/ Wohnbereich	W	82,00
5461	Oberessendorf WBG Lindenhof, 2. Bauabschnitt	W	102,00

## 7.6 Hochdorf

<b>6.1. Hochdorf</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
6100	Gesamtgemeinde Hochdorf landw. Fläche Acker	A	4,20
6110	Gesamtgemeinde Hochdorf landw. Fläche Grünland	A	2,80
6120	Hochdorf Bauerwartungsland Wohnbau	W	29,00
6121	Hochdorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	19,00
6140	Hochdorf Gewerbegebiete Steigäcker/Schupfenäcker und Mischgebiet Schupfenäcker	G/M	42,00
6150	Hochdorf Ortskern/unbeplanter Innenbereich	M	66,00
6160	Hochdorf WBG Kreuzäcker 1	W	103,00
6161	Hochdorf WBG Kreuzäcker 2	W	115,00
6162	Hochdorf WBG Bachäcker / Schubertstrasse	W	69,00
6163	Hochdorf WBG Englertswiesen/Mittelberg	W	74,00
6164	Hochdorf WBG Auwiesen 1 und 2, Öschle	W	93,00
<b>6.2. Unteressendorf</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
6220	Unteressendorf Bauerwartungsland Wohnbau	W	26,00
6221	Unteressendorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	16,00
6250	Unteressendorf Ortskern/unbeplanter Innenbereich	M	64,00
6251	Unteressendorf Aussenbereich § 35 BauGB	M	37,00
6260	Unteressendorf WBG Brauenöschle 2	W	77,00
6261	Unteressendorf WBG Straßenäcker Schumacherberg / Brauenöschle 1	W	69,00
<b>6.3. Schweinhausen</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
6320	Schweinhausen Bauerwartungsland Wohnbau	W	26,00
6321	Schweinhausen Bauerwartungsland Gewerbe	G	16,00
6350	Schweinhausen Ortskern / unbeplanter Innenbereich	M	64,00
6351	Appendorf- Berg-Wettenberg § 34 BauGB	M	52,00
6352	Schweinhausen Außenbereich § 35 BauGB	M	37,00
6360	Schweinhausen WBG Stockäcker VI - Abschnitt 1	W	89,00
6361	Schweinhausen WBG Stockäcker VI - Abschnitt 2	W	107,00
6362	Schweinhausen WBG Stockäcker 1-5, Brühl	W	82,00

## 7.7 Mittelbiberach

<b>7.1. Mittelbiberach</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
7100	Mittelbiberach / Reute landw. Fläche Acker	A	4,75
7110	Mittelbiberacher / Reute landw. Fläche Grünland	A	3,50
7111	Mittelbiberach / Reute landw. Fläche Wald	A	0,50
7120	Mittelbiberach Bauerwartungsland Wohnbau	W	33,25
7121	Mittelbiberach Bauerwartungsland Gewerbe	G	10,23
7140	Mittelbiberach Gewerbegebiet Lehmgrube	G	60,00
7150	Mittelbiberach Ortskern Zone 1	M	78,00
7151	Mittelbiberach Ortskern Zone 2	M	104,00
7152	Mittelbiberach Ortskern Zone 3	M/W	104,00
7153	Mittelbiberach Ortskern Zone 4	M/W	104,00
7154	Mittelbiberach Ortskern Zone 5	M/W	104,00
7160	Mittelbiberach WBG Schügele	W	135,00
7161	Mittelbiberach WBG Beim Kinderhaus	W	135,00
7162	Mittelbiberach WBG Klingenäcker	W	135,00
<b>7.2. Reute</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Richtwert in €/m<sup>2</sup></b>
7220	Reute Bauerwartungsland Wohnbau	W	33,25
7250	Reute Ortskern	W	68,00
7251	Unterreute	W	65,00
7260	Reute WBG Bruckenäcker	W	102,00
7261	Reute WBG Kolbenäcker	W	102,00
7262	Reute WBG Steinäcker	W	102,00
7263	Reute WBG Gartenäcker	W	135,00

Art der baulichen Nutzungen:

- G** Gewerbe
- W** Wohnbebauung
- M** Mischbebauung
- A** Agrarfläche
- S** Sondergebiet

Die Bodenrichtwertkarten können auf der jeweiligen Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden oder auf Anfrage bei der Geschäftsstelle eingesehen werden.