

Bodenrichtwerte Gemeinde Warthausen zum Stichtag 01.01.2025

Der gemeinsame Gutachterausschuss Biberach-Mitte bei der Stadt Biberach an der Riß hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 unter Berücksichtigung der folgenden gesetzlichen Bestimmungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung festgelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO)

	Warthausen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	Art der Nutzung	BRW in €/m²
2100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	A	5,50
2110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	GR	3,50
2111	Gesamtgemeinde landw. Fläche Forst ohne Baumbestand	F	1,00
2112	Gesamtgemeinde Außenbereich Wohnen	W (ASB)	70,00
2113	Gesamtgemeinde Außenbereich Land- und Forstwirtschaft/Gewerbe	M/G (LP)	35,00
2114	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/ Schrebergarten	FGA	15,00
2120	Gesamtgemeinde Bauerwartungsland Wohnen	W	40,00
2130	Warthausen private Grünflächen Metzgenbaurengäble	PG	40,00
2131	Warthausen private Grünflächen An der Schlosshalde	PG	15,00
2132	Warthausen private Grünflächen Hanns-Wanner-Weg	PG	15,00
2140	Gewerbegebiet Obere und Untere Stegwiesen	G	80,00
2141	Gewerbegebiet Stegwiesen West	G	80,00
2142	Gewerbegebiet Bahnhofstraße und Jahnstraße	G	80,00
2143	Gewerbegebiet Birkenharder Straße	G	80,00
2150	Warthausen Ortskern 1	M	160,00
2151	Warthausen Ortskern 2 Direktlage an B 465	M	150,00
2152	Warthausen Ortskern 3	M	160,00
2153	Warthausen Ortskern 4	M	160,00
2154	Warthausen Ortskern 5	M	160,00
2159	Warthausen Schloss	S	150,00
2160	Warthausen WBG Schlossgut 2 - EFH	W	210,00
2161	Warthausen WBG Schlossgut 2 - MFH	W	250,00
2162	Warthausen WBG Schlossgut 1 - West	W	190,00

2163	Warthausen WBG Schlossgut 1 - Ost	W	250,00
2164	Warthausen Beim Hochhaus - MFH	M	250,00
2165	Warthausen Schlosssteige	M	150,00
2166	Warthausen WBG südl. Birkenharder Straße	W	190,00
2167	Warthausen Birkenharder Straße/Alte Biberacher Straße	W	190,00
2168	Warthausen WBG Straubsche Wiesen	W	190,00
2169	Warthausen WBG Schwabenwiesen	W	190,00
2170	Käppelesplatz	M	80,00
2180	Röhrwangen Ortskern	M	80,00
2181	Röhrwangen WBG Hofäckerweg	W	150,00
2250	Oberhöfen Ortskern	M	140,00
2260	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch	W	190,00
2261	Oberhöfen WBG Galmutsh.Ösch, Galmutsh. Esch, Oberh. Nord/Süd, Römerweg	W	190,00
2262	Oberhöfen WBG Mitte Reihenhäuser	W	190,00
2267	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch 2 - Bauerwartungsland Sobald der Kaufpreis für das Baugebiet feststeht, wird dieser rückwirkend zum 01.01.2025 entsprechend als BRW festgesetzt.	W (E)	40,00
2268	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch 3 - Bauerwartungsland Sobald der Kaufpreis für das Baugebiet feststeht, wird dieser rückwirkend zum 01.01.2025 entsprechend als BRW festgesetzt.	W (E)	40,00
2269	Oberhöfen private Grünflächen Am Hang	PG	15,00
	Höfen		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	Art der Nutzung	BRW in €/m²
2251	Barabein Ortskern 1	M	80,00
2257	Barabein Ortskern 2	M	80,00
2252	Galmutshöfen Ortskern	M	80,00
2255	Herrlishöfen Ortskern	M	80,00
2256	Herrlishöfen Reißhöfer Weg	M	80,00
2240	Herrlishöfen Gewerbegebiet Steinösch	G	70,00
2241	Gewerbegebiet IGI Rißtal BA1 - Bauerwartungsland	G (E)	17,00
2266	Herrlishöfen WBG Galmutshöfen West	W	150,00
	Birkenhard		
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	Art der Nutzung	BRW in €/m²
2310	Birkenhard private Grünflächen Am Weiher	PG	15,00

2311	Birkenhard private Grünflächen Breite	PG	15,00
2340	Birkenhard Gewerbegebiet Schachen/Flugplatz	G	80,00
2350	Birkenhard Ortskern	M	140,00
2351	Birkenhard Gemeinbedarfsflächen	GB	140,00
2352	Birkenhard Kronen-/Imhof-/Schulstraße MFH	M	300,00
2360	Birkenhard WBG Espach	W	190,00
2361	Birkenhard WBG Schlegelberg	W	190,00
2362	Birkenhard WBG Berggrüble	W	210,00
2363	Birkenhard WBG Rappenhalde/Dafeld	W	190,00
2364	Birkenhard WBG Berggrube	W	190,00
2365	Birkenhard WBG Burrenstraße	W	220,00
2366	Birkenhard WBG Dafeld	W	220,00

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** 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 €/m² 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 -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.

Im Außenbereich und in einzelnen Baugebieten bestehen deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten. Für ein bestimmtes Grundstück ist dann der Bodenrichtwert entsprechend der beschreibenden Bodenrichtwertmerkmale (z.B. Ackerland, Grünland, Bauerwartungsland) auszuwählen. Im Zweifel ist die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses gerne behilflich.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 sind nicht für die Grundsteuererklärung zu verwenden.

Die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B zum Stichtag 01.01.2022 finden Sie im zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (BORIS BW) www.gutachterausschuesse-bw.de unter dem Button Bodenrichtwerte Grundsteuer B. In der Zeitscheibe 2025 wurden in den Richtwertzonen 2150, 2153, 2241, 2352 und 2366 Fortschreibungen oder Korrekturen beschlossen.

Für weitere Auskünfte und Informationen wenden Sie sich bitte an die

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach-Mitte

Stadtplanungsamt

Frau Lydia Schönberger

Museumstraße 2

88400 Biberach an der Riß

E-Mail: l.schoenberger@biberach-riss.de

Telefon: 07351/51-9036

Internet: <https://www.biberach-riss.de/Planen-Bauen-Umwelt/Gutachterausschuss/>

Die Bodenrichtwertkarten finden Sie online unter: www.gutachterausschuesse-bw.de

Warthausen, 05.06.2025

gez. Michael Gapp (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)

Biberach, 15.07.2025

gez. Katharina Andrejew (Vorsitzende des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)