

Bodenrichtwerte Gemeinde Warthausen 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)

Warthausen			
Num-mer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	Art der Nutzung	BRW in €/m²
2100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	A	5,30
2110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	GR	3,40
2111	Gesamtgemeinde landw. Fläche Forst (ohne Baumbestand)	F	0,80
2112	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB (Wohnen)	W (ASB)	70,00
2113	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB (L+F/Gewerbe)	M/G (LP)	35,00
2114	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/Schrebergarten	FGA	15,00
2120	Gesamtgemeinde Bauerwartungsland Wohnen	W	40,00
2130	Warthausen private Grünfläche Metzgenbaurengäße	PG	40,00
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	200,00
2161	Warthausen WBG Schlossgut 2 - MFH	W	250,00
2162	Warthausen WBG Schlossgut - EFH	W	170,00
2163	Warthausen WBG Schlossgut - MFH	W	250,00
2164	Warthausen Beim Hochhaus - MFH	M	250,00
2165	Warthausen Schlossteige	M	150,00
2166	Warthausen WBG südl. Birkenharder Straße	W	170,00
2167	Warthausen Birkenharder Straße/Alte Biberacher Straße	W	170,00
2168	Warthausen WBG Straubsche Wiesen	W	170,00
2169	Warthausen WBG Schwabenwiesen	W	170,00
2170	Käppelesplatz	M	80,00
2180	Röhrwangen Ortskern	M	80,00
2181	Röhrwangen WBG Hofäckerweg	W	150,00
2250	Oberhöfen Ortskern	M	120,00
2260	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch	W	180,00
2261	Oberhöfen WBG Galmutsh.Ösch, Galmutsh. Esch, Oberh. Nord/Süd, Römerweg	W	160,00

2262	Oberhöfen WBG Mitte Reihenhäuser	W	160,00
2267	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch 2 - Bauerwartungsland Sobald der Kaufpreis für das Baugebiet feststeht, wird dieser rückwirkend zum 01.01.2022 entsprechend als BRW festgesetzt.	W	40,00
2268	Oberhöfen WBG Ulmer Steigesch 3 - Bauerwartungsland Sobald der Kaufpreis für das Baugebiet feststeht, wird dieser rückwirkend zum 01.01.2022 entsprechend als BRW festgesetzt.	W	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 Rißhöfer Weg	M	80,00
2240	Herrlishöfen Gewerbegebiet Steinösch	G	70,00
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
2340	Birkenhard Gewerbegebiet Schachen/Flugplatz	G	80,00
2350	Birkenhard Ortskern	M	120,00
2351	Birkenhard Gemeinbedarfsflächen	GB	120,00
2360	Birkenhard WBG Espach	W	180,00
2361	Birkenhard WBG Schlegelberg	W	160,00
2362	Birkenhard WBG Berggrübe	W	200,00
2363	Birkenhard WBG Rappenhalde/Dafeld	W	160,00
2364	Birkenhard WBG Berggrube	W	160,00
2365	Birkenhard WBG Burrenstraße	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	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 €/m² 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 online im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris BW) 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.

Warthausen, 05.05.2022

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

Biberach, 20.05.2022

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