

Bodenrichtwerte Gemeinde Ummendorf 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)

	Ummendorf			
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	Art der Nutzung	Fläche BRW-Grundstück in m²	BRW in €/m²
4100	Ummendorf landw. Fläche Acker	A	-	4,00
4110	Ummendorf landw. Fläche Grünland	GR	-	3,00
4111	Ummendorf landw. Fläche Forst ohne Baumbestand	F	-	1,00
4112	Ummendorf Ried landw. Fläche Forst ohne Baumbestand	F	-	0,70
4113	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/ Schrebergarten	FGA	-	15,00
4120	Ummendorf Bauerwartungsland Wohnen	W	-	40,00
4121	Ummendorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	-	25,00
4122	Gesamtgemeinde Außenbereich Wohnen	W (ASB)	-	70,00
4123	Gesamtgemeinde Außenbereich Land- und Forstwirtschaft/Gewerbe	M/G (LP)	-	35,00
4130	Gewerbegebiet Espach 1-3	G	-	70,00
4131	Gewerbegebiet Espach 4	G	-	90,00
4132	Gewerbegebiet Jordanstraße/Am Bühl	G	-	70,00
4133	Gewerbegebiet Fabrikstraße	G	-	70,00
4134	Gewerbegebiet Himmelsbach	G	-	90,00
4140	Bundeswehrgelände	S	-	70,00
4141	Jordanbad – Therme	S	-	150,00
4150	Häusern	M	1500	70,00
4151	Gemeinbedarfsfläche Schule, Rathaus, Schloss, Kirche	GB	-	130,00
4152	Altort Ummendorf	M	900	130,00
4153	Hochstaad, Noherrstraße, Bahnhofstraße	M	1000	130,00
4154	Himmelsbach – Geschosswohnungsbau	W	2100	160,00
4155	Obere Wiesen, Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)	M	1200	130,00
4160	Mühlbergle, Käpfle, Käpfle-West, Aunsang	W	700	150,00
4161	Erlen-, Birken-, Buchenweg, Fischbacher Straße	W	700	140,00

4162	Schleifweg	W	600	140,00
4163	Kreuzberg, Galgenberg-Süd	W	800	150,00
4164	Himmelsbach, Hochstaad, Uhlandstraße, Schulstraße, Mörikeweg, Riedweg	W	600	140,00
4165	Heidengässle	W	600	150,00
	Fischbach			
Nummer	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	Art der Nutzung	Fläche BRW-Grundstück in m²	BRW in €/m²
4200	Fischbach landw. Fläche Acker	A	-	3,60
4210	Fischbach landw. Fläche Grünland	GR	-	2,60
4211	Fischbach landw. Fläche Forst ohne Baumbestand	F	-	1,00
4220	Fischbach Bauerwartungsland Wohnen	W	-	25,00
4221	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/ Schrebergarten	FGA	-	15,00
4222	Gesamtgemeinde Außenbereich Wohnen	W (ASB)	-	70,00
4223	Gesamtgemeinde Außenbereich Land- und Forstwirtschaft/Gewerbe	M/G (LP)	-	35,00
4230	Fischbach Gewerbeflächen	G	-	60,00
4240	Wochenendhausgebiet	S	-	30,00
4250	Altort Fischbach	M	900	90,00
4260	Trieblesfeld/Friedhofstraße	W	700	110,00
4262	Eichenweg/Haldenstraße	W	1000	110,00
4263	Im Kesseltal, Schmiedstraße	W	800	110,00
4264	Schlosshalde, Gartenstraße, Brunnensteige, Scherweg	W	900	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 forstwirtschaftliche Fläche

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 €/m² Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, 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.

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) unter www.gutachterausschuesse-bw.de 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, E-Mail: l.schoenberger@biberach-riss.de.

Ummendorf, 23.03.2023

gez. Edgar Filser (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)

Biberach, 28.06.2023

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