

## **Bodenrichtwerte Gemeinde Ummendorf 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>4.1</b>	<b>Ummendorf</b>		
<b>Num-mer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
4100	Ummendorf landw. Fläche Acker	A	4,00
4110	Ummendorf landw. Fläche Grünland	GR	3,00
4111	Ummendorf landw. Fläche Forst (ohne Baumbestand)	F	0,80
4112	Ummendorf Ried landw. Fläche Forst (ohne Baumbest.)	F	0,60
4113	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/Schrebergarten	FGA	15,00
4120	Ummendorf Bauerwartungsland Wohnen	W	40,00
4121	Ummendorf Bauerwartungsland Gewerbe	G	25,00
4122	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB (Wohnen)	W (ASB)	70,00
4123	Gesamtgem. Außenbereich §35 BauGB (L+F/Gewerbe)	M/G (LP)	35,00
4130	Gewerbegebiet Espach 1-3	G	70,00
4131	Gewerbegebiet Espach 4 – Bauerwartungsland Sobald der Kaufpreis für die gewerblichen Flächen feststeht, wird dieser rückwirkend zum 01.01.2022 entsprechend als BRW festgesetzt.	G	25,00
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	70,00
4151	Gemeinbedarfsfläche Schule, Rathaus, Schloss, Kirche	M	130,00
4152	Altort Ummendorf	M	130,00
4153	Hochstaad, Noherrstraße, Bahnhofstraße	M	130,00
4154	Himmelsbach – Geschosswohnungsbau	W	160,00
4155	Obere Wiesen – Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)	W/G	130,00
4160	Mühlbergle, Käßle, Käßle-West, Aunsang	W	150,00
4161	Erlenweg, Birkenweg, Buchenweg, Fischbacher Straße	W	140,00
4162	Schleifweg	W	140,00
4163	Kreuzberg, Galgenberg-Süd	W	150,00
4164	Himmelsbach, Hochstaad, Uhlandstraße, Schulstraße, Mörikeweg, Riedweg	W	140,00
4165	Heidengässle	W	150,00

<b>4.2</b>	<b>Fischbach</b>		
<b>Num-mer</b>	<b>Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>
4200	Fischbach landw. Fläche Acker	A	3,20
4210	Fischbach landw. Fläche Grünland	GR	2,60
4211	Fischbach landw. Fläche Forst (ohne Baumbestand)	F	0,80
4220	Fischbach Bauerwartungsland Wohnen	W	25,00
4221	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/Schrebergarten	FGA	15,00
4222	Gesamtgemeinde Außenbereich §35 BauGB (Wohnen)	W (ASB)	70,00
4223	Gesamtgem. Außenbereich §35 BauGB (L+F/Gewerbe)	M/G (LP)	35,00
4230	Fischbach Gewerbeflächen	G	60,00
4240	Wochenendhausgebiet	S	30,00
4250	Altort Fischbach	M	90,00
4260	Trieblesfeld/Friedhofstraße	W	110,00
4262	Eichenweg/Haldenstraße	W	110,00
4263	Im Kesseltal, Schmiedstraße	W	110,00
4264	Schlosshalde, Gartenstraße, Brunnensteige, Scherweg	W	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** 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, 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) [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.

Ummendorf, 22.03.2022

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

Biberach, 20.05.2022

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