

# BODENRICHTWERTE GEMEINDE UTTENWEILER STICHTAG 01.01.2023



Der Gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach hat für die Stadt Riedlingen, die Stadt Bad Buchau und für die Gemeinden Alleshausen, Allmannsweiler, Altheim, Betzenweiler, Dürmentingen, Dürnau, Ertingen, Kanzach, Langenenslingen, Moosburg, Oggelshausen, Seekirch, Tiefenbach, Unlingen und Uttenweiler die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt.

Uttenweiler					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
1011	Kreuzerstraße, Abt-Ulrich-Straße	90,00	WA	0,40	840 m <sup>2</sup>
1014	Ziegelei, Vogelsiedlung	80,00	WA	0,50	910 m <sup>2</sup>
1015	Starenweg	110,00	WA	0,60	670 m <sup>2</sup>
1016	Burgstall	90,00	WA	0,50	570 m <sup>2</sup>
1017	Klosterstraße	80,00	WA	k. A.	k. A.
1053	Gewerbe Im Aispel I	50,00	GE	0,30	1.970 m <sup>2</sup>
1054	Gewerbe Im Aispel II	50,00	GE	0,30	1.970 m <sup>2</sup>
1061	Dorfgebiet	65,00	MD	0,50	720 m <sup>2</sup>

Minderreuti					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
1140	Dorfgebiet	40,00	MD	0,40	1.470 m <sup>2</sup>

Ahlen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
2010	Bussenblick / Panoramaweg	65,00	WA	0,50	740 m <sup>2</sup>
2040	Dorfgebiet	45,00	MD	0,50	510 m <sup>2</sup>

Sauggart					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
3010	Dorfgebiet I	55,00	MD	k. A.	790 m <sup>2</sup>
3040	Dorfgebiet II	45,00	MD	0,30	800 m <sup>2</sup>

Dieterskirch					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
4110	Am Pfarrgarten	65,00	WA	k.A.	750 m <sup>2</sup>
4140	Dorfgebiet	45,00	MD	0,50	910 m <sup>2</sup>

Dietershausen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
4210	Zur Schmiede	100,00	WA	k. A.	980 m <sup>2</sup>
4240	Dorfgebiet	45,00	MD	0,30	2.010 m <sup>2</sup>

Oberwachingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
4340	Dorfgebiet	40,00	MD	0,50	1.030 m <sup>2</sup>
4341	Tannenweg	40,00	MD	0,50	1.030 m <sup>2</sup>

Offingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5110	Im Winkel	70,00	WA	0,50	860 m <sup>2</sup>
5111	Brunnenwiesen	70,00	WA	0,50	860 m <sup>2</sup>
5112	Im Baint	120,00	WA	0,40	670 m <sup>2</sup>
5140	Dorfgebiet	45,00	MD	0,50	780 m <sup>2</sup>

Dentingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5240	Dorfgebiet	40,00	MD	0,50	k. A.
5250	Gewerbe Langer Rain	50,00	GE	k. A.	9.026 m <sup>2</sup>

Aderzhofen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5340	Dorfgebiet	40,00	MD	k. A.	k. A.

Außenbereich & Landwirtschaftliche Flächen					
Uttenweiler					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
1092	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
1091	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
1094	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
1093	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
1090	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

Ahlen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
2092	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
2091	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
2094	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
2093	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
2090	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

Sauggart					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
3092	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
3091	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
3094	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
3093	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
3090	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

Dieterskirch					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
4192	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
4191	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
4194	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
4193	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
4190	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

Dietershausen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
4292/96	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
4291/95	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
4294	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
4293	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
4290	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

Oberwachingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
4392	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
4391	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
4394	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
4393	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
4390	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

Offingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5192	Grünland	2,50	GR	k. A.	6.500 m <sup>2</sup>
5191	Ackerland	4,60	A	k. A.	14.500 m <sup>2</sup>
5194	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	9.700 m <sup>2</sup>
5193	Gartenland	5,00	KGA	k. A.	2.400 m <sup>2</sup>
5190	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>

## **Nutzungsarten (Art der Nutzung)**

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MK	Kerngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
SO	Sondergebiet

A	Ackerland
GR	Grünland
KGA	Gartenland
F	Forstwirtschaftliche Fläche
ASB	Außenbereich

## **Gesetzliche Grundlagen**

### **§ 196 BauGB**

#### **Bodenrichtwerte**

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

### **§ 12 GuAVO**

#### **Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

### **§ 13 ImmoWertV2021**

#### **Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück**

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

#### **§ 14 ImmoWertV2021**

##### **Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung**

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

(3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

#### **§ 15 ImmoWertV2021**

##### **Bildung der Bodenrichtwertzonen**

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein; hierbei ist unschädlich, wenn sich einzelne Grundstücke nicht eindeutig zuordnen lassen. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 des Baugesetzbuchs können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(4) Bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind Bauleitpläne sowie die Entwicklung am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

## **§ 16 ImmoWertV2021**

### **Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks**

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

## **§ 17 ImmoWertV**

### **Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

## Auskünfte

Die Bodenrichtwerte & Bodenrichtwertkarten können unter [www.riedlingen.de/Gutachterausschuss](http://www.riedlingen.de/Gutachterausschuss) eingesehen werden.

Weitere Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen, Marktplatz 1, 88499 Riedlingen, Tel. 07371/183-454, [gutachterausschuss@riedlingen.de](mailto:gutachterausschuss@riedlingen.de).

Mo – Do: 10:00 – 12:00 Uhr

Riedlingen, 21.08.2023

gez. Markus Blum

Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach

Riedlingen, 21.08.2023

gez. Wolfgang Weiß

Stellvertretender Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach