

# BODENRICHTWERTE GEMEINDE ERTINGEN 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.

Ertingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
1000	Michel-Buck-Straße - EFH	65,00	MI	0,90	1.060 m <sup>2</sup>
1001	Michel-Buck-Straße - GWB	85,00	MI	1,10	240 m <sup>2</sup>
1010	Oberdorf / Paiters Gässle, Kronenweg	80,00	MI	0,80	970 m <sup>2</sup>
1020	Hinterdorf / Ludwig-Grillstraße, Bachstraße, Marienstraße, Klosengasse	60,00	MI	0,70	460 m <sup>2</sup>
1030	Bitze, Eisenbahnstraße	65,00	MI	0,60	750 m <sup>2</sup>
1120	Allensteinstraße, Banatstraße	70,00	WA	0,50	880 m <sup>2</sup>
1130	Goethestraße, Schillerstraße	65,00	WA	0,30	870 m <sup>2</sup>
1140	Ringstraße, Riedblickweg, Buchenweg	75,00	WA	0,30	800 m <sup>2</sup>
1150	Bussenstraße, Tamarstraße	75,00	WA	0,60	670 m <sup>2</sup>
1160	Am Hummelberg, Georgstraße - EFH	75,00	WA	0,30	760 m <sup>2</sup>
1161	Am Hummelberg, Georgstraße - GWB	110,00	WA	0,50	260 m <sup>2</sup>
1230	Höhenblick, Holunderweg	85,00	WA	0,70	820 m <sup>2</sup>
1240	Klingelhecke	95,00	WA	0,30	720 m <sup>2</sup>
1250	Kolpingstraße, Schönblickweg, Ob der Kapelle	75,00	WA	0,30	870 m <sup>2</sup>
1260	Sanddornweg, Schlehenweg	110,00	WA	k. A.	870 m <sup>2</sup>
1300	Herbertinger Straße	55,00	MI	0,50	900 m <sup>2</sup>
1310	Allmandstraße, Schachenstraße	70,00	WA	0,40	990 m <sup>2</sup>
1390	Gewerbe Schwarzachstraße	30,00	GE	0,20	6.180 m <sup>2</sup>
1490	Gewerbe Werner-Heisenberg-Straße, Albert-Einstein-Straße	30,00	GE	0,50	3.390 m <sup>2</sup>
1495	Gewerbe Werner-von Siemens-Straße, Rudolf-Diesel-Straße	30,00	GE	0,20	1.920 m <sup>2</sup>

Binzwangen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
2000	Kernort Römerstraße, Donaustraße, Schulstraße, Steige, Waldhauser Straße	45,00	MI	0,60	650 m <sup>2</sup>
2330	Wiesenweg, Hagenäcker	65,00	WA	0,30	800 m <sup>2</sup>
2430	Kapellengasse, St.-Anna-Straße	75,00	WA	0,40	710 m <sup>2</sup>
2990	Gewerbe Austraße, Riedstraße, Neufraer Weg	30,00	GE	0,10	540 m <sup>2</sup>

Erisdorf					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
3000	Kernort Mühlenweg, Öschleweg, Hauptstraße, Heudorfer Straße	50,00	MI	0,50	770 m <sup>2</sup>
3230	Holzgasse	60,00	WA	0,30	860 m <sup>2</sup>
3340	Hinter den Gärten, Eulenweg, Ertinger Straße, Amselweg, Riedsteige	75,00	WA	0,20	710 m <sup>2</sup>
3360	Hinter den Gärten II	130,00	WA	0,80	k. A.
3390	Gewerbe Bei der alten Linde	30,00	GE	k. A.	k. A.

Außenbereich & Landwirtschaftliche Flächen					
Ertingen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5001	Grünland	2,20	GR	k. A.	3.900 m <sup>2</sup>
5002	Ackerland	4,50	A	k. A.	7.700 m <sup>2</sup>
5004	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	k.A.
5006	Gartenland	10,00	KGA	k. A.	1.200 m <sup>2</sup>
5007	Außenbereich Wohnen & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>
5008	Außenbereich Gewerbe	40,00	ASB	0,40	k. A.

Binzwangen					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5101	Grünland	2,20	GR	k. A.	3.800 m <sup>2</sup>
5102	Ackerland	4,00	A	k. A.	7.300 m <sup>2</sup>
5104	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	k.A.
5106	Gartenland	10,00	KGA	k. A.	1.200 m <sup>2</sup>
5107	Außenbereich Wohnen & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>
5108	Außenbereich Gewerbe	40,00	ASB	0,40	k. A.

Erisdorf					
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW in €/m <sup>2</sup>	Art der Nutzung	GFZ	Fläche
5201/03/10	Grünland	2,20	GR	k. A.	13.900 m <sup>2</sup>
5202/05/11	Ackerland	4,00	A	k. A.	17.800 m <sup>2</sup>
5204/12	Forst (ohne Baumbestand)	1,00	F	k. A.	k. A.
5206/09/13	Gartenland	10,00	KGA	k. A.	1.200 m <sup>2</sup>
5207/14	Außenbereich Wohnen & Hofstellen	40,00	ASB	0,40	700 m <sup>2</sup>
5208/15	Außenbereich Gewerbe	40,00	ASB	0,40	k. A.

### 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