Bodenrichtwerte Gemeinde Hochdorf 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)

	Hochdorf			
Nummer	**Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)**	**Art der Nutzung**	**Fläche BRW-Grundstück in m²**	**BRW in €/m²**
6100	Gesamtgemeinde landw. Fläche Acker	A	-	4,50
6110	Gesamtgemeinde landw. Fläche Grünland	GR	-	3,00
6111	Gesamtgemeinde landw. Fläche Forst ohne Baumbestand	F	-	1,00
6112	Gesamtgemeinde Außenbereich Wohnen	W(ASB)	-	70,00
6113	Gesamtgemeinde Außenbereich Land- und Forstwirtschaft/Gewerbe	M/G(LP)	-	35,00
6114	Gesamtgemeinde Freizeitgartenfläche/ Schrebergarten	FGA	-	15,00
6120	Gesamtgemeinde Bauerwartungsland Wohnen	W	-	30,00
6121	Gesamtgemeinde Bauerwartungsland Gewerbe	G	-	20,00
6140	Gewerbegebiet Steigäcker	G	-	60,00
6141	Gewerbegebiet Wasserfall	G	-	60,00
6142	Gewerbegebiet/Mischgebiet Schupfenäcker	G	-	60,00
6150	Hochdorf Ortskern	M	1000	95,00
6151	Gemeinbedarfsfläche Sportgelände/Feuerwehr	GB	-	60,00
6160	Kreuzäcker 1	W	600	120,00
6162	Bachäcker/Schubertstraße	W	800	95,00
6163	Englertswiesen/Mittelberg	W	800	120,00
6164	Auwiesen 1-2, Öschle	W	700	120,00
6165	Kreuzäcker 2	W	600	150,00
6166	Kreuzäcker 2 Mehrfamilienhäuser	W	1300	350,00
	Unteressendorf			
Nummer	**Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)**	**Art der Nutzung**	**Fläche BRW-Grundstück in m² ²**	**BRW in €/m²**
6250	Unteressendorf Ortskern	M	1000	85,00
6252	Schottsche Höfe	G	-	60,00
6253	Am Bahnhof	M	-	70,00

6260	Braunenöschle 1-2	W	700	110,00
6262	Schuhmacherberg	M	700	110,00
6263	Straßenäcker	W	900	110,00
6264	Galgenberg	W	800	170,00
	Schweinhausen			
Num-mer	**Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)**	**Art der Nutzung**	**Fläche BRW-Grundstück in m²**	**BRW in €/m²**
6350	Schweinhausen Ortskern	M	900	85,00
6351	Appendorf	M	-	70,00
6353	Wettenberg	M	-	70,00
6360	Stockäcker 1-6	W	700	120,00
6363	Brühlwiesen	W	1000	95,00

<u>Nutzungsarten (Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung)</u>

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

Sonstige Flächen (SF)

PG private Grünflächen
FGA Freizeitgartenfläche/Schrebergarten

Fläche BRW-Grundstück in m²

Durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter innerhalb der Bodenrichtwertzone.

<u>Ergänzende Hinweise</u>

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 in Kürze online im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW) unter www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw einsehbar.

Auskünfte

Auskünfte erteilt die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach-Mitte, Museumstrasse 2, 88400 Biberach an der Riß, Frau Ulrike Föhr, Tel. 07351 51-294,
E-Mail: u.foehr@biberach-riss.de

Hochdorf, 09.03.2023
gez. Max Huchler (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)

Biberach, 28.06.2023
gez. Manja Peter (Vorsitzende des Gutachterausschusses Biberach-Mitte)