

BODENRICHTWERTE GVV BAD BUCHAU STICHTAG 01.01.2025



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 01.01.2025 ermittelt.

Bad Buchau		
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
1000	Kerngebiet 1a-Lagen	200,00
1021	Kerngebietslage - EFH	150,00
1022	Kerngebietslage - GWB	180,00
1101	Östlich der Schussenrieder Straße - EFH	115,00
1102	Östlich der Schussenrieder Straße - GWB	210,00
1125	Gewerbemischgebiet östlich Schussenrieder Straße - GWB	75,00
1201	Häselstraße - EFH	135,00
1202	Häselstraße - GWB	150,00
1250	Möwenweg - EFH	180,00
1301	Moritz-Vierfelder-Straße / südlich Gottlieb-Gnannt-Straße - EFH	150,00
1302	Moritz-Vierfelder-Straße / südlich Gottlieb-Gnannt-Straße - GWB	190,00
1401	Westlich der Schussenrieder Straße - EFH	140,00
1402	Westlich der Schussenrieder Straße - GWB	180,00
1500	Moosburger Straße - Wuhrstraße - Am Bahndamm	95,00
1580	Gewerbe Mühlwiesenweg	50,00
1581	Gewerbe Hanfweiher	50,00
1600	Kappel - Dorfgebiet	95,00
1700	Kappel – Wohngebiet Zehntscheuer I, II, III	160,00
1750	Kappeler Höhe – Zehntscheuer IV, V	180,00
1800	Kappel - Fischerhausen, Unterbach-, Oberbachstraße	120,00
1880	Kappel Gewerbe West	50,00
1881	Kappel Gewerbe Badhausstraße	50,00

Alleshausen		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
2000	Dorfgebiet	50,00
2200	Bussenstraße / Panoramaweg	90,00
2300	Brasenbergr	40,00

Allmannsweiler		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
3000	Dorfgebiet	45,00
3200	Reichenbacher Kirchweg / Feederseeblick	80,00
3201	Sandgrubäcker	85,00
3202	Weglang	140,00

Betzenweiler		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
4000	Dorfgebiet	60,00
4200	Kirchenöschle / Streuberg	90,00
4500	Gewerbe Riedlinger Straße	40,00
4600	Bischmannshausen	40,00

Dürnau		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
5000	Dorfgebiet	55,00
5200	Am Bollenberg	85,00
5201	Flachsweg	120,00
5202	Reise / Dinkelweg	100,00

Kanzach		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
6000	Dorfgebiet	55,00
6080	Gewerbe Buchauer Straße	40,00
6081	Gewerbe Schmiedgasse	40,00
6200	Im Kreuzesch / Am Birnbaum	85,00
6300	Seelenhof	40,00
6430	Seelenwald Wohnen	40,00
6480	Seelenwald Gewerbe	15,00

Moosburg		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
7000	Dorfgebiet	40,00
7200	Käserweg	80,00
7300	Brackenhofen	40,00

Oggelshausen		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
8000	Dorfgebiet	65,00
8001	Wolfsgrube	65,00
8200	Goethestraße / Amselweg	100,00
8500	Gewerbe Buchauer Straße	25,00

Seekirch		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
9000	Dorfgebiet	50,00
9001	Im Härtle	90,00
9002	Gairenweg	90,00
9011	Gehrnwegle	180,00
9010	Ödenahlen	40,00
9080	Gewerbe Gartenstraße	40,00

Tiefenbach		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
9500	Dorfgebiet	70,00
9600	Lerchenweg / Finkenweg / Amselweg	90,00
9601	Bei der Oberwiese	90,00
9602	Im Baintd / Eichenweg / Seeblick	90,00
9700	Gewerbe Zeilweg	40,00

Außenbereich & Landwirtschaftliche Flächen		
Bad Buchau		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
1921	Grünland, Moorböden	1,25
1922	Grünland, Mineralische Böden	2,75
1923	Ackerland	4,00
1926	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
1927	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
1925	Gartenland	8,00
1924	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Alleshausen		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
2901	Grünland, Moorböden	1,20
2902	Grünland, Mineralische Böden	2,30
2903	Ackerland	5,50
2906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
2907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
2905	Gartenland	8,00
2904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Allmannsweiler		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
3901	Grünland, Mineralische Böden	1,65
3903	Ackerland	4,50
3906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
3907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
3905	Gartenland	8,00
3904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Betzenweiler		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
4901	Grünland, Moorböden	1,20
4902	Grünland, Mineralische Böden	2,30
4903	Ackerland	4,00
4906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
4907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
4905	Gartenland	8,00
4904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Dürnau		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
5901	Grünland, Moorböden	1,20
5902	Grünland, Mineralische Böden	2,30
5903	Ackerland	4,00
5906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
5907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
5905	Gartenland	8,00
5904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Kanzach		
Richtwert-zone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
6901	Grünland, Moorböden	1,20
6902	Grünland, Mineralische Böden	2,30
6903	Ackerland	4,50
6906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
6907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
6905	Gartenland	8,00
6904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Moosburg		
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
7901	Grünland, Moorböden	1,20
7902/08	Grünland, Mineralische Böden	2,30
7903/09	Ackerland	4,00
7906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
7907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
7905	Gartenland	8,00
7904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Oggelshausen		
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
8901	Grünland, Moorböden	1,20
8902	Grünland, Mineralische Böden	2,30
8903	Ackerland	5,50
8906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
8907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
8905	Gartenland	8,00
8904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Seekirch		
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
9008	Grünland, Moorböden	1,20
9009	Grünland, Mineralische Böden	2,30
9003	Ackerland	5,50
9006	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
9007	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
9005	Gartenland	8,00
9004	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

Tiefenbach		
Richtwertzone	Bezeichnung Bodenrichtwertzone (BRZ)	BRW'25
9901	Grünland, Moorböden	1,20
9902	Grünland, Mineralische Böden	2,30
9903	Ackerland	5,50
9906	Forst (ohne Baumbestand), Moorböden	0,50
9907	Forst (ohne Baumbestand), Mineralische Böden	1,00
9905	Gartenland	8,00
9904	Außenbereich Wohnen, Gewerbe & Hofstellen	40,00

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 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. 07371/183-1441, gutachterausschuss@riedlingen.de.

Mo – Do: 10:00 – 12:00 Uhr

Riedlingen, 16.07.2025

gez. Markus Blum

Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach

Riedlingen, 16.07.2025

gez. Wolfgang Weiß

Stellvertretender Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach