

## **Gutachterausschuss bei der Gemeinde 77781 Biberach, Ortenaukreis**

Geschäftsstelle: Hauptstraße 27, 77781 Biberach

Tel.-Nr. 07835/ 63 65 -31, Fax -20

E-Mail: [matthiasbecker@biberach-baden.de](mailto:matthiasbecker@biberach-baden.de)

### **Durchschnittliche Lagewerte für die Gemarkungen Biberach und Prinzbach ermittelt zum 31.12.2008 (Bodenrichtwerte)**

(1) Gemäß § 193 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Gemeinde Biberach die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 am 22.04.2009 zum Stichtag 31.12.2008 ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

(5) Die Bodenrichtwerte werden **grundsätzlich altlastenfrei** ausgewiesen.

(6) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen grundsätzlich die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal „Denkmalschutz“ eines Einzelgrundstücks.

(7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

**(8) Als Bodenrichtwert gilt ohne nähere Angaben oder Lagebezeichnung grundsätzlich jeweils der Mittelpreis.**

#### **1. Gemarkung Biberach**

##### **I. Wohnbauflächen (baureifes Land)**

<b>Zone 1</b>	<b>Außenbereich</b>
Bodenwert:	40,-- €/ qm

Bruch

Erzbach

Fröschbach

Haubach

Ludwigstraße	45,-- €/ qm
--------------	-------------

Rebberg

Reiherwald

# 1. Gemarkung Biberach, Fortsetzung

## Zone 2

### Mittlere Wohnlage

Bodenwert: 80,-- bis 100,-- €/ qm (erschließungsbeitragsfrei/erschlossen)

Am Güterbahnhof	Mitteldorfstraße
Bahnhofstraße (Geschäftslage: bis 110,-- €/ qm)	Mühlenstraße
Brauereistraße	Mühlenweg
Brucher Straße	Mühlgartenstraße
Brückenstraße	Postgasse
Friedenstraße (HS-Nrn. 34, 36 und 21 bis 43 / 58: 135,-- €/ qm)	Rathausgasse
Fröschbacher Straße	Strandbadweg
Gartenstraße	Urbann
Geroldseckstraße	Zeller Straße (gewerbliche Nutzung: 45,-- €/ qm)
Hansjakobstraße	
Hauptstraße (Geschäftslage: bis 110,-- €/ qm)	
Im Gansflug	
Legerweg (im Sanierungsgebiet: 120,-- €/ qm)	

## Zone 3

### Gute Wohnlage

Bodenwert: 135,-- €/ qm (erschließungsbeitragsfrei/erschlossen)

Ahornweg	Josef-Bühler-Weg
Amselweg	Kanalstraße
Am Forst	Karl-Bierner-Weg
Am Sportplatz	Kastanienstraße
Augustin-Jehle-Weg	Kiefernweg
Birkenweg	Lärchenstraße
Eichenstraße	Laubenweg
Erlenweg	Leimenäcker
Fasanenweg	Lindenstraße
Finkenweg	Rebhalde
Friedenstraße (HS-Nrn. 1-19/2-32: 80,-- bis 100,-- €/ qm)	Rebhofweg
Gärtnerweg	Schwarzwaldstraße
Giesenweg	Sonnenhalde
Im Großfeld	Tannenweg
Herbert-Riehle-Weg	Vogesenstraße
Jägerpfad	Waldstraße

## Außenbereich

Bodenwert: 3,-- €/ qm (nicht erschlossen)

Burgerwald  
Grün  
Eichhalde

## II. Gewerbliche Bauflächen

Bodenwert 45,-- €/ qm (erschließungsbeitragsfrei/erschlossen)

Ahfeldstraße  
Erlenbachstraße  
Schmelzhöfstraße  
Kinzigstraße  
Zeller Straße

## III. Landwirtschaftliche Flächen

	Ebene Lage		Hanglage	
Ackerland	2,30	bis 3,60 €/ qm	1,80	bis 2,60 €/ qm
Wiese	1,80	bis 2,85 €/ qm	1,30	bis 1,80 €/ qm
Wald (ohne Bewuchs)	0,30	bis 0,55 €/ qm	0,30	bis 0,55 €/ qm

IV. Sonderbauflächen: keine

## 2. Gemarkung Prinzbach

### I. Wohnbauflächen (baureifes Land)

#### Zone 1

**Bodenwert:** 25,-- €/ qm (teilweise erschlossen)

Bergle  
Emmersbach  
Kachelberg 20,-- €/ qm  
Untertal  
Obertal

#### Zone 2

**Bodenwert:** 55,-- €/ qm (erschlossen)


Bergwerkstraße  
Brunnenweg  
Dörfle  
Kirchberg 50,-- €/ qm  
Im Mühlengrund 115,-- €/ qm

### II. Landwirtschaftliche Flächen

<b>Ackerland</b> (größtenteils Hanglange)	1,80	bis	2,60 €/ qm
<b>Wiese</b> (größtenteils Hanglange)	1,30	bis	1,80 €/ qm
<b>Wald (ohne Bewuchs)</b>	0,30	bis	0,55 €/ qm

**III. Sonderbauflächen** keine

Biberach, den 28.04.2009

  
Veronika Grimm  
Vorsitzende



#### Verteiler

- Stadt Zell am Harmersbach, Baurechtsamt, Hauptstraße 19, 77736 Zell am Harmersbach
- Finanzamt Offenburg, Außenstelle Wolfach, Hauptstr. 55, 77709 Wolfach
- Gemeinde Biberach, Hauptstraße 27, 77781 Biberach
- Sparkasse Haslach-Zell, Hauptstraße 12, 77716 Haslach
- Volksbank Lahr eG, Schillerstraße 22, 77933 Lahr
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung u. Geoinformation, Außenstelle Wolfach, Oberwolfacher Str. 24, 77709 Wolfach
- Steuerbüro Himmelsbach, Kinzigtalblick 3, 77960 Seelbach
- Notariat Haslach, Hauptstraße 1, 77716 Haslach
- Notariat Gengenbach, Grabenstraße 17, 77723 Gengenbach
- Blumers + Laiblin Sachverständigenbüro, Gutachter Friedrich-Otto Blumers, Oberstdorfer Straße 26, 70327 Stuttgart
- Bad. Landw. Hauptverband e. V., Illenauer Allee 55, 77855 Achern
- Amtsblatt Biberach / Homepage
- Aushang Biberach und Prinzbach
- Gemeinde Biberach, Fachbereich Finanzen, Hauptstraße 27, 77781 Biberach
- Volksbank Lahr eG, Zweigstelle Biberach, Bahnhofstraße 2, 77781 Biberach
- Volksbank Offenburg eG, Okenstraße 7, 77652 Offenburg
- Sparkasse Haslach-Zell, Zweigstelle Biberach, Brauereistraße 6, 77781 Biberach
- Bankhaus J. Faisst OHG, Geschäftsstelle Wolfach, Hauptstraße 43-45, 77709 Wolfach<sup>3/3</sup>