

BODENRICHTWERT-AUSKUNFT

für das Grundstück Breitenauer Weg 16, 74182 Obersulm

Diese Auskunft gibt die zum Abrufzeitpunkt veröffentlichten amtlichen Daten wieder.

1. Angaben zum Grundstück

Anschrift	Breitenauer Weg 16, 74182 Obersulm
Bundesland	Baden-Württemberg
Gemeinde	Obersulm
Gemarkung	Obersulm
Grundstücksfläche	4.141 m² (Liegenschaftskataster)

2. Amtlicher Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025	60 € pro Quadratmeter (m²)
--	----------------------------

An dieser Stelle liegen 8 Bodenrichtwertzonen übereinander — der ausgewiesene Wert ist der der Baufläche. Die Zonen decken dieselbe Fläche ab und unterscheiden sich nicht in der Lage, sondern in der Art der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit. Maßgeblich ist deshalb, wie das Grundstück tatsächlich genutzt wird beziehungsweise bebaut werden darf. Der nächste Abschnitt führt jede Zone mit Bezeichnung, Nutzung, Geschosszahl und Wert einzeln auf.

Die folgenden Angaben gehören zur ausgewiesenen Zone 08049400; die übrigen Zonen führen eigene Merkmale — siehe Abschnitt 3.

Bodenrichtwertnummer	08049400
Bodenrichtwertzone	Aussiedlerhof (Wohnteil)
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W) - Mehrfamilienhäuser (MFH)
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Stichtag	01.01.2025

Der Stichtag liegt vor dem laufenden Jahr, weil Bodenrichtwerte nicht überall jährlich neu ermittelt werden — je nach Land geschieht das alle ein oder zwei Jahre (§ 196 Abs. 1 BauGB: mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres). Der zum genannten Stichtag festgestellte Wert gilt unverändert fort, bis der Gutachterausschuss einen neuen festsetzt. Für 2026 liegt für diese Zone keine neuere Feststellung vor; der ausgewiesene Wert ist damit der aktuell gültige.

3. Bodenrichtwerte an dieser Stelle

Die Gutachterausschüsse führen die Nutzungsarten in getrennten Ebenen. Die folgenden Werte gelten deshalb nicht nebeneinander für verschiedene Teile Ihres Grundstücks, sondern übereinander für dieselbe Fläche — maßgeblich ist der Wert der Nutzung, die für Ihr Grundstück zutrifft.

Nr.	Zone	Nutzung	Entwicklungszustand	Bodenrichtwert
3.1	Aussiedlerhof (Wohnteil)	Wohnbaufläche (W) – Mehrfamilienhäuser (MFH)	Baureifes Land (B)	60,00 €/m²
3.2	gemischte Baufläche im Außenbereich	Gemischte Bauweise (M)	Baureifes Land (B)	60,00 €/m²
3.3	Aussiedlerhof (land- und forstwirtschaftlicher Teil)	Gewerbefläche (G)	Baureifes Land (B)	30,00 €/m²
3.4	Waldflächen	Forstwirtschaftliche Fläche	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	0,50 €/m²
3.5	Weinberge	Landwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	4,00 €/m²
3.6	Unland	Unland	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	0,20 €/m²
3.7	Grünland	Grünland	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	2,00 €/m²
3.8	Agrarflächen	Ackerland	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	2,50 €/m²

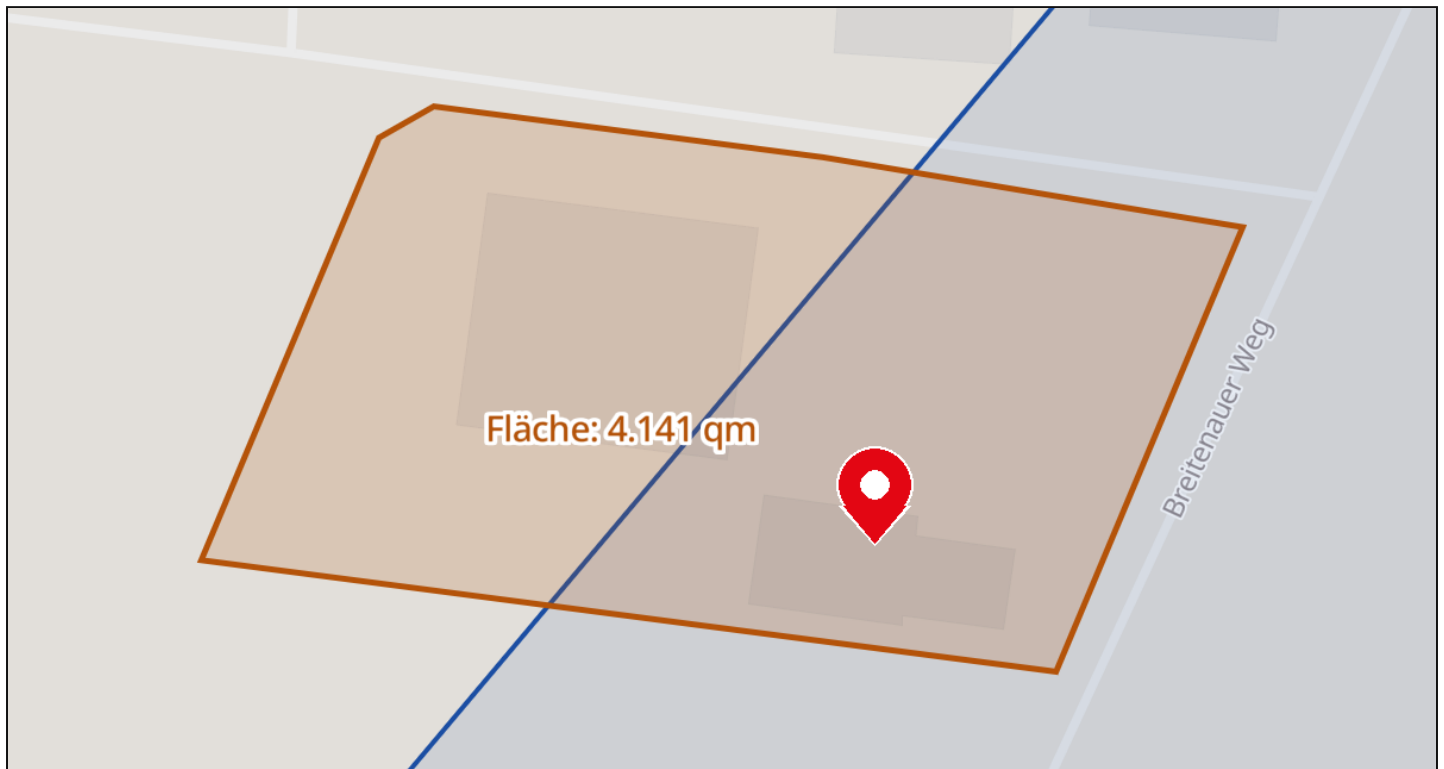
4. Bodenwert Ihres Grundstücks

Grundstücksfläche 4.141 m²

Nr.	Nutzung	Entwicklungszustand	Rechnung	Bodenwert
3.1	Wohnbaufläche (W) – Mehrfamilienhäuser (MFH)	Baureifes Land (B)	4.141 m² × 60,00 €/m²	248.460,00 €
3.2	Gemischte Bauweise (M)	Baureifes Land (B)	4.141 m² × 60,00 €/m²	248.460,00 €
3.3	Gewerbefläche (G)	Baureifes Land (B)	4.141 m² × 30,00 €/m²	124.230,00 €

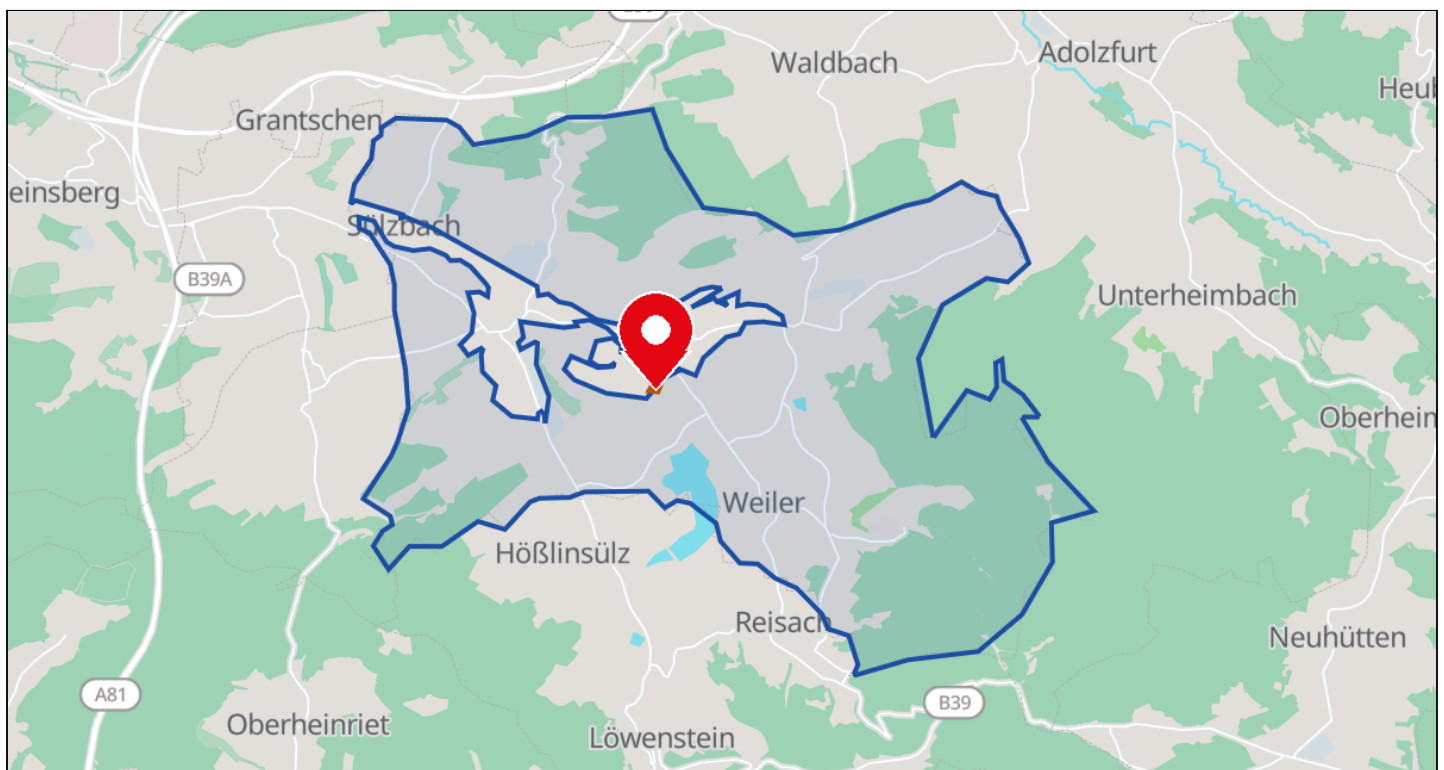
An dieser Stelle liegen mehrere Bauflächenzonen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten übereinander. Sie decken dieselbe Fläche ab; unterschieden werden sie nicht nach der Lage, sondern nach der Art der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit — welche gilt, hängt also davon ab, wie das Grundstück tatsächlich genutzt wird beziehungsweise bebaut werden darf. Deshalb steht hier jede Zone mit ihrer eigenen Rechnung, und der für Sie zutreffende Bodenwert ist einer dieser Beträge. Die zusätzlich ausgewiesenen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (5 Zonen, siehe Abschnitt 3) stehen hier bewusst nicht: Diese Zonen überziehen die Gemarkung flächendeckend und liegen unter der Bebauung. Für ein Grundstück, für das eine Baufläche ausgewiesen ist, sind sie keine Alternative — ihre Werte in eine Bodenwertrechnung zu stellen, würde eine Wahlmöglichkeit vortäuschen, die es nicht gibt. Die genannten Beträge berücksichtigen keine individuellen Merkmale des Grundstücks — Zuschnitt, Zustand, Erschließung, Bebauung oder Belastungen — und stellen keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB dar.

5. Lage des Grundstücks



Ihr Flurstück und seine Grenze. Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende; Zonenabgrenzung der Gutachterausschüsse.

6. Ausdehnung der Bodenrichtwertzone



Der Bodenrichtwert gilt für die gesamte umgrenzte Zone. Die Zahlen in den angrenzenden Flächen sind deren Bodenrichtwerte in €/m². Ihre Farbe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung: **blau** = Wohnbaufläche, **rot** = gemischte Baufläche, **schwarz** = gewerbliche Baufläche.

7. Luftbild des Grundstücks



Amtliches Orthophoto, Bildausschnitt rund 120 m Kantenlänge. Das Fadenkreuz bezeichnet die abgefragte Adresse.
Quelle: LGL Baden-Württemberg, Datenlizenz Deutschland (dl-de/by-2-0).

8. Bodenrichtwert an dieser Stelle in den Vorjahren

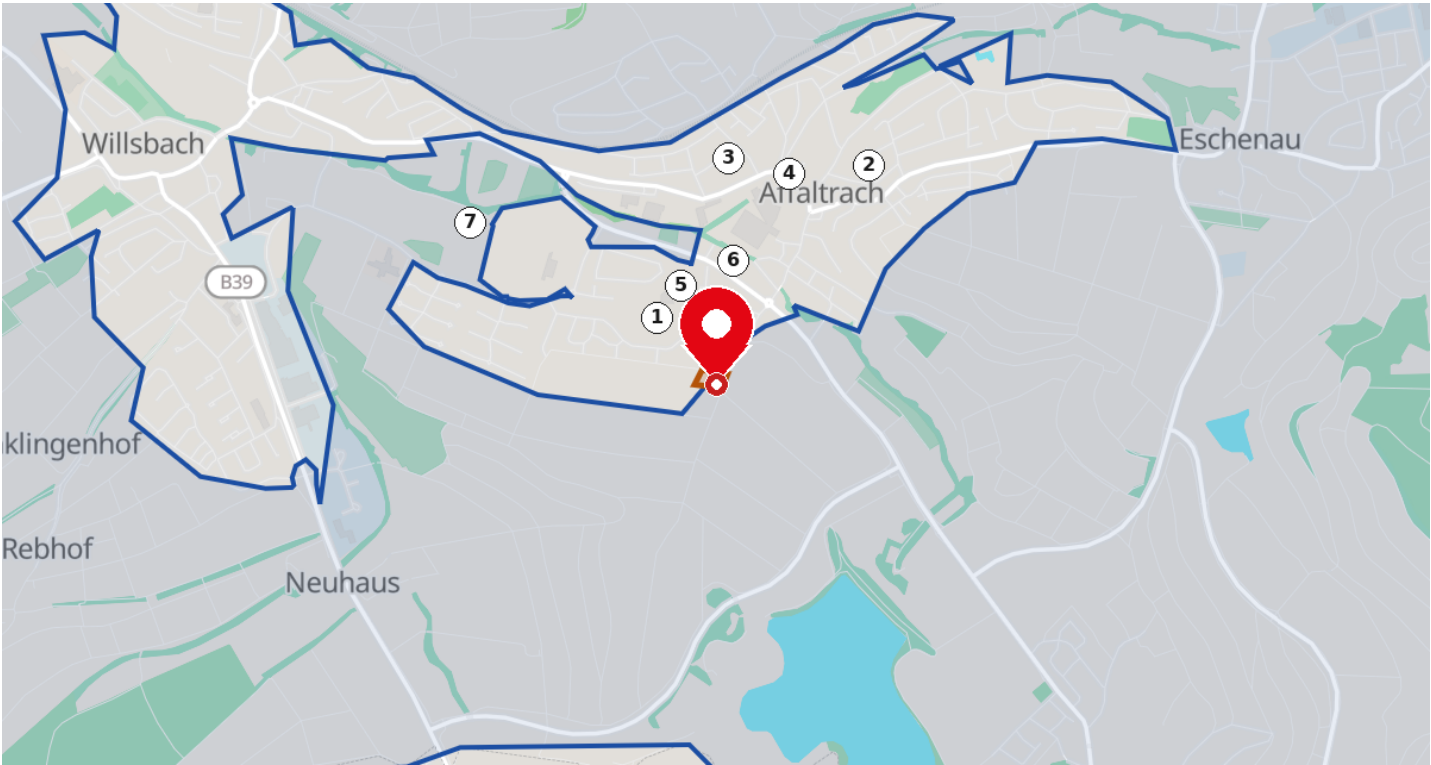


Stichtag	2023	2025
Bodenrichtwert in €/m²	60	60

Aufgeführt sind die Stichtage, zu denen der Gutachterausschuss tatsächlich festgestellt hat — deshalb liegt nicht in jedem Jahr einer. Zwischen zwei Feststellungen gilt der zuletzt festgesetzte Wert fort. Quelle: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de (BORIS-BW).

Veränderung 2023 bis 2025: +0,0 % (60 €/m² → 60 €/m²). Die Werte geben die amtlichen Festsetzungen des Gutachterausschusses zum jeweiligen Stichtag wieder. Sie sind keine Fortschreibung und lassen keinen Schluss auf künftige Werte zu.

9. Lage und Infrastruktur



Nr.	Einrichtung	Entfernung
1	Kindertagesstätte	280 m
2	Schule	840 m
3	Arztpraxis	710 m
4	Apotheke	700 m
5	Supermarkt	330 m
6	Haltestelle (Bus)	390 m
7	Grünfläche	930 m
	Bahnhof oder Haltepunkt	820 m
	Autobahnanschluss	3,6 km

Entfernungen in Luftlinie vom Grundstück zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung, auf zehn Meter gerundet. Datengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL (opendatacommons.org/licenses/odbl). OpenStreetMap wird von Freiwilligen gepflegt; einzelne Einrichtungen können fehlen oder nicht mehr bestehen.

Die Angaben beschreiben die Lage, sie bewerten sie nicht. Ob und wie sich Infrastruktur auf den Wert eines Grundstücks auswirkt, ist im Bodenrichtwert der Zone bereits enthalten — er wird für Grundstücke ermittelt, die in Lage und Struktur weitgehend übereinstimmen (§ 196 BauGB).

10. Hinweise

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (§ 196 BauGB). Sie werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von der Richtwertlage bewirken Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.

Diese Auskunft wurde maschinell auf Grundlage der zum Abrufzeitpunkt veröffentlichten amtlichen Daten erstellt. Sie ersetzt keine amtliche Auskunft des Gutachterausschusses und keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.

Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgeblich sind die amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zum jeweiligen Stichtag.

Maschinell erstellt — gültig ohne Unterschrift