

Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2023

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gemäß § 196 Abs. 1 - des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GUAVO) des Landes Baden - Württemberg die Bodenrichtwerte für den Bereich der Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Frickingen, Heiligenberg, Markdorf, Oberteuringen und Salem zum 01. Januar 2023 beschlossen.

Die festgelegten Quadratmeterpreise für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten sowie für landwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand und Aufwuchs) sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

Die Richtwerte, denen die Kaufpreissammlungen des Jahres 2022 zugrunde liegen, werden hiermit öffentlich bekannt gegeben. Die Bekanntgabe erfolgt für die gesamten Gemeindegebiete der oben aufgeführten Gemeinden.

Gemeinde Salem

Bodenrichtwerte Salem - Mimmenhausen					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m ²
9764 7200	Bodenseestraße / Bahnhofstraße	0,60	-	MI	280
9764 7201	Neue Mitte	-	-	MI	350
9764 7300	Langer Weg	0,25	850	W	320
9764 7301	Alte Neufbacher Straße / Zu den Eichen	0,30	735	W	330
9764 7302	Zur Öle / Oberer Brühl	0,40	700	W	320
9764 7400	Tüfinger Straße	0,50	-	MD	280
9764 7401	Grasbeurer Straße	0,30	-	MD	270
9764 7600	Sondergebiet Grundschule u. Kindergarten	-	-	S	80
9764 7601	Sondergebiet Kindergarten Kleiner Brühl	-	-	S	80
9764 7602	Sondergebiet Friedhof	-	-	FH	30
9764 7603	Sondergebiet Parkanlage Dachsberg	-	-	SN	8
9764 7604	Sondergebiet Freizeitanlagen, Schloßsee	-	-	SPO	20
9764 7605	Sondergebiet Grünland Dorfmitte	-	-	SN	2
9764 7606	Sondergebiet BZS u. Feuerwehrhaus	-	-	S	80
9764 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Mimmenhausen*	-	-	W - ASB	140

Bodenrichtwerte Salem - Stefansfeld					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9760 7200	Deggenhauser Straße / Bodenseestraße	0,40	-	MI	250
9760 7300	Weildorfer Hardt / Keltenring	0,30	650	W	290
9760 7301	Deggenhauser Straße	0,25	1000	W	250
9760 7302	Am Hardt	0,30	850	W	290
9760 7303	Markgrafenstraße	0,30	750	W	290
9760 7304	Bonhoefferstraße / Neufracher Straße	0,40	900	W	290
9760 76000	Kapelle Stefansfeld	-	-	S	50
9760 7601	Sonderschule u. Kindergarten	-	-	S	80
9760 7602	Parkplatz Stefansfelder Kanal	-	-	SN	15
9760 7603	Sondergebiet Schloss Salem	-	-	S	80
9760 7604	Sport u. Parkplatz Schloss Salem	-	-	SPO	15
9760 7605	Parkanlage Schloss Salem	-	-	SN	8
9760 7606	Friedhof Stefansfeld	-	-	FH	30
9760 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Stefansfeld*	-	-	W - ASB	130

Bodenrichtwerte Salem - Neufrach					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9766 7200	Markdorfer Straße / Weildorfer Straße	0,55	-	MI	250
9766 7300	Weingarten / Stummburg	0,45	650	W	310
9766 7301	Flurstraße / Mühlenweg / Fridolin – Amann - Straße	0,40	600	W	300
9766 7302	Aachstraße	0,50	700	W	290
9766 7303	Am Lichtenberg	0,40	650	W	310
9766 7400	Nüffernstraße	0,50	-	MD	270
9766 7401	Leutkirch	0,50	-	MD	270
9766 7500	Gewerbegebiet Neufrach	-	-	GE	100
9766 7600	Dorfgemeinschaftshaus ehem. Rathaus	-	-	S	60
9766 7601	Grundschule Neufrach	-	-	S	80
9766 7602	Kindergarten u. Kirche Neufrach	-	-	S	80
9766 7603	Kirche Leutkirch	-	-	S	50
9766 7604	Friedhof Leutkirch	-	-	FH	30
9766 7605	Campingplatz Neufrach	-	-	CA	15
9766 7606	Sportplatz Neufrach	-	-	SPO	20
9766 7607	Kapelle St. Markus und Martin	-	-	S	50
9766 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Neufrach*	-	-	W - ASB	140

Bodenrichtwerte Salem - Beuren					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9761 7300	Eggenriedstraße	0,40	650	W	280
9761 7301	Schwedenstraße / Hinter den Gärten	0,40	550	W	250
9761 7302	Trillenbühl	0,35	700	W	290
97617303	Sägestraße	0,35	700	W	280
9761 7400	Leustetter Straße	0,55	-	MD	230
9761 7401	Schwedenstraße	0,55	-	MD	210
9761 7402	Betenbrunner Straße	0,55	-	MD	230
9761 7403	Altenbeuren	0,60	-	MD	140
9761 7500	Gewerbegebiet Beuren	-	-	GE	80
9761 7600	Grundschule u Dorfgemeinschaftshaus	-	-	S	70
9761 7601	Kirche	-	-	S	50
9761 7602	Friedhof	-	-	FH	20
9761 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Beuren*	-	-	W - ASB	120

Bodenrichtwerte Salem - Mittelstenweiler					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9765 7300	Tobelstraße / Höhenweg	0,30	900	W	260
9765 7301	Giselhalden / Steigen	0,40	650	W	240
9765 7302	Triebethalden	0,40	525	W	240
9765 7400	Bergstraße	0,40	-	MD	210
9765 7401	Zum roten Torkel	0,40	-	MD	230
9765 7600	Sondergebietsfläche Mittelstenweiler	-	-	S	60
9765 7601	Gemeinbedarfsfläche Grünland	-	-	SN	2
9765 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Mittelstenweiler *	-	-	W - ASB	130

Bodenrichtwerte Salem - Oberstenweiler					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9767 7300	Seeblick / Im Bühl	0,25	900	W	260
9767 7301	Torkelweg	0,35	700	W	220
9767 7400	St. Antonius Straße	0,60	-	MD	200
9767 7600	Fachklinik Oberstenweiler	-	-	S	100
9767 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Oberstenweiler*	-	-	W - ASB	130

Bodenrichtwerte Salem - Weildorf					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9770 7200	Heiligenbergerstraße	0,60	-	Mi	220
9770 7300	Zum Ried	0,30	850	W	250
9770 7301	Vorder Halden	0,35	850	W	270
9770 7400	Hangenbach	0,35	-	MD	230
9770 7401	Bachstraße	0,45	-	MD	240
9770 7600	Dorfgemeinschaftshaus Musikschule	-	-	S	60
9770 7601	Kirche und Pfarrhaus	-	-	S	50
9770 7602	Friedhof	-	-	FH	20
9770 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Weildorf*	-	-	W - ASB	130

Bodenrichtwerte Salem - Buggensegel					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9762 7300	Wehauser Straße / Hofäckerstraße	0,3	700	W	180
9762 7400	Bugostraße	0,45	k.A.	MD	170
9762 7600	Sonderschule Buggensegel	-	-	S	40
9762 7601	Sondergebiet Bauhof	-	-	S	20
9762 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Buggensegel*	-	-	W - ASB	140

Bodenrichtwerte Salem - Grasbeuren					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9763 7300	Waldstraße	0,25	930	W	190
9763 7301	Im Bohl	0,45	600	W	180
9763 7400	Dorfstraße	0,50	-	MD	170
9763 7500	Gewerbegebiet Grasbeuren	-	-	GE	80
9763 7600	Sondergebietsfläche Grasbeuren	-	-	S	40
9763 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Grasbeuren*	-	-	W - ASB	140

Bodenrichtwerte Salem - Tüfingen					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9769 7400	Überlinger Straße	0,50	-	MD	160
9769 7401	Baufnanger Str. / Reutestraße	0,35	-	MD	220
9769 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Tüfingen*	-	-	W - ASB	140

Bodenrichtwerte Salem - Rickenbach					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9768 7400	Lippertsreuter Straße	0,40	-	MD	170
9768 7900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Rickenbach*	-	-	W - ASB	130

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen Gemeinde Salem					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m ²
97.. 7701	Ackerland	-	-	A	3,75
97.. 7700	Grünland	-	-	GR	2,00
97.. 7702	Intensivobst (ohne Bestand)	-	-	EGA	4,00
97.. 7704	Rebgebiete (ohne Bestand)	-	-	WG	14,00
97.. 7703	Wald (ohne Bestand)	-	-	F	0,70
97.. 7705	Unland	-	-	UN	1,00
97.. 7703	Streuobstwiese (ohne Bestand)	-	-	EGA	2,00

Nutzungsarten:

MK	Kerngebiet	A	Acker
MI	Gemischt genutzte Grundstücke	GR	Grünland
W	Wohngebiete	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
W - ASB	Wohnen Aussenbereich	WG	Weingarten
MD	Dorfgebiete	F	forstwirtschaftliche Fläche
GE	Gewerbegebiete	UN	Unland, Geringstland
SO	Sondergebiete		

WGFZ:

Die ausgewiesenen Zahlenwerte geben einen Referenzwert für das Maß der baulichen Nutzung an. Hierbei wird die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angegeben. Die WGFZ, die mit dem Bodenrichtwert angegeben wird, stellt keine baurechtliche Größe dar - sie ist die Berechnungsgrundlage für den Bodenrichtwert. Ist die mögliche oder tatsächliche WGFZ höher oder niedriger, ist der Bodenrichtwert ggf. anzupassen. Diese Anpassung gilt nicht für die Grundsteuer.

Die WGFZ ist ausgehend von der baurechtlichen Geschossflächenzahl (GFZ) unter Einbeziehung der Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nichtvollgeschossen.

Hierzu wird die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses angerechnet.

Umrechnungskoeffizienten

Es wurden keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Orientierungswerte hierfür sind in der Anlage 11 der Wert R 2006 enthalten.

Flächen:

Die Flächenangaben sind als Durchschnittswerte nur in Wohngebieten ausgewiesen. Diese Angaben sind rein informativ.

Bodenrichtwertkarten (kein Baurecht)

Aus den in den Bodenrichtwertkarten aufgeführten Werten zu der Art - und dem wirtschaftlichen Maß der baulichen Nutzung kann **kein Anspruch auf die zulässige bauliche Nutzung** eines Grundstücks abgeleitet werden.

Bebauung durch Bauträger

Für Grundstücke, die für eine Bebauung durch Bauträger geeignet sind (ab ca. 6 Wohneinheiten), werden von den Bauträgern zum Teil erheblich höhere Preise bezahlt. Die Auswertung der letzten 3 Jahre hat ergeben, dass die Preise für sogenannte Bauträgergrundstücke zwischen dem 1,25-fachen bis 4,0-fachen des Bodenrichtwertes, im Durchschnitt beim 2,0-fachen des Bodenrichtwertes liegen.

***Bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Für die anrechenbare Baulandfläche im Außenbereich ist ein Richtwert pro Gemarkung in der Tabelle ausgewiesen. Als Richtfläche wird bei übergroßen Flurstücken der 5 - fache Wert der Grundfläche des Wohngebäudes herangezogen. (§ 17 BauNVO, GRZ 0,2)

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für unbebaute und bebaute Grundstücke (durchschnittlicher Lagewert \pm 30 % ohne bindende Wirkung).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeterpreis Grundstücksfläche und wurden nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend mit durchschnittlichen Lagewerten ermittelt. In bebauten Gebieten wurden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken beziehen sich die Kaufpreise auf den reinen Bodenwert ohne Bestand, also beispielsweise ohne Bäume oder Reben.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Erschließungszustand bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Diese Anpassung gilt nicht für die Grundsteuer.

Auskunft der Bodenrichtwerte und BürgerGIS

Die ermittelten Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) öffentlich bekannt gemacht. Außerdem kann jederman die Bodenrichtwerte über das BürgerGIS der einzelnen Gemeinden oder über BORIS BW (Bodenrichtwertinformationssystem) im Internet abrufen. Ebenso kann man über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg, Schlossweg 10, 88677 Markdorf, Tel.: 07544/500 - 370 , 07544/500 - 372 Auskunft über die Bodenrichtwerte erlangen.

Markdorf, den 30. Juni 2023

Vorsitzender des Gutachterausschusses Linzgau - Gehrenberg
gez. Torsten Schneider