

# Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg

## Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2020

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 31. Dezember 2020 für den Erhebungszeitraum 2019 und 2020 ermittelt.

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

Die Richtwerte, denen die Kaufpreissammlungen für die Jahre 2019 und 2020 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 <sup>2</sup>
9764 7200	Bodenseestraße / Bahnhofstraße	0,60	-	MI	240
9764 7201	Neue Mitte	-	-	MI	330
9764 7300	Langer Weg	0,25	850	W	300
9764 7301	Alte Neufracher Straße / Zu den Eichen	0,30	735	W	300
9764 7302	Zur Öle / Oberer Brühl	0,40	700	W	300
9764 7400	Tüfinger Straße	0,50	-	MD	280
9764 7401	Grasbeurer Straße	0,30	-	MD	280
	Sondergebietsflächen Mimmenhausen	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Stefansfeld					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9760 7200	Deggenhauser Straße / Bodenseestraße	0,40	-	MI	240
9760 7300	Weildorfer Hardt / Keltenring	0,30	650	W	270
9760 7301	Deggenhauser Straße	0,25	1000	W	240
9760 7302	Am Hardt	0,30	850	W	270
9760 7303	Markgrafenstraße	0,30	750	W	270
9760 7304	Bonhoefferstraße / Neufracher Straße	0,40	900	W	270
	Sondergebietsflächen Stefansfeld	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Neufrach					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9766 7200	Markdorferstraße / Weildorferstraße	0,55	-	MI	240
9766 7300	Weingarten / Stummberg	0,45	650	W	300
9766 7301	Flurstraße / Mühlenweg / Fridolin – Amann - Straße	0,40	600	W	280
9766 7302	Aachstraße	0,50	700	W	280
9766 7303	Am Lichtenberg	0,40	650	W	300
9766 7400	Nüffernstraße	0,50	-	MD	260
9766 7401	Leutkirch	0,50	-	MD	260
9766 7500	Gewerbegebiet Neufrach	-	-	GE	100
	Sondergebietsflächen Neufrach	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Beuren					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9761 7300	Eggenriedstraße	0,40	650	W	250
9761 7301	Schwedenstraße / Hinter den Gärten	0,40	550	W	230
9761 7302	Trillenbühl	0,35	700	W	260
9761 7400	Leustetterstraße	0,55	-	MD	220
9761 7401	Schwedenstraße	0,55	-	MD	200
9761 7402	Betenbrunnerstraße	0,55	-	MD	220
9761 7403	Altenbeuren	0,60	-	MD	140
9761 7500	Gewerbegebiet Beuren	-	-	GE	80
	Sondergebietsflächen Beuren	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Mittelstenweiler					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9765 7300	Tobelstraße / Höhenweg	0,30	900	W	250
9765 7301	Giselhalden / Steigen	0,40	650	W	230
9765 7302	Triebethalden	0,40	525	W	230
9765 7400	Bergstraße	0,40	-	MD	200
9765 7401	Zum roten Torkel	0,40	-	MD	220
	Sondergebietsflächen Mittelstenweiler	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Oberstenweiler					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9767 7300	Seeblick / Im Bühl	0,25	900	W	250
9767 7301	Torkelweg	0,35	700	W	210
9767 7400	St. Antonius Straße	0,60	-	MD	190

Bodenrichtwerte Salem - Weildorf					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9770 7200	Heiligenbergstraße	0,60	-	Mi	210
9770 7300	Zum Ried	0,30	850	W	240
9770 7301	Vorder Halden	0,35	850	W	260
9770 7400	Hangenbach	0,35	-	MD	220
9770 7401	Bachstraße	0,45	-	MD	230
	Sondergebietsflächen Weildorf	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Buggensegel					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9762 7300	Ahauserstraße / Hofäckerstraße	0,3	700	W	170
9762 7400	Bugstraße	0,45	k.A.	MD	160
	Sondergebietsflächen Buggensegel	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Grasbeuren					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9763 7300	Waldstraße	0,25	930	W	180
9763 7301	Im Bohl	0,45	600	W	170
9763 7400	Dorfstraße	0,50	-	MD	160
	Sondergebietsflächen Grasbeuren	-	-	SO	-

Bodenrichtwerte Salem - Tüfingen					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9769 7400	Überlinger Straße	0,50	-	MD	150
9769 7401	Baufnanger Str. / Reutestraße	0,35	-	MD	210

Bodenrichtwerte Salem - Rickenbach					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9768 7400	Lippertsreuterstraße	0,40	-	MD	160

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen Gemeinde Salem					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
	Ackerland	-	-	-	3,00
	Grünland	-	-	-	1,50
	Intensivobst (ohne Bestand)	-	-	-	3,50
	Rebgebiete (ohne Bestand)	-	-	-	12,50
	Wald (ohne Bestand)				0,50

#### **Nutzungsarten:**

MK	Kerngebiet
MI	Gemischt genutzte Grundstücke
W	Wohngebiete
MD	Dorfgebiete
GE	Gewerbegebiete
SO	Sondergebiete

#### **WGFZ:**

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

Die WGFZ ist ausgehend von der baurechtlichen Geschossflächenzahl (GFZ) eine 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.

#### **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 2,5-fachen des Bodenrichtwertes, im Durchschnitt beim 1,8-fachen des Bodenrichtwertes liegen.

### **Bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich werden im Regelfall die Werte der benachbarten bzw. vergleichbaren Bodenrichtwertzonen (Dorfgebiete) als Bodenrichtwerte herangezogen. Der Bodenrichtwert dieser benachbarten bzw. vergleichbaren Zonen wird angewendet auf die 5-fache Größe der Grundfläche der wesentlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Außenbereichsgrundstücks. Hofflächen und Gartenlandflächen werden üblicherweise mit 10 - 40 % des Bodenrichtwertes bewertet.

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für unbebaute und bebaute Grundstücke (durchschnittlicher Lagewert 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.

### **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 jedermann die Bodenrichtwerte über das BürgerGIS der einzelnen Gemeinden im Internet abrufen. Ebenso kann man über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg, Schlossweg 6-8, 88677 Markdorf, Tel.: 07544/500 - 371 , 07544/500 371, 07544/500 372 Auskunft über die Bodenrichtwerte erlangen.

Markdorf, den 15. Juni 2021

Vorsitzender des Gutachterausschusses Linzgau - Gehrenberg  
gez. Schneider