

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. Diese Bekanntgabe erfolgt auszugsweise für das Gemeindegebiet Heiligenberg. Die Bekanntgabe für die gesamten Gemeindegebiete der oben aufgeführten Gemeinden kann auf der Homepage der Gemeinde Heiligenberg unter der Rubrik "Leben & Wohnen" abgerufen werden.

Gemeinde Heiligenberg

Bodenrichtwerte Gemarkung Heiligenberg					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m ²
9740 4200	Salemer Straße West/ Postplatz	1,05	-	MI	210
9740 4201	Salemer Straße/ Fürstenbergstraße/ Hohensteinstraße/ Pfullendorfer Straße	0,70	-	MI	160
9740 4300	Säntisweg/ Linzgauweg	0,30	850	W	280
9740 4301	Mainauweg/ Badener Ring	0,35	700	W	220
9740 4302	Badener Ring Ost	0,40	580	W	170
9740 4303	Hohensteinstraße West	0,60	740	W	200
9740 4304	Röhrenbacher Straße/ Ziegelhalde	0,45	770	W	200
9740 4305	Dorfländer	0,35	740	W	220
9740 4306	Fürstin-Amalie-Weg	0,40	730	W	270
9740 4307	Betenbrunner Straße	0,60	830	W	190
9740 4310	Sonnenhalde	0,25	1100	W	210
9740 4311	Sonnenhang	0,70	650	W	250
9740 4312	Neue Steige/ Alte Steige	0,35	1130	W	190
9740 4313	Mühlöschle/ Mühlenweg/ Schlossblick/ Am Weiher	0,35	890	W	250
9740 4314	Dorfländer Mitte	nicht erschlossen		W	55

9740 4600	Kindergarten	-	-	S	80
9740 4601	Feuerwehr/Bauhof	-	-	S	80
9740 4602	Parkplatz	-	-	SN	12
9740 4603	Föhrenbühl	-	-	S	110
9740 4604	Freibad, Tennisplätze, Spielplatz	-	-	SPO	15
9740 4605	Parkanlagen	-	-	SN	6
9740 4910	Bebauter Außenbereich Gemarkung Heiligenberg Ost*	-	-	W - ASB	70
9740 4900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Heiligenberg West*	-	-	W - ASB	80

Bodenrichtwerte Gemarkung Hattenweiler					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9741 4300	Gassenäcker	0,40	700	W	110
9741 4400	Altheimer Straße	0,35	-	MD	90
9741 4401	Heiligenholz	0,40	-	MD	70
9741 4402	Kirnbach	0,50	-	MD	70
9741 4403	Moos	0,50	-	MD	60
9741 4404	Katzensteig	0,40	-	MD	70
9741 4500	Gewerbegebiet Further Öschle	-	-	GE	65
9741 4501	Gewerbegebiet Schmittenöschle	-	-	GE	65
9741 4600	Sonstige Sondergebietsfläche Hattenweiler Dorfgemeinschaftshaus	-	-	S	40
9741 4601	Hermannsberg	-	-	S	70
9741 4900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Hattenweiler*	-	-	W - ASB	70

Bodenrichtwerte Gemarkung Wintersulgen					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
9742 4400	Wintersulgen	0,40	-	MD	120
9742 4401	Oberbetenbrunn	0,55	-	MD	80
9742 4402	Unterbetenbrunn	0,45	-	MD	70
9742 4403	Röhrenbach	0,45	-	MD	70
9742 4404	Oberrehna	0,35	-	MD	70
9742 4405	Unterrehna	0,45	-	MD	70
9742 4406	Rickertsreute	0,35	-	MD	70

9742 4407	Echbeck West	0,45	-	MD	70
9742 4408	Echbeck Ost	0,25	-	MD	70
9742 4500	Gewerbegebiet Wintersulgen	-	-	GE	65
9742 4501	Gewerbegebiet Wagnergasse	-	-	GE	65
9742 4600	Gemeindehaus Wintersulgen	-	-	S	50
9742 4601	Grundschule Wintersulgen	-	-	S	50
9742 4900	Bebauter Außenbereich Gemarkung Wintersulgen*	-	-	W - ASB	70

Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen Gemeinde Heiligenberg					
Zone	Name	WGFZ	Fläche	Nutzungsart	Mittelwert in Euro / m²
974.. 4701	Ackerland	-	-	A	3,00
974.. 4700	Grünland	-	-	GR	1,50
974.. 4703	Wald (ohne Bestand)	-	-	F	0,70
974.. 4705	Unland	-	-	UN	1,00
974.. 4706	Streuoobstwiese (ohne Bestand)	-	-	EGA	1,50

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 jedermann 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