



Gemeinde Aichstetten

Landkreis Ravensburg

Gutachterausschuss

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Aichstetten für die Ermittlung von Grundstückswerten hat am 11. Mai 2022 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (GAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für den Bereich der Gemeinde Aichstetten zum 1. Januar 2022 ermittelt.

Bodenrichtwerte sind nach der Definition des § 196 Absatz 1 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden, die unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln sind. Der vom Gesetzgeber definierte Begriff des Bodenrichtwerts lässt es damit nicht zu, für die jeweilige Bodenrichtwertzone eine Bodenrichtwertspanne festzulegen. Der Bodenrichtwert ist vielmehr als entsprechender Durchschnittswert für die Lage der Bodenrichtwertzonen zu ermitteln.

Die Quadratmeterpreise für baureifes, unbebautes und bebautes Land einschließlich Erschließungskosten betragen:

Ortschaft - Straße / Bezeichnung	Nutzungsart*	Bodenrichtwert (€/m ²)
Aichstetten - Innenbereich		
Ahornstraße	W	125,00 €/m ²
Am Bahndamm	S	70,00 €/m ²
Am Hardtweg	W	140,00 €/m ²
Am Heuberg	G	55,00 €/m ²
Am Lauerbühl	G	55,00 €/m ²
Am Tennisplatz	S	70,00 €/m ²
Anna-Thamm-Straße	M	125,00 €/m ²
Bachstraße	M	115,00 €/m ²
Birkenstraße	W	125,00 €/m ²
Buchenstraße	W	125,00 €/m ²
Edelweißstraße	W	125,00 €/m ²
Eibenweg	W	140,00 €/m ²
Eichenstraße	W	125,00 €/m ²
Erlenweg	W	125,00 €/m ²
Eschacher Straße	M	115,00 €/m ²
Fichtenstraße	W	135,00 €/m ²
Finkenstraße	W	115,00 €/m ²
Fliederstraße	W	125,00 €/m ²
Forchenstraße	W	125,00 €/m ²
Forellenweg	W	125,00 €/m ²
Friedenstraße	M	115,00 €/m ²
Fuchsgässle	W	120,00 €/m ²
Gerberstraße	M	115,00 €/m ²
Hardsteiger Straße	M	115,00 €/m ²
Hauptstraße	M	115,00 €/m ²
Hochstraße	M	115,00 €/m ²
Inselstraße	W	125,00 €/m ²
Kastanienstraße	W	135,00 €/m ²
Kiefernweg	W	140,00 €/m ²
Kirchstraße	M	125,00 €/m ²
Lärchenstraße	W	140,00 €/m ²
Lauerbühl (innerorts)	G	55,00 €/m ²
Lautracher Straße	W	115,00 €/m ²
Lindenstraße	W	125,00 €/m ²

Metzgerstraße	M	115,00 €/m ²
Nelkenstraße	W	125,00 €/m ²
Orgelbauerweg	W	135,00 €/m ²
Ottmannshofer Weg	M	105,00 €/m ²
Pappelweg	W	125,00 €/m ²
Pfaff-Florian-Weg	W	125,00 €/m ²
Pius-Scheel-Weg	W	125,00 €/m ²
Poststraße	M	125,00 €/m ²
Primelweg	W	125,00 €/m ²
Rieder Weg	M	115,00 €/m ²
Rosenstraße	W	125,00 €/m ²
Schlehenweg	W	140,00 €/m ²
Schmiedgasse	M	115,00 €/m ²
Schulstraße	M	120,00 €/m ²
Schwalbenstraße	W	120,00 €/m ²
Sonnengässle	W	125,00 €/m ²
Stockbauer Weg (innerorts)	M	105,00 €/m ²
Tannenstraße	M	125,00 €/m ²
Tulpenstraße	W	125,00 €/m ²
Ulmenstraße	W	130,00 €/m ²
Veilchenstraße	W	125,00 €/m ²
Wagnerstraße	M	115,00 €/m ²
Weberstraße	M	115,00 €/m ²
Weidenweg	W	140,00 €/m ²
Altmannshofen - Innenbereich		
Allgäustraße	M	105,00 €/m ²
Allgäustraße	G	70,00 €/m ²
Am Höhberg	W	105,00 €/m ²
Am Langenberg	M	100,00 €/m ²
Am Langenberg	G	75,00 €/m ²
Am Waizenhof	S	90,00 €/m ²
Am Wald	W	110,00 €/m ²
An der Schwärze	M	100,00 €/m ²
Blutsbergstraße	M	100,00 €/m ²
Burgweg	W	110,00 €/m ²
Dorfstraße	M	100,00 €/m ²
Im Wiesengrund	G	85,00 €/m ²
Laubener Weg	M	100,00 €/m ²
Laubener Weg	G	70,00 €/m ²
Pfarrer-Engler-Weg	M	95,00 €/m ²
Schlossbergweg	M	100,00 €/m ²
Talweg	W	110,00 €/m ²
Aichstetten – Wohnplätze und Hofstellen im Außenbereich (Bezugsfläche: über KAG-Abwasserbeitragsbescheid veranlagte Grundstücksfläche)		
Altmannspeier	M	45,00 €/m ²
Breitenbach	M	45,00 €/m ²
Einöde	M	45,00 €/m ²
Hardsteig	M	45,00 €/m ²
Im Wasserstall	M	45,00 €/m ²
Kirchmann	M	45,00 €/m ²
Lauerbühl (außerorts)	M	45,00 €/m ²
Rieden	M	45,00 €/m ²
Stockbauer Weg (außerorts)	M	45,00 €/m ²
Sommerstall	S	75,00 €/m ²
Stockbauren	M	45,00 €/m ²
Ziegelbrunnen	M	45,00 €/m ²

Altmannshofen – Wohnplätze und Hofstellen im Außenbereich (Bezugsfläche: über KAG-Abwasserbeitragsbescheid veranlagte Grundstücksfläche)		
Altmannshofen 26 und 26/1	M	45,00 €/m ²
Bilger	M	45,00 €/m ²
Eschach	M	45,00 €/m ²
Häberlings	M	45,00 €/m ²
Hänkels	M	45,00 €/m ²
Haizen	M	45,00 €/m ²
Langensteig	M	45,00 €/m ²
Laubegg	M	45,00 €/m ²
Nestbaum	M	45,00 €/m ²
Stuck	M	45,00 €/m ²
Waizenhof	M	45,00 €/m ²

* Nutzungsarten: **W = Wohnbauflächen** **G = Gewerbliche Bauflächen**
 M = Gemischte Bauflächen **S = Sonderbauflächen**

Die Quadratmeterpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gesamtgemeinde – ohne Erschließungskosten - betragen:

Nutzungsart	Bodenrichtwert (€/m²)
Grünland	3,00 €/m ²
Ackerland	4,00 €/m ²
Sonderkulturen	4,00 €/m ²
Wald (nur Bodenwert)	1,25 €/m ²
Flächen in Landschaftsschutzgebieten	1,25 €/m ²
Flächen in Naturschutzgebieten	1,15 €/m ²
Ödland / Unland	1,05 €/m ²

Die Quadratmeterpreise für sonstige Flächen in der Gesamtgemeinde – i.d.R. ohne Erschließungskosten - betragen:

Nutzungsart	Bodenrichtwert (€/m²)
Entwicklungsflächen (Bauerwartungsland) für Wohnbebauung (W) und gemischte Nutzung (M)	40,00 €/m ²
Entwicklungsflächen (Bauerwartungsland) für gewerbliche Nutzung (GE/GI) und sonstige Nutzung (SO)	35,00 €/m ²
Straßen-/Wegeflächen im Innenbereich einschließlich Erschließungskosten	14,50 €/m ²
Straßen-/Wegeflächen im Innenbereich ohne Erschließungskosten	9,00 €/m ²
Straßen-/Wegeflächen im Außenbereich	7,10 €/m ²
Flächen in Gewässerrandstreifen	4,60 €/m ²
Ausgleichsflächen (Bauleitplan-Verfahren)	5,10 €/m ²

Der Bodenrichtwert ist grundsätzlich ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für unbebaute und bebaute Grundstücke (durchschnittlicher Lagewert ohne bindende Wirkung). Allerdings konnten die hier angegebenen Bodenrichtwerte nicht allein aufgrund der einzelnen wenigen vergleichbaren Verträge ermittelt werden, so dass das allgemeine Preis- und Wertniveau mit zu berücksichtigen war.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute und bebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften. In bebauten Gebieten wurde dabei unterstellt, dass die einzelnen Grundstücke unbebaut wären.

Da keine Preisspannen zulässig sind, wurden feste Werte gebildet. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und –zuschnitt und Erschließungszustand können eine Abweichung seines Verkehrswertes vom ermittelten Bodenrichtwert bewirken.

Die ermittelten Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 2 GAVO öffentlich bekannt gemacht.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Gemeinde Aichstetten, Bachstraße 2, 88317 Aichstetten, Telefon 07565 9418-22, Fax 07565 9418-25 bzw. E-Mail Hubert.Erath@Aichstetten.de.

Aichstetten, den 11. Mai 2022

gez. Leonhard Salzgeber
Vorsitzender des Gutachterausschusses