



Gemeinde Aichstetten

Landkreis Ravensburg

Gutachterausschuss

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2023

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Aichstetten hat für die Ermittlung von Grundstückswerten am 23. Mai 2023 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für den Bereich der Gemeinde Aichstetten zum 1. Januar 2023 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:

Zone	Ortschaft - Straße / Bezeichnung	Nutzungsart*	Bodenrichtwert (€/m ²)
Aichstetten - Innenbereich			
0139	Ahornstraße	W	125,00 €/m ²
0140	Am Bahndamm	S	70,00 €/m ²
0136	Am Hardtweg	W	140,00 €/m ²
0120	Am Heuberg	G	55,00 €/m ²
0118	Am Lauerbühl	G	55,00 €/m ²
0140	Am Tennisplatz	S	70,00 €/m ²
0135	Anna-Thamm-Straße	M	125,00 €/m ²
0101	Bachstraße	M	115,00 €/m ²
0109	Birkenstraße	W	125,00 €/m ²
0139	Buchenstraße	W	125,00 €/m ²
0100	Edelweißstraße	W	125,00 €/m ²
0136	Eibenweg	W	140,00 €/m ²
0139	Eichenstraße	W	125,00 €/m ²
0139	Erlenweg	W	125,00 €/m ²
0101	Eschacher Straße	M	115,00 €/m ²
0137	Fichtenstraße	W	135,00 €/m ²
0102	Finkenstraße	W	115,00 €/m ²
0100	Fliederstraße	W	125,00 €/m ²
0109	Forchenstraße	W	125,00 €/m ²
0104	Forellenweg	W	125,00 €/m ²
0117	Friedenstraße	M	115,00 €/m ²
0103	Fuchsgässle	W	120,00 €/m ²
0101	Gerberstraße	M	115,00 €/m ²
0111	Hardsteiger Straße	M	115,00 €/m ²
0101	Hauptstraße	M	115,00 €/m ²
0117	Hochstraße	M	115,00 €/m ²
0104	Inselstraße	W	125,00 €/m ²
0137	Kastanienstraße	W	135,00 €/m ²
0136	Kiefernweg	W	140,00 €/m ²
0105	Kirchstraße	M	125,00 €/m ²
0136	Lärchenstraße	W	140,00 €/m ²
0120	Lauerbühl (innerorts)	G	55,00 €/m ²
0106	Lautracher Straße	W	115,00 €/m ²
0109	Lindenstraße	W	125,00 €/m ²

0101	Metzgerstraße	M	115,00 €/m ²
0100	Nelkenstraße	W	125,00 €/m ²
0107	Orgelbauerweg	W	135,00 €/m ²
0119	Ottmannshofer Weg	M	105,00 €/m ²
0139	Pappelweg	W	125,00 €/m ²
0108	Pfaff-Florian-Weg	W	125,00 €/m ²
0109	Pius-Scheel-Weg	W	125,00 €/m ²
0110	Poststraße	M	125,00 €/m ²
0100	Primelweg	W	125,00 €/m ²
0111	Rieder Weg	M	115,00 €/m ²
0100	Rosenstraße	W	125,00 €/m ²
0136	Schlehenweg	W	140,00 €/m ²
0101	Schmiedgasse	M	115,00 €/m ²
0112	Schulstraße	M	120,00 €/m ²
0113	Schwalbenstraße	W	120,00 €/m ²
0114	Sonnengässle	W	125,00 €/m ²
0115	Stockbauer Weg (innerorts)	M	105,00 €/m ²
0135	Tannenstraße	M	125,00 €/m ²
0100	Tulpenstraße	W	125,00 €/m ²
0138	Ulmenstraße	W	130,00 €/m ²
0100	Veilchenstraße	W	125,00 €/m ²
0101	Wagnerstraße	M	115,00 €/m ²
0101	Weberstraße	M	115,00 €/m ²
0136	Weidenweg	W	140,00 €/m ²

Altmannshofen - Innenbereich

0128	Allgäustraße	M	105,00 €/m ²
0129	Allgäustraße	G	70,00 €/m ²
0122	Am Höhberg	W	105,00 €/m ²
0131	Am Langenberg	M	100,00 €/m ²
0132	Am Langenberg	G	75,00 €/m ²
0123	Am Waizenhof	S	90,00 €/m ²
0124	Am Wald	W	110,00 €/m ²
0133	An der Schwärze	M	100,00 €/m ²
0133	Blutsbergstraße	M	100,00 €/m ²
0125	Burgweg	W	110,00 €/m ²
0133	Dorfstraße	M	100,00 €/m ²
0126	Im Wiesengrund	G	85,00 €/m ²
0131	Laubener Weg	M	100,00 €/m ²
0136	Laubener Weg	G	70,00 €/m ²
0127	Pfarrer-Engler-Weg	M	95,00 €/m ²
0131	Schlossbergweg	M	100,00 €/m ²
0125	Talweg	W	110,00 €/m ²

Aichstetten – Wohnplätze und Hofstellen im Außenbereich (Bezugsfläche: über KAG-Abwasserbeitragsbescheid veranlagte Grundstücksfläche)

0200	Altmannspeier	M	45,00 €/m ²
0200	Breitenbach	M	45,00 €/m ²
0200	Einöde	M	45,00 €/m ²
0200	Hardsteig	M	45,00 €/m ²
0200	Im Wasserstall	M	45,00 €/m ²
0200	Kirchmann	M	45,00 €/m ²
0200	Lauerbühl (außerorts)	M	45,00 €/m ²
0200	Rieden	M	45,00 €/m ²
0200	Stockbauer Weg (außerorts)	M	45,00 €/m ²
0134	Sommerstall	S	75,00 €/m ²
0200	Stockbauren	M	45,00 €/m ²
0200	Ziegelbrunnen	M	45,00 €/m ²

Altmannshofen – Wohnplätze und Hofstellen im Außenbereich (Bezugsfläche: über KAG-Abwasserbeitragsbescheid veranlagte Grundstücksfläche)			
0300	Altmannshofen 26 und 26/1	M	45,00 €/m ²
0300	Bilger	M	45,00 €/m ²
0300	Eschach	M	45,00 €/m ²
0300	Häberlings	M	45,00 €/m ²
0300	Hänkels	M	45,00 €/m ²
0300	Haizen	M	45,00 €/m ²
0300	Langensteig	M	45,00 €/m ²
0300	Laubegg	M	45,00 €/m ²
0300	Laubener Weg 34	M	45,00 €/m ²
0300	Nestbaum	M	45,00 €/m ²
0300	Stuck	M	45,00 €/m ²
0300	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:

Zone		Nutzungsart	Bodenrichtwert (€/m²)
Aichstetten	Altmannshofen		
0201	0301	Grünland	3,00 €/m ²
0202	0302	Ackerland	4,00 €/m ²
0203	0303	Sonderkulturen	4,00 €/m ²
0204	0304	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 GuAVO öffentlich bekannt gemacht.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Gemeinde Aichstetten, Bachstraße 2, 88317 Aichstetten, Telefon 07565 9418-18, Fax 07565 9418-25 bzw. E-Mail sarah.zech@aichstetten.de.

Aichstetten, den 23. Mai 2023

gez. Leonhard Salzgeber
Vorsitzender des Gutachterausschusses