

# Bodenrichtwertkarte 2020



für den Bereich der

## Großen Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

---

### Gutachterausschuss „Bodensee West“ für die Ermittlung von Grundstückswerten

#### Geschäftsstelle:

Poststraße 5, 78315 Radolfzell am Bodensee  
Telefon: 07732 / 81-227, Fax: 07732 / 81-403  
E-Mail: gutachterausschuss@radolfzell.de

---

#### Erläuterungen der Bodenrichtwertkarte

Richtwertzone - Richtwerte in **EUR/m<sup>2</sup>**  
Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

#### Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

##### Baugebiet

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
WR	=	Reines Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GEE	=	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
SO	=	Sondergebiet

##### Bauweise / Plangebiet

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
b	=	besondere Bauweise
a	=	abweichende Bauweise
34	=	unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
35	=	Außenbereich (§ 35 BauGB)

##### Bebauung

E	=	nur Einzelhäuser zulässig
ED	=	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EH	=	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
EDH	=	Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
D	=	nur Doppelhäuser zulässig
H	=	nur Hausgruppen zulässig

##### Anzahl der Vollgeschosse

I - X	=	1 Vollgeschoss bis maximal 10 Vollgeschosse
<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>		
0,3 – 2,5	=	GFZ von 0,3 bis maximal 2,5

Bezüglich der in den ermittelten Bodenrichtwerten enthaltenen Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge wurden Kennzeichnungen mit folgenden Bedeutungen vorgenommen:

<b>Keine Angabe</b>	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz); <i><u>Fazit:</u> Es fallen keinerlei Beiträge mehr an!</i>
<b>ebf</b>	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz; <i><u>Fazit:</u> Es fallen nur noch Abwasserbeiträge an!</i>
<b>ebpf</b>	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz; <i><u>Fazit:</u> Es fallen noch sämtliche Beiträge an!</i>

### **Erläuterungen der Bodenrichtwerte**

- (1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Radolfzell am Bodensee die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschuss-Verordnung zum Stichtag 31. Dezember 2020 ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (3) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (4) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- (5) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- (6) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

## **Beurkundungsvermerke zur Bodenrichtwertkarte 2020**

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelt und beschlossen worden.

Radolfzell am Bodensee, den 30.06.2021

Der Vorsitzende des  
Gutachterausschusses:

(Siegel)

gez.: Peters

