



Quelle: eigene Aufnahme KE



Quelle: eigene Aufnahme KE

10.04.2026 | Gemeinde Bermatingen

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Kurzexposé

Verkauf des denkmalgeschützten „Kellhof“ in Bermatingen

Die Gemeinde Bermatingen

Die Gemeinde Bermatingen befindet sich im **Bodenseekreis**, ca. 15 km von der Stadt Friedrichshafen entfernt und hat etwa **4.200 Einwohner**. Sie umfasst eine Fläche von **1.545 ha Gemeindefläche** und 23 ha Gewerbefläche. In Bermatingen sind **zahlreiche Betriebe** aus den Bereichen Handel, Handwerk und Industrie angesiedelt. Hinzu kommen **weitere sonstige Gewerbetreibende**.

Für junge Familien bietet die Gemeinde **2 Kindergärten** in kirchlicher Trägerschaft mit Krippe und **Ganztagesbetreuung** an. Für die älteren Kinder gibt es eine **Grundschule mit Schulkind- und Ferienbetreuung**.

Ein umfangreiches Angebot bietet die Gemeinde mit dem Nahversorger **Edeka**, einer **Metzgerei**, einer **Bäckerei**, verschiedenen **Speiselokalen**, einer **Besenwirtschaft**, **Cafés** sowie einer guten **ärztlichen Versorgung** mit einer **Arztpraxis**, **Zahnarztpraxis** und **Kinderarztpraxis**.



Quelle: eigene Aufnahmen KE

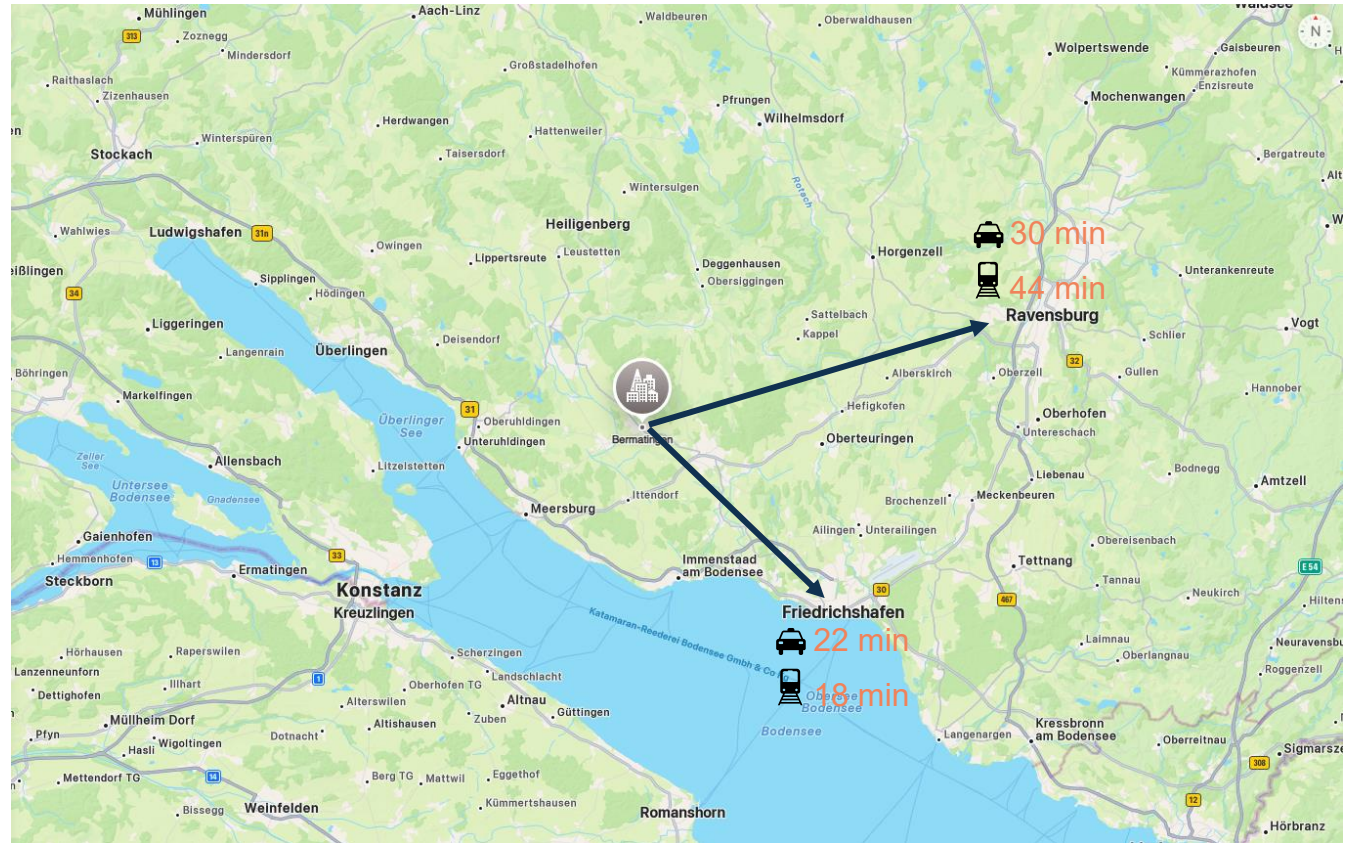
Makrolage

Erreichbarkeit mit dem PKW

Friedrichshafen	22 min
Ravensburg	30 min
Konstanz	40 min
Sigmaringen	50 min

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

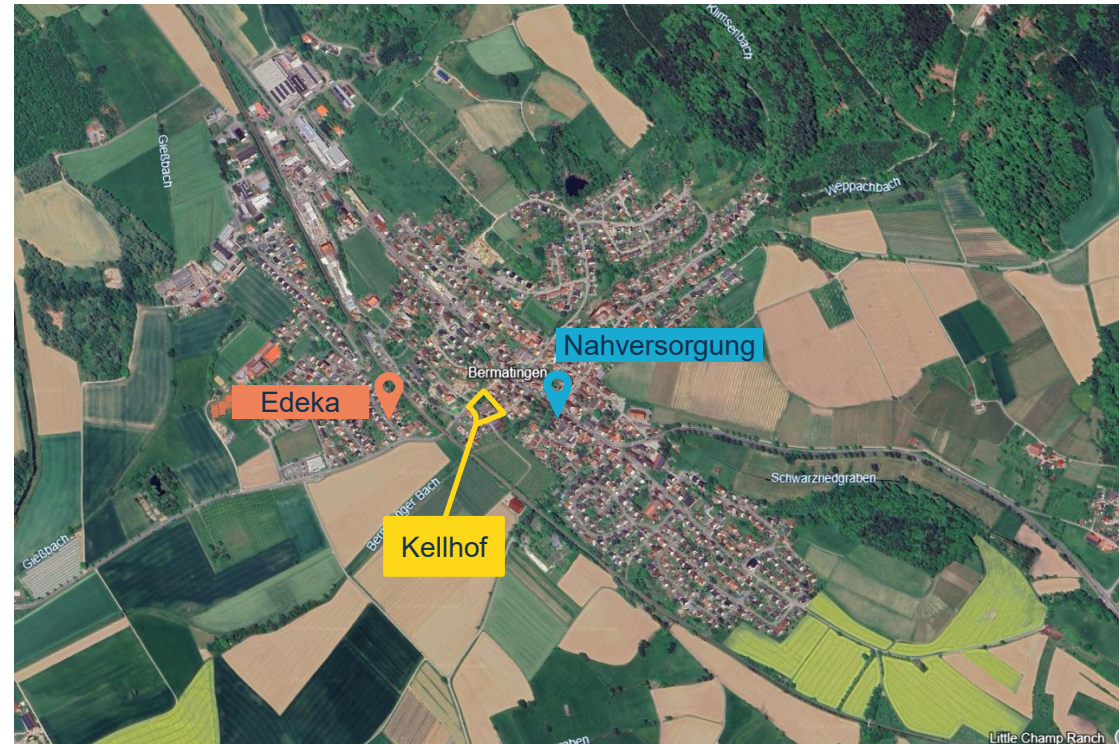
Friedrichshafen	18 min
Ravensburg	44 min
Konstanz	70 min
Sigmaringen	120 min



Quelle: apple maps

Mikrolage

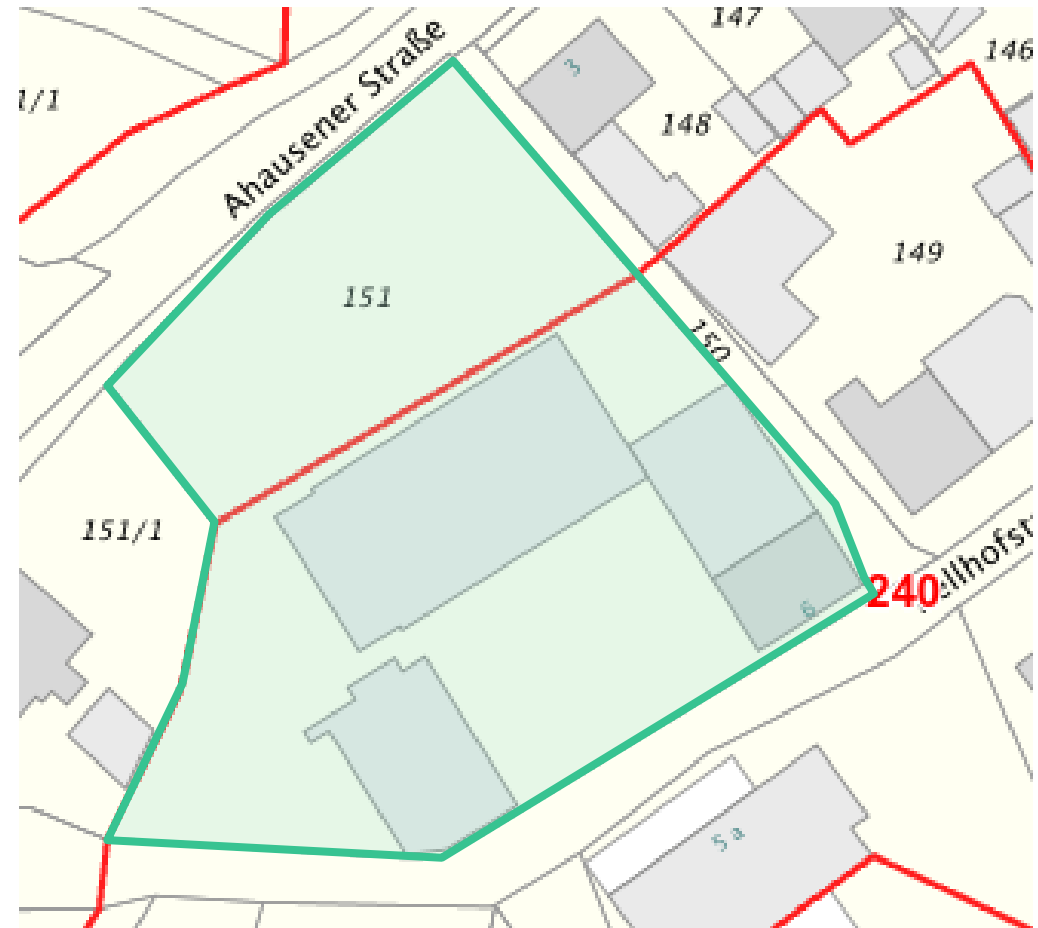
- **Verkehrsinfrastruktur**
 - Bahnhof mit Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn (RB)
 - mehrere Buslinien sowie eine Nachtlinie
- **Bildung und Freizeit**
 - 2 Kindergärten in kirchlicher Trägerschaft mit Krippe und Ganztagesbetreuung
 - Grundschule mit Schulkind- und Ferienbetreuung
 - VHS
 - vielfältiges Vereinsangebot
- **Nahversorgung**
 - Edeka (10 Gehminuten entfernt)
 - Metzgerei und Bäckerei (3 Gehminuten entfernt)
- **Sonstige Versorgung**
 - Ärzte (Hausärzte, Kinder- und Jugendarzt, Zahnärzte, Physiotherapeuten)
 - Apotheke im Rosenhof



Quelle: google earth

Das Grundstück

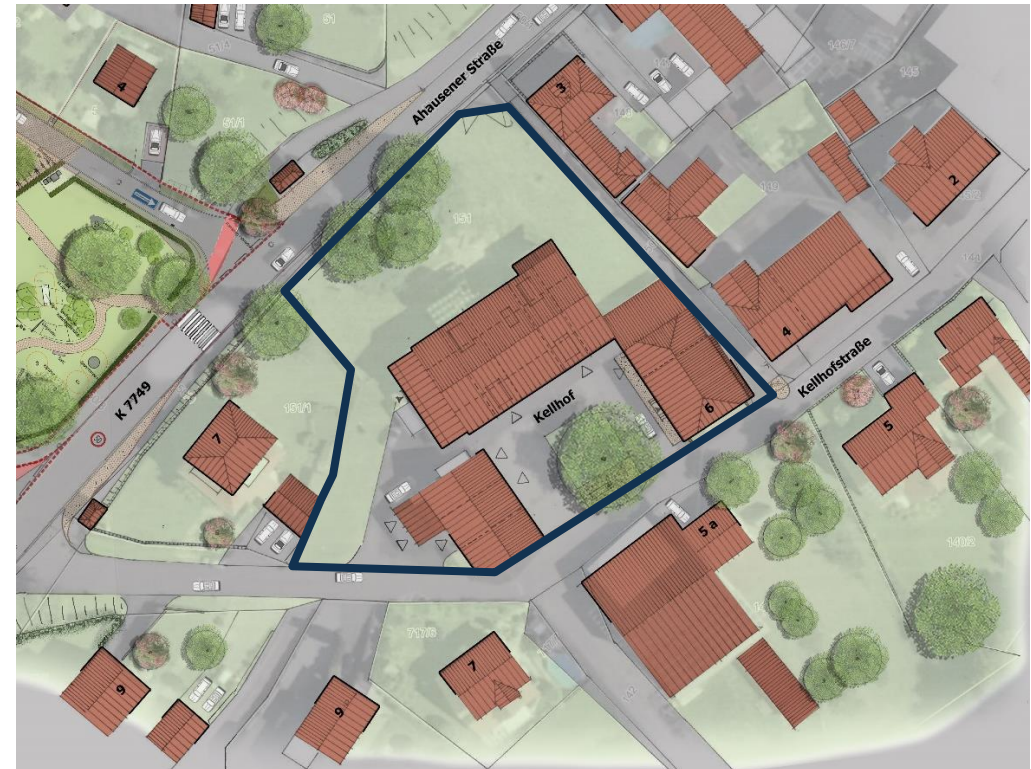
Fläche	3.484 m ² Gebäude- und Freifläche
Flst.Nr.	151
Bodenrichtwert	240 €/m ² Dorfgebiet 230 €/m ² Mischgebiet (BORIS - Stand: 01.01.2025)
Lage	In der gemäß §19 DSchG geschützten Gesamtlage Bermatingen.
Eingetragene Lasten und Beschränkungen	• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht zur Aufstellung eines Gemeindebrunnens und Brunnentrogs für die Gemeinde Bermatingen • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Verlegung von zwei Abwasserkanälen für die Gemeinde Bermatingen • Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung zu einer Abstandsbaulast wg. einer Grenzgarage (Stand Oktober 2025). • Der Erwerber hat die bestehenden Eintragungen im Grundbuch zu übernehmen.



Quelle: BORIS BW

Der Kaufgegenstand

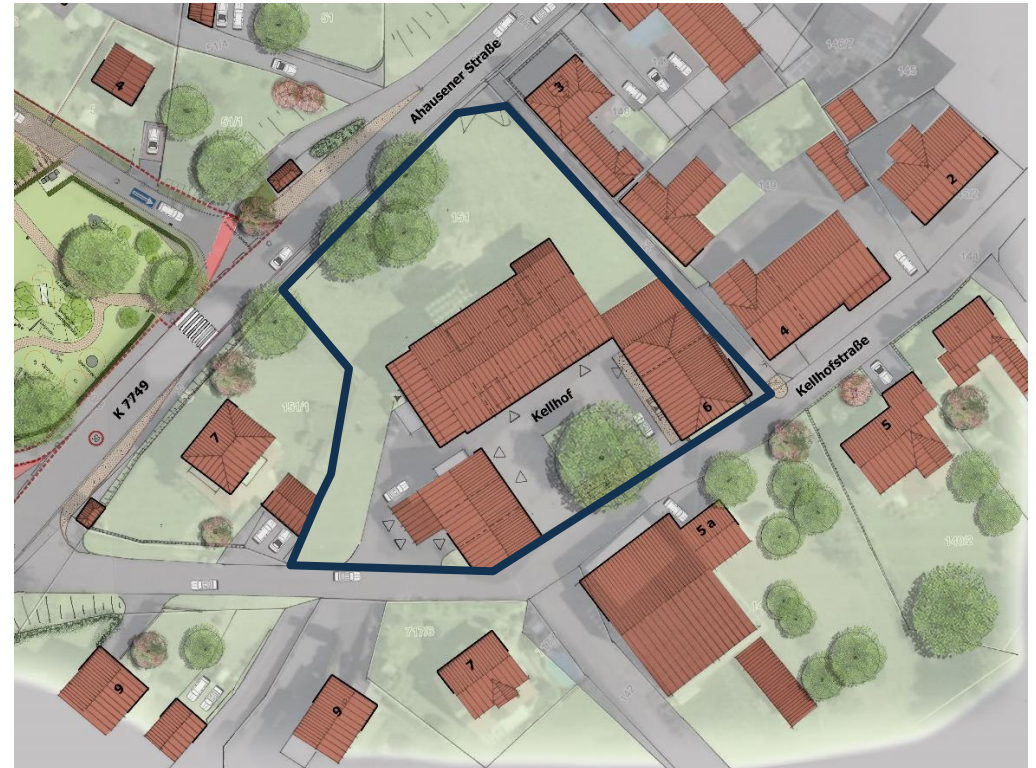
Baujahr	Erstmalige Erwähnung im 14. Jh.
Baurecht	Das Grundstück befindet sich in der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage von Bermatingen und bedarf entsprechender Genehmigungen (siehe Anlage 8 „Ortskernsatzung“)
Erschließung	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen. Alle bislang angefallenen Erschließungskosten sind abgerechnet. Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück sind vorhanden (Frischwasser / Abwasser / Strom / Medienversorgung)



Lage des Kaufgegenstandes in Bermatingen (Quelle: KE)

Der Kaufgegenstand

Bodenzustand	Keine Einflüsse von Bodenverunreinigungen bekannt. Im Altlastenkataster sind derzeit keine Eintragungen vorhanden (Stand Oktober 2025)
Gebäude	Sachgesamtheit bestehend aus Haupthaus, Scheune und Nebengebäude mit Wirtschaftsflächen und Brunnen
Denkmalschutz	Das Gehöft steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz, wobei Teile davon ggf. nicht schutzwürdig sind
Kaufpreis	gegen Gebot



Lage des Kaufgegenstandes in Bermatingen (Quelle: KE)

Modernisierungsverpflichtung

Im Kaufvertrag wird festgelegt, dass der Erwerber die **Verpflichtung** eingeht, das **Gebäude Kellhof 6 innerhalb einer angemessenen Frist nach Abschluss des Kaufvertrages umfassend zu sanieren**. Die Gemeinde behält sich, sofern die Verpflichtung nicht eingehalten wird, ein **dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht** vor. Die Einzelheiten und der Umfang der Modernisierung des Gebäudes werden zwischen Gemeinde und Erwerber im Kaufvertrag geregelt.



Quelle: eigene Aufnahmen KE

Denkmalschutz | Sonderabschreibung

Ein potenzieller Erwerber des Gehöfts „Kellhof“ kann in Anbetracht der Denkmaleigenschaft die erhöhte Sonderabschreibung gemäß Einkommenssteuergesetz (EstG) in Anspruch nehmen, d.h. erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend machen.

Die KE ist nicht befugt, rechts- oder steuerberatend tätig zu werden, diese Hinweise stellen daher keine Rechts- oder Steuerberatung dar und stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung der Finanzverwaltung.

Die KE empfiehlt Interessenten dringend, bei Bedarf entsprechende fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Interessensbekundung

Alle Interessierten (Bauträger / Projektentwickler / Investoren oder Privatpersonen) haben die Möglichkeit, bis zum **15. Mai 2026** eine erste Interessensbekundung bei der KE unter ke-vergabe@lbbw-im.de einzureichen.

Einzureichende Unterlagen für die Interessensbekundung:

- grobe Beschreibung der Nutzungsidee
- Angaben zur Person und / oder dem Unternehmen
- falls vorhanden: vergleichbare Referenzen

Nach Einreichung der Interessensbekundung wird ein erster Austausch zur Idee zwischen der Gemeinde / KE und den Interessenten stattfinden.

Im nächsten Schritt erhalten die Interessenten vertiefende Unterlagen und die Möglichkeit zur Besichtigung, anhand derer sie ihre Idee in einem detaillierteren Nutzungskonzept darstellen sowie eine konkrete Bewerbung mit Kaufpreisgebot abgeben.

Grundsätze

Provision | Maklergebühren

Der Kauf erfolgt direkt vom Grundstückseigentümer, der Gemeinde. Es fallen keine Provision oder Maklergebühren an.

Haftung

Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für Sachmängel, Beschaffenheit des Grundstückes, insbesondere nicht für Gründung und für schädliche Bodenveränderungen, Schadstoffe und Altlasten.

Datenschutz

Im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) personenbezogene Daten zur Vorbereitung und Durchführung der Vermarktung. Die Teilnahme am Verfahren erfolgt freiwillig. Details zu den Rechtsgrundlagen und Ihren Rechten finden sich in den Informationen zum Datenschutz (s. Anlage) sowie auf der Webseite der LBBW Immobilien.

Anlagen

Anlage 1 | Formular zur Interessensbekundung

Anlage 2 | Datenschutzinformation

Anlage 3 | Kellhof Auszug Lageplan ALKIS

Anlage 4 | Kellhof Luftbild

Anlage 5 | Kellhof Grundrisse

Anlage 6 | Auszug Bauakte Kellhof

Anlage 7 | Karte Kulturdenkmale in Bermatingen

Anlage 8 | Gesamtanlage Ortskern Bermatingen (von 1998)

Anlage 9 | Bodenrichtwert Kellhofstraße 6 | Grundsteuer B-5

Die Anlagen können unter nachfolgendem Link herunter geladen werden:

<https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=6c712bfb>

Verkäufer und Ansprechpartner

Die Auswahl der Käufer erfolgt durch die Gemeinde Bermatingen.

Die Prüfung und Verfahrensbetreuung erfolgt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart

Verkäufer

Gemeinde Bermatingen
Salemer Straße 1
88697 Bermatingen
www.bermatingen.de

Ansprechpartner KE

Magnus Kirchner
Tel.: 0711 / 6454-2111
E-Mail: ke-vergabe@lbbw-im.de

Ansprechpartnerin Gemeinde

Jasmin Homburger
Tel.: 07544 9502 62