



Gutachterausschuss

Westlicher Landkreis Ravensburg

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Gemeinde Baienfurt

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Westlicher Landkreis Ravensburg hat gem. § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für die Städte und Gemeinden Altshausen, Aulendorf, Bad Waldsee, Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Ravensburg, Riedhausen, Unterwaldhausen, Weingarten, Wilhelmsdorf und Wolpertswende zum 01.01.2025 ermittelt.

Für die Gemeinde Baienfurt wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m ²
95600100	Baienfurt-Ortszentrum (Marktplatz)	M	1,0	420
95600101	GB Evang. Kirche	GB	-	75
95600120	Bergatreuter Straße, Zentrum Ost	W	0,7	410
95600130	Zentrum Süd	M	0,5	250
95600131	GB Sporthalle	GB	-	38
95600140	Niederbieger Straße, Zentrum West	W	0,6	315
95600150	Weingarter Straße	W	1,1	430
95600200	Jahnstraße/Öschweg/Goethestraße	W	0,5	420
95600210	Mozartstraße/Heinrich-Heine-Straße	W	0,6	445
95600220	Grünlandweg/Kardelstraße	W	0,4	390
95600250	Baidter Straße (Gewerbe)	G	-	230
95600300	Allmandstraße/Gartenstraße	W	0,5	340
95600301	GB Kath. Kirche	GB	-	75
95600310	Kickachstraße/Eggbachstraße	W	0,4	350
95600320	Industrie- und Gewerbepark	G	-	130
95600330	Haldenweg	W	0,4	370
95600340	Am Eggwald/Am Holunderhang/Am Schlehenhang	W	0,4	385
95600400	Ahornstraße/Pappelweg/Friedhofstraße	W	0,5	385
95600401	GB Friedhof	FH	-	1,00
95600410	Otto-Berthold-Straße	W	0,5	380
95600420	Neubriach	W	0,4	415
95600421	PG Neubriach	PG	-	85
95600422	GB Hochschule/Töbele	GB	-	156
95600430	Knechtenhaus	M	0,4	265
95600450	Ravensburger Straße	M	0,3	275
95600500	Niederbieger Straße	M	0,4	250
95600501	Sportplatz	GB	-	38
95600510	Inselstraße	W	0,5	405
95600520	Rainpudent	M	0,3	180
95600530	Weidenstraße/Falkenstraße	W	0,8	330
95600600	Am Bahnhof/Bucherweg/Am Föhrenried	M	0,4	185
95600610	Finkenweg/Drosselweg/Amselweg	W	0,7	365
95600650	Bucherweg/Eisenbahnstraße	G	-	150
95600670	Schussentalstraße	G	-	160
95600700	Baidter Straße	W	0,8	385
95600701	GB Kiga Pinocchio	GB	-	75
95600800	Köpfingen	M	0,4	205
95600900	Bauerwartungsland IKG	G	-	40

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m ²
Bebaute Flächen im Außenbereich				
div.	Bauflächen im Außenbereich - stadt- und siedlungsnah	M	-	245
div.	Bauflächen im Außenbereich - Weiler und weilernahe Lagen	M	-	130
Flächen der Land- und Forstwirtschaft				
div.	Reines Agrarland - Acker	A	-	7,05
div.	Reines Agrarland - Grünland	GR	-	4,50
div.	Wald ohne Aufwuchs	F	-	1,15

Nutzungsarten

W	=	Wohnbaufläche	PG	=	private Grünfläche
M	=	gemischte Baufläche	FH	=	Friedhof
G	=	gewerbliche Baufläche	A	=	Acker
MK	=	Kerngebiet	GR	=	Grünland
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf	F	=	forstwirtschaftliche Fläche
GF	=	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)			

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für Bauland (Ausnahmen Bauerwartungsland und Rohbauland) gelten die Quadratmeterpreise für baureifes, unbebautes und bebautes Land einschließlich der Anschluss- und Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) und Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BauGB. Soweit Bodenrichtwerte abgabepflichtig sind, sind diese gekennzeichnet.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzungen der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche, zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Insbesondere für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind in der Regel nach den §§ 30 bis 35 BauGB gesondert zu ermitteln.

Den Bodenrichtwerten wird die sogenannte wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) zugrunde gelegt. Die wGFZ umfasst alle nutzbaren oberirdischen Geschosse und ist nach den Vorgaben des § 16 Abs. 4 ImmoWertV zu ermitteln.

Für die Umrechnung sind für das Gebiet des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Städte und Gemeinden Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg) Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich für die Städte und Gemeinden Ravensburg, Weingarten, , Baienfurt, Baidt und Berg ist das Ableitungsmodell des Gutachterausschusses zu beachten. Der ausgewiesene Bodenrichtwert kann ggf. nicht für das komplette Grundstück angesetzt werden! Als gemischte Bauflächen, für die der entsprechende Richtwert angesetzt werden kann, sind die Gebäudeumgriffsflächen einschließlich der baurechtlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen. Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen, die nicht bereits in den Abstandsflächen zu berücksichtigen sind, werden je nach Qualität mit 15 €/m² bis 20 €/m² angesetzt. Für (Haus-)Gartenflächen sind i.d.R. zwischen 10% und 20% des Bodenrichtwertes (bei entsprechend gutem Zuschnitt auch darüber) anzusetzen. Von den Gartenflächen zu unterscheiden sind reine landwirtschaftliche Grünflächen oder Ackerflächen, für die der jeweiligen Bodenrichtwerte für Acker- oder Grünland angesetzt werden kann.

Für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental gilt der Bodenrichtwert "Bauflächen im Außenbereich – stadt- und siedlungsnahen Lagen" für Grundstücke, die maximal 1 km Luftlinie entfernt zur nächsten Siedlung (zur nächsten Bodenrichtwertzone) innerhalb des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental liegen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und –zuschnitt und Erschließungszustand bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Richtwert. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 GUAVO öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis:

In der Bodenrichtwertperiode 2023/2024 wurden insgesamt 28 Kaufverträge erfasst, in denen Innenbereichsflächen von Bauträgern und Privatpersonen zum Abbruch der aufstehenden Gebäude und zur Neubebauung erworben wurden. Dabei wurde festgestellt, dass Preise erzielt wurden, die i.d.R. einem mehrfachen der jeweiligen Bodenrichtwerte entsprechen (ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten etc.). Diese Bodenwerte wurden bei der Bodenrichtwertermittlung außer Betracht gelassen, sollen jedoch der Vollständigkeit halber hier erwähnt werden.

Die in diesem Segment festgestellten Bodenpreise lagen innerhalb einer Spanne des 0,84-fachen bis 3,69-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes der Zone, in der das Vertragsobjekt liegt. Der Durchschnitt lag beim 1,66-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Die Bodenrichtwertkarte steht digital auf BORIS-BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>) oder auf der Homepage der Stadt Ravensburg unter https://www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/gutachen-bodenrichtwerte/bodenrichtwerte.php#anchor_b143b87a_Accordion-Aktuelle-Bodenrichtwerte zur Verfügung. Dort stehen auch Übersichten der Bodenrichtwerte nach Gemeinden sortiert zur Verfügung. Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt das Team der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (https://www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/gutachen-bodenrichtwerte/die-geschaeftsstelle.php#anchor_af7b530e_Accordion-Team-der-Geschaeftsstelle) .

Ravensburg, 07.05.2026

Jörg Gschwender - Vorsitzender