

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 Gemeinde Horgenzell

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, Baindt, 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 Horgenzell wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m ²
Agrarland				
div.	Grünland allgemein	GR	-	3,50
div.	Ackerland allgemein	A	-	4,50
div.	Wald ohne Aufwuchs	F	-	1,55
Bebaute Flächen im Außenbereich				
div.	Außenbereich I (ortsnahe Lage = Umkreis von 200 m um Bebauung mit festgesetzter Bodenrichtwertzone)	M	-	120
div.	Außenbereich II (Weiler = Ortsteile mit > 3 Wohngebäude)	M	-	105
div.	Außenbereich III (Einzellage)	M	-	95
Horgenzell				
96021010	Horgenzell - Ort	M	0,5	145
96021020	Horgenzell - Rathausweg + Ortsmitte	W	0,4	175
96021030	Horgenzell - In der Au	W	0,3	220
96021040	Horgenzell - Im Obstgarten	W	0,4	260
96021050	Horgenzell - Im Obstgarten MFH	W	0,4	265
96021060	Horgenzell - Häldele I/a	W	0,3	235
96021070	Horgenzell - Häldele I/b	W	0,35	250
96021080	Horgenzell - Häldele I/c	W	0,4	295
96021090	Horgenzell - Häldele I/d	W	0,4	280
96021200	Horgenzell - Unterholz Gewerbe	G	-	110
96021210	Horgenzell - Rötenbach Gewerbe	G	-	110
Hasenweiler				
96002010	Hasenweiler - Ort	M	0,5	140
96002020	Hasenweiler - Süd	W	0,35	155
96002030	Hasenweiler - Wernetsbreite	W	0,4	185
96002040	Hasenweiler - Moosgatter	W	0,7	275
96002200	Hasenweiler - Gewerbe	G	-	100
Kappel				
96013010	Kappel/Happenweiler-Ort	M	0,5	140
96013020	Kappel - Bergäcker I	W	0,3	155
96013030	Kappel - Bergäcker III	W	0,3	185
96013040	Kappel - Bergäcker IV	W	0,6	275
Wilhelmskirch				
96024010	Wilhelmskirch - Ort	M	0,5	155
96024020	Wilhelmskirch - Bei der Kirche	W	0,35	175
96024030	Wilhelmskirch - Kirchesch I	W	0,4	230

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m ²
Winterbach				
96024110	Winterbach - Ort	M	0,5	130
96024120	Winterbach - MFH	W	0,5	215
Zogenweiler				
96035010	Zogenweiler - Ort	M	0,5	140
96035020	Zogenweiler - West	W	0,3	155
96035030	Zogenweiler - Lehen	W	0,3	155
96035040	Zogenweiler - Kreuzbreite	W	0,7	275
Ringgenweiler				
96035110	Ringgenweiler - Ort	M	0,5	125
96035120	Ringgenweiler - Hochstein I	W	0,35	155
96035130	Ringgenweiler - Hochstein II	W	0,4	200
96035200	Ringgenweiler - Gewerbe	G	-	100
Ortsteile				
96006210	Danketsweiler	M	0,35	115
96006220	Siessen	M	0,35	105
96016310	Sattelbach	M	0,35	140
96016320	Rußmaier	M	0,35	120
96016340	Firmetsweiler	M	0,35	110
96026410	Wolketsweiler	M	0,35	125
96026420	Gossetsweiler	M	0,35	125
96026430	Rolgenmoos	M	0,35	120
96026440	Tepfenhart	M	0,35	145
96026450	Wälde	M	0,35	110
96036510	Bettenweiler	M	0,35	115
96036520	Wechsetsweiler	M	0,35	110

Nutzungsarten

W	=	Wohnbaufläche	A	=	Acker
M	=	gemischte Baufläche	GR	=	Grünland
G	=	gewerbliche Baufläche	F	=	forstwirtschaftliche Fläche

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.

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