

**Bekanntmachung
des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bretten**

**Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022
für das Gebiet der Stadt Bretten, der Stadt Kraichtal
und der Gemeinden Pfinztal, Oberderdingen, Sulzfeld,
Gondelsheim, Kürnbach und Zaisenhausen**

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bretten hat die Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und in der Sitzung am 20.05.2022 beschlossen.

Zwischenzeitlich wurden Anpassungen des Beschlusses vom 20.05.2022 in Teilbereichen notwendig.

Dazu wurden in der Nachtragssitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bretten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und der ImmoWertV am 23.03.2023 nachfolgend aufgeführte Änderungen zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen.

Stadt Bretten, Gemarkung Bauerbach

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 35011901 (zwischen Rosenstraße/Bürgerstraße) wurde geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 573/1 und 151 (tlw.) wurden von der Richtwertzone 35011901 in die Richtwertzone 35016204 überführt.

Stadt Bretten, Gemarkung Ruit

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 35082002 (Hintere Dorfstraße) wurde geändert. Folgende Grundstücke Flst. Nrn. 54/2 (tlw.), 74, 1656/2 (tlw.), 1665/1, 1665/2, 1666 und 1667 wurden aus der Bodenrichtwertzone 35082002 in die Richtwertzone 35086202 überführt.

Gemeinde Pfinztal, Gemarkung Berghausen

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 35403003 (Röllerstraße/Blumenstraße) wurde geändert. Aus dem nördlichen Teilbereich der Richtwertzone 35403003 wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 5799/45, 5799/55 und 5799/87 in die Richtwertzone 35402012 überführt. Dazu wurde das Grundstück Flst. Nr. 298/14 (tlw.) aus der Richtwertzone 35401011 herausgetrennt und ebenfalls in die Richtwertzone 35402012 überführt.

Die Richtwertzone 35406204 (zwischen dem nördlichen Teilbereich der Karlsruher Straße und der Pfinz) wurde geteilt. In der Richtwertzone 35406204 verbleiben die Grundstücke Flst. Nrn. 51/1 (tlw.), 53, 54/2 (tlw.), 54/3 (tlw.), 55 (tlw.) und 57 (tlw.). Die Grundstücke Flst. Nrn. 39/1 (tlw.), 40 (tlw.), 41 (tlw.), 42 (tlw.), 43, 47 (tlw.), 51/1 (tlw.), 54 (tlw.), 54/2 (tlw.), 54/3 (tlw.), 55 (tlw.), 57 (tlw.) und 58 (tlw.) werden mit der Richtwertzone 35401020 zusammengeführt.

Gemeinde Pfinztal, Gemarkung Kleinsteinbach

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 35415871 (Industriestraße) wurde geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 445/1 wurde von der Richtwertzone 35415871 in die Richtwertzone 35416203 überführt.

Gemeinde Pfinztal, Gemarkung Wöschbach

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 35432003 (Am Hohberg) wurde geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 2562 und 2562/2 wurden von der Richtwertzone 35432003 in die Richtwertzonen 35436101, 35436201 und 35437001 überführt.

Stadt Kraichtal, Gemarkung Landshausen

Die Richtwertzone 34622003 (Eschbachstraße) mit Grundstück Flst. Nr. 6758 wurde in die Richtwertzone 34622001 überführt. Dazu wurde das Grundstück Flst. Nr. 5678 (tlw.) aus der Richtwertzone 34625851 herausgetrennt und ebenfalls in die Richtwertzone 34622001 überführt.

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34621001 (Hiegerstraße) wurde geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 5622 wurde von der Richtwertzone 34621001 herausgetrennt und in die Richtwertzonen 34626101, 34626201 und 34627001 überführt.

Stadt Kraichtal, Gemarkung Menzingen

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34631001 (Siecherstraße) wurde geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 10144 (tlw.), 10165, 10166 und 10169 wurden von der Richtwertzone 34631001 herausgetrennt und in die Richtwertzonen 34636101, 34636201 und 34637001 überführt.

Stadt Kraichtal, Gemarkung Münzesheim

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34642001 (Beim Mühltor) wurde geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 8454 und 8455 wurden aus der Richtwertzone 34642001 herausgetrennt und in die Richtwertzone 34643002 überführt. Dazu wurde das Grundstück Flst. Nr. 7346/3 (tlw.) aus der Richtwertzone 34642001 herausgetrennt und ebenfalls in die Richtwertzone 34633002 überführt.

Die Umgriffsflächen der Richtwertzonen 34646101, 34646201 und 34647001 wurden geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 7949 und 7948 (tlw.) wurden aus den Richtwertzonen 34646101, 34646201 und 34647001 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzone 34642006 überführt. Dazu wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 7943 (tlw.) und 7944 (tlw.) aus den Richtwertzonen 34646101, 34646201 und 34647001 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzone 34642006 überführt.

Stadt Kraichtal, Gemarkung Neuenbürg

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34652001 (Prof.-Hubbuch-Straße) wurde geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 102 (tlw.) wurde aus der Richtwertzone 34652001 herausgetrennt und in die Richtwertzonen 34656101, 34656201 und 34657001 überführt.

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34652001 (Oberdorfstraße) wurde geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 107 (tlw.), 123, 1678 (tlw.), 1679 (tlw.), 1681 (tlw.) und 1681/1 (tlw.) wurden aus der Richtwertzone 34652001 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzonen 34656101, 34656201 bzw. 34657001 überführt.

Stadt Kraichtal, Gemarkung Oberöwisheim

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34671004 (Hochstraße) wurde geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 6475 (tlw.) und 5112/1 (tlw.) wurden aus der Richtwertzone 34671004 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzonen 34676101, 34676201 und 34677001 überführt.

Stadt Kraichtal, Gemarkung Unteröwisheim

Für die Richtwertzone 34682101 wurde eine Wertänderung beschlossen. Folgende Grundstücke Flst. Nrn. 505/1, 505/2, 505/3, 505/6, 505/7, 505/8, 505/9, 505/10, 512/1, 512/3, 512/4, 512/5, 512/6, 512/7, 512/8, 512/9, 512/10, 512/11, 512/12, 512/13, 512/14, 512/15, 512/16, 512/17, 512/18, 512/19, 524, 524/1, 524/2, 524/3 sind davon betroffen.

Gemeinde Oberderdingen, Gemarkung Oberderdingen

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34901025 (Sternenfelser Straße/Dietrich-Bonhoeffer-Straße) wurde geändert. Eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 247/1 wurde aus der Richtwertzone 34901025 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzone 34902010 überführt.

Die Umgriffsflächen der Richtwertzonen 34902021 (Beethovenstraße) und 34902009 (Hintere Gasse) wurden geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 619 (tlw.), 629 (tlw.), 630/1 (tlw.), 632 (tlw.), 635 (tlw.), 635/1 (tlw.) und 645 (tlw.) wurden aus der Richtwertzone 34902021 herausgetrennt und in die Richtwertzone 34902009 überführt. Ebenso wurde eine Teilfläche aus dem Grundstück Flst. Nr. 9 aus der Richtwertzone 34902009 sowie die Grundstücke Flst. Nrn. 619 (tlw.), 629 (tlw.), 630/1 (tlw.), 632 (tlw.), 633/4, 634, 635 (tlw.), 635/1 (tlw.), 645 (tlw.), 645/1 (tlw.) und 645/3 aus der Richtwertzone 34902021 herausgetrennt und in die neue Richtwertzone 34908302 überführt.

Gemeinde Zaisenhausen, Gemarkung Zaisenhausen

Die Umgriffsflächen der Richtwertzonen 34756101, 34756201 und 34757001 (Ortsrand, Bahnbrückener Straße) wurden geändert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 10546 (tlw.), 10547 und 10548 (tlw.) werden aus den Bodenrichtwertzonen 34756101, 34756201 und 34757001 herausgetrennt. Die Grundstücke Flst. Nrn. 10546 (tlw.) und 10548 (tlw.) werden in die Bodenrichtwertzone 34751002 überführt. Die Grundstücke Flst. Nrn. 10546 (tlw.) und 10547 werden in die Bodenrichtwertzone 34756204 überführt.

Definition:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (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 der Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück bezüglich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschaftsbehörden etc.

Veröffentlichung:

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Bretten, der Stadt Kraichtal und der Gemeinden Pfinztal, Oberderdingen, Sulzfeld, Gondelsheim, Kürnbach und Zaisenhausen werden in dem vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg erstellten zentralen Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse Baden-Württemberg (BORIS-BW) zur Verfügung gestellt und veröffentlicht.

BORIS-BW erreichen Sie im Internet über: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>

Hinweis:

Die hier genannten Bodenrichtwerte bzw. die Bodenrichtwertzonen, welche unter der städtebaulichen Anwendung „BORIS-BW“ zur Verfügung gestellt werden, weichen ggf. von den für die Grundsteuer B eingestellten Werten ab.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses schriftliche Auskünfte. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bretten in der Fassung vom 01.01.2023 gebührenpflichtig.

Stadtverwaltung Bretten
Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses
Hermann-Beuttenmüller-Straße 6
75015 Bretten
Tel.: 07252/921 - 355
E-Mail: gutachterausschuss@bretten.de

Bretten, den 22.05.2023

gez. Alexander Ketzler
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses