

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

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bretten hat die Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (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 wurde in der Nachtragssitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bretten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und der ImmoWertV am 29.09.2022 nachfolgend aufgeführte Änderungen zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen.

**Stadt Kraichtal, Gemarkung Menzingen**

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34631005 (Im Kummetsbrüchle / In der Neuwies) wurde geändert.

Aus einem Bereich der Richtwertzone 34631005 wurde die Richtwertzone 34638302 mit nachfolgenden Grundstücken neu gebildet: Flst. Nrn. 10819, 10819/1, 10777, 10777/3, 10777/4, 10777/1, 10777/2, 10778, 10779, 10780/1, 10780/2 und 10825.

**Stadt Kraichtal, Gemarkung Neuenbürg**

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34651003 (Weckenmannweg / Lerchenbergstraße) wurde geändert.

Das Grundstück Flst. Nr. 2211 wurde von der Richtwertzone 34651002 in die Richtwertzone 34651003 überführt. Aus einem Bereich der Richtwertzone 34651003 wurde die Richtwertzone 34651901 mit nachfolgenden Grundstücken neu gebildet: Flst. Nrn. 2227 (tlw.), 2228, 2229, 2230, 2231, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2243, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2260, 2261, 2262, 2263, 2297(tlw.) und 2298 (tlw.).

**Gemeinde Sulzfeld, Gemarkung Sulzfeld**

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34801011 (Allmend / Neuhöfer Straße) wurde geändert. Ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1505 wurde der Bodenrichtwertzone 34806101 zugeordnet

**Gemeinde Zaisenhausen, Gemarkung Zaisenhausen**

Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34751002 (Schulstraße / Siedlerstraße) wurde geändert. Aus einem Bereich der Richtwertzone 34751002 wurde die Richtwertzone 34751901 mit nachfolgenden Grundstücken neu gebildet: Flst. Nrn. 3787, 3787/1, 3787/2, 3788, 3788/1, 3788/2, 3790, 3790/1, 3792 (tlw.), 3793 (tlw.), 3794 (tlw.), 3795 (tlw.), 3796/1 (tlw.), 3796/2 (tlw.), 3802/1 (tlw.) und 3803.

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 oder Landwirtschaftsbehörden.

Veröffentlichung:

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Bretten, der Stadt Kraichtal und den 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>

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses schriftliche Auskünfte. Diese Auskünfte sind nach § 4 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bretten in der Fassung vom 01.03.2010 gebührenpflichtig.

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

Bretten, den 09.11.2022

gez. Alexander Ketzler  
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses