

Grundstücksmarktbericht

des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

2025

Immobilienmarkt 2024 - BRW Stichtag 01.01.2025



Grundstücksmarktbericht 2025

Veröffentlichung: November 2025

Herausgeber: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

Sitz Geschäftsstelle: Rathaus an der Luisenstraße
Luisenstraße 13
76646 Bruchsal

Internet: www.bruchsal.de/gutachterausschuss

Telefon: 07251 79 4333

E-Mail: gutachterausschuss@bruchsal.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Vorwort	4
2 Grundlagen	5
2.1 Zweck und Inhalt des Marktberichts	5
2.2 Allgemeines zu den Gutachterausschüssen	5
2.3 Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses	6
3 Interkommunale Zusammenarbeit	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Zur Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse	7
3.3 Beitrittsdaten der beteiligten Kommunen	9
3.4 Die beteiligten Kommunen im Überblick (Beschreibung Makrolage)	9
4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	12
5 Lageklassen	14
6 Kaufpreissammlung	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Zusammensetzung der Kaufpreissammlung	15
6.3 Darstellung Kaufpreise bebaut nach Gebäudetypen pro Lageklasse	17
6.4 Zusammenhang Baujahr/Bodenrichtwert und Kaufpreis	21
6.5 Darstellung Kaufpreise Wohnungseigentum pro Lageklasse	22
6.6 Kaufpreise für Stellplätze und Garagengrundstücke	22
7 Bodenrichtwerte	23
7.1 Definition Bodenrichtwert	23
7.2 Definition der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks	24
7.3 Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte	28
7.4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025	29
8 Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten	32
8.1 Sachwertfaktoren	32
8.2 Liegenschaftszinssätze	35
8.3 Entwicklung der Wertverhältnisse über die vergangenen Jahre	37
8.4 Regionalfaktor	37
9 Verkehrswertgutachten	38
9.1 Allgemeines	38
9.2 Verkehrswertgutachten im Jahr 2024	38

1 Vorwort

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal hat am 5. Juni 2025 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Nachdem mit den Bodenrichtwerten 01.01.2024 eine auf den Bodenwert bezogene mittlere Entwicklung für das Zuständigkeitsgebiet von – 5 % gegeben war, wurde diese Abwärtsbewegung zum 01.01.2025 im Mittel wieder ausgeglichen.

Von der damit wieder wertmäßig positiven Entwicklung der Bodenwerte sind die großen Teilmärkte der bebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke und der Eigentumswohnungen zu unterscheiden. (Erneut) sinkende Sachwertfaktoren und steigende Liegenschaftszinssätze zeigen innerhalb der definierten Modelle sinkende Wertverhältnisse für diese Teilmärkte an.

Der Gutachterausschuss hat neben der zum neuen Wertermittlungsstichtag offensichtlich vorzunehmenden Aktualisierung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten den aktuellen Grundstücksmarktbericht im Vergleich zu dem zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Grundstücksmarktbericht an verschiedenen Stellen verändert:

Das Modell zur Anpassung abweichender Grundstücksgrößen an das Bodenrichtwertgrundstück unter Ziffer 7.2 wurde ergänzt um eine Konkretisierung der Anwendung des Modells auf verschiedene Fallgestaltungen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen. Weiter werden in diesem Marktbericht zur einfacheren Vergleichbarkeit erstmals auch Daten in Bezug auf den vorigen Stichtag der Bodenrichtwertermittlung dargestellt. Zudem wurde die Liste der Mitglieder des Gutachterausschusses um die Qualifikationen des jeweiligen Mitglieds ergänzt.

Für Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.

Bruchsal, 1. November 2025



Peter Stoll

Vorsitzender des Gutachterausschusses, Leiter der Geschäftsstelle

2 Grundlagen

2.1 Zweck und Inhalt des Marktberichts

Dieser Grundstücksmarktbericht stellt den Grundstücksmarkt für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal im Jahr 2024 dar. Grundlage für die Ergebnisse ist damit die Kaufpreissammlung des Jahres 2024. Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat durch statistische Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und sonstige für die Grundstückswertermittlung erforderliche Daten ermittelt. In diesem Bericht werden die Ergebnisse dargestellt und die Methoden zur Ermittlung beschrieben.

Der Grundstücksmarktbericht ist damit zunächst Grundlage für Sachverständige, die Immobilienwerte ermitteln, enthält aber auch hilfreiche Informationen für alle Bürgerinnen und Bürger, die ohne Verkehrswertgutachten den Wert oder Kaufpreis einer Immobilie einschätzen wollen.

2.2 Allgemeines zu den Gutachterausschüssen

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet (§ 192 des Baugesetzbuchs – BauGB). Die Gutachterausschüsse sind in Baden-Württemberg bei den Kommunen angesiedelt und erhalten von den Notaren Mehrfertigungen aller Grundstückskaufverträge in ihrem Zuständigkeitsgebiet. Die aus diesen Grundstückskaufverträgen gewonnenen Daten werden in einer Kaufpreissammlung geführt. Durch statistische Auswertung werden Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte für den Boden, und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Diese Daten stellen den Grundstücksmarkt in der jeweiligen Region dar und sind Grundlage für die Grundstückswertermittlung für die Gutachterausschüsse, freie Sachverständige, andere Behörden und sonstige am Markt Beteiligte.

Die Gutachterausschüsse bestehen aus ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Die Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal sind unter Ziffer 4 aufgeführt.

Verkehrswertgutachten werden in Teilausschüssen des Gutachterausschusses mit mindestens drei Mitgliedern beschlossen. Über Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten beschließt der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal grundsätzlich im Gesamtausschuss.

Nach den gesetzlichen Regelungen werden Vertreter der Finanzämter in die Gutachterausschüsse bestellt und zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und anderer erforderlicher Daten herangezogen.

2.3 Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses obliegt die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses. Damit ist es auch wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle, die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu führen. Die Geschäftsstelle wertet die Kaufverträge für die Kaufpreissammlung aus und holt bei verkauften bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen zusätzliche Informationen von den am Kauf beteiligten Personen ein. Die Geschäftsstelle bereitet insgesamt die Beschlüsse und Entscheidungen des Gutachterausschusses vor und führt die entsprechenden Verwaltungsverfahren.

Angesiedelt ist die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal.

3 Interkommunale Zusammenarbeit

3.1 Allgemeines

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ist ein interkommunaler Zusammenschluss von zwölf benachbarten Kommunen im Landkreis Karlsruhe. Die Kommunen Bad Schönborn, Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, Kronau, Östringen, Stutensee, Ubstadt-Weiher, Walzbachtal und Weingarten (Baden) sind Teil der interkommunalen Zusammenarbeit.

Das Zuständigkeitsgebiet grenzt im Süden an die Stadt Karlsruhe und im Norden an den Rhein-Neckar-Kreis an. Es ist sowohl durch den Einfluss der Stadt Karlsruhe als Oberzentrum, als auch durch das Mittelzentrum Bruchsal und durch ländliche Bereiche geprägt.

3.2 Zur Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse

Baden-Württemberg wies in der Vergangenheit aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf. Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich konnten die gesetzlichen Aufgaben nach § 193 des Baugesetzbuchs (BauGB) weder vollständig noch in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der bei der Kommune vorliegenden Kauffälle zu gering war und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorlag. Die Folge war eine Datenlage, die in weiten Teilen des Landes nicht den fachlichen Anforderungen genügt.

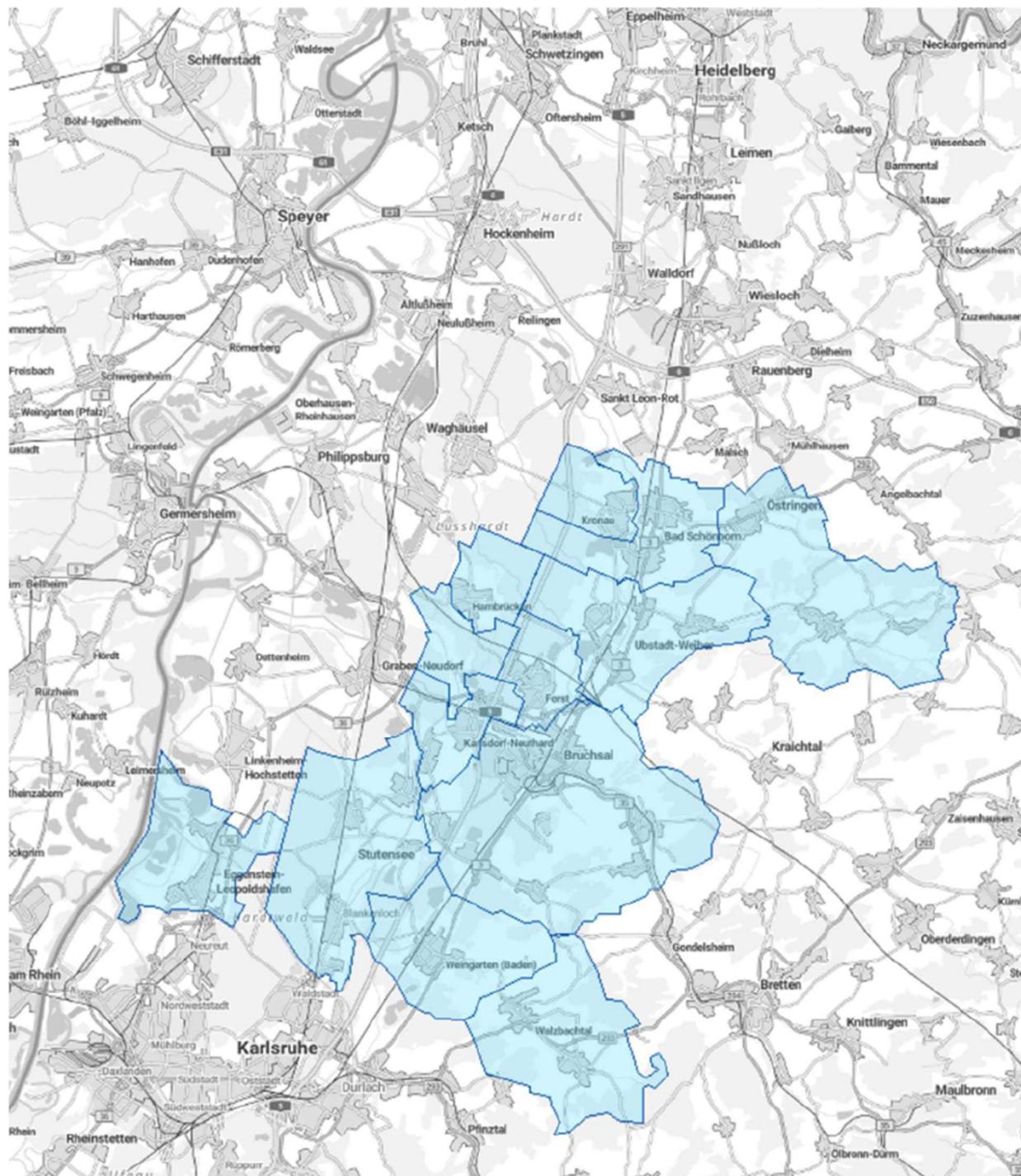
Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuererhebung stellte fest, dass die bisherige Einheitsbewertung, die auf Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964 beruht, nicht mehr den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht.

Vor diesem Hintergrund war ein rechtssicheres System der Grundstücksbewertung auf den Weg zu bringen, um eine rechtmäßige Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer zu schaffen. Die Bodenrichtwerte spielen in Baden-Württemberg bei der Bemessung der Grundsteuer eine zentrale Rolle.

Mit der am 11. Oktober 2017 in Kraft getretenen novellierten Gutachterausschussverordnung (GuAVO) wurde benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises für eine sachgerechte und bessere Aufgabenerfüllung die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten in interkommunaler Zusammenarbeit gegeben. Dies ist die Grundlage zur Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse.

Durch die Bildung der gemeinsamen Gutachterausschüsse können die Gutachterausschüsse auf eine deutlich bessere statistische Grundlage zurückgreifen und durch die Bildung einer gemeinsamen Geschäftsstelle für den Gutachterausschuss die Verwaltungskräfte bündeln.

Im Landkreis Karlsruhe sind bei den Städten Bretten, Bruchsal, Ettlingen und Philippsburg vier gemeinsame Gutachterausschüsse entstanden.



(© basemap.de / BKG Juli 2023, farbige Ergänzung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal grenzt im Süden an die Stadt Karlsruhe und im Norden an den Rhein-Neckar-Kreis an.

3.3 Beitrittsdaten der beteiligten Kommunen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal wurde in Abhängigkeit von der Amtsperiode des bisherigen Gutachterausschusses in folgenden Beitrittsrunden aufgebaut:

- 01.05.2020: Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Stutensee, Walzbachtal
- 01.10.2020: Forst, Kronau, Weingarten
- 01.01.2021: Bad Schönborn, Östringen
- 01.06.2021: Karlsdorf-Neuthard, Hambrücken, Ubstadt-Weiher

Damit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bodenrichtwertfortschreibung zum Stichtag 31.12.2020 neun der zwölf Kommunen Teil des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Zum Stichtag 01.01.2022 waren zwar alle Kommunen dem Gemeinsamen Gutachterausschuss beigetreten, jedoch noch nicht über das gesamte, für die Fortschreibung 2022 relevante Jahr 2021.

Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss liegen ab dem Beitrittsdatum der jeweiligen Kommune ausgewertete Kauffälle bzw. Daten aus ausgewerteten Kaufverträgen vor.

Eine in Bezug auf das Zuständigkeitsgebiet einheitliche Marktanalyse ist dem Gemeinsamen Gutachterausschuss damit grundsätzlich ab 01.01.2022 möglich.

3.4 Die beteiligten Kommunen im Überblick (Beschreibung Makrolage)

Bad Schönborn

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.500 Einwohnern besteht aus den beiden Ortsteilen Bad Langenbrücken und Bad Mingolsheim. Sie ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Karlsruhe. Bad Schönborn gehört durch sein Schwefel- und Thermalwasser zu den bekannten Kurorten in Baden-Württemberg. Der Ort ist durch die Bundesstraße 3, welche durch beide Ortsteile verläuft, gut an den Individualverkehr angebunden. Bad Schönborn zeichnet sich auch durch seine Nähe zu den Autobahnen A5 und A6 aus. Auf der Schiene ist die Gemeinde mit seinen zwei Bahnhöfen auch durch die Linien S3 und S4 im ÖPNV angeschlossen. Somit zählt Bad Schönborn sowohl in das Verkehrsgebiet des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) sowie dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN). Neben einer Realschule verfügt die Kommune noch über eine Gemeinschaftsschule, sowie über eine Kindertageseinrichtung und eine Grundschule in jedem Ortsteil.

Bruchsal

Die Stadt Bruchsal liegt am westlichen Rand des Kraichgaus und ist die größte Stadt im Landkreis Karlsruhe. Bruchsal gliedert sich in die Kernstadt sowie die Stadtteile Büchenau, Heidelsheim, Helmsheim, Obergrombach und Untergrombach. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rund 48.000. An die Autobahn ist Bruchsal über die eigene Anschlussstelle an die A5 angebunden. Ferner führen durch Bruchsal und deren Stadtgebiete noch die Bundesstraßen 3 und 35. Der Bahnhof Bruchsal ist die Drehscheibe der Bahnstrecken nach Karlsruhe und Heidelberg. Des Weiteren verkehren von Bruchsal ebenfalls Züge des Fernverkehrs. Tariflich ist Bruchsal sowohl an den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) sowie an den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) angebunden. Bruchsal verfügt über ein breitgefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, gerade in der Kernstadt sind alle Schulformen vertreten. Zudem hat jeder Stadtteil eine eigene Grundschule sowie Kindertageseinrichtungen.

Eggenstein-Leopoldshafen

Die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen liegt nördlich des Zentrums von Karlsruhe und setzt sich aus den beiden Ortsteilen Eggenstein und Leopoldshafen zusammen. Die Gemeinde grenzt an den Stadtteil Karlsruhe-Neureut und hat rund 17.000 Einwohner. Mit dem Pkw erreicht man die Autobahnen A5 und A8 nach ungefähr 10 Kilometern, die Bundesstraße B36 läuft direkt an Eggenstein-Leopoldshafen entlang. Der ÖPNV ist an das überörtliche Verkehrsnetz des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angebunden und bietet so die Möglichkeit binnen 10 Minuten das Karlsruher Stadtzentrum zu erreichen. Jeder der beiden Ortsteile verfügt über Kindertageseinrichtungen und eine Grundschule, Eggenstein hat zudem eine Gemeinschaftsschule. Darüber hinaus ist Eggenstein-Leopoldshafen für seine Hochschule – das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) – bekannt.

Forst

Forst ist eine Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern und grenzt direkt an die Stadt Bruchsal an. Forst ist direkt an die Autobahn A 5 angebunden. Eine Zugangsbinding hat die Gemeinde nicht, jedoch fährt die Buslinie 125 (Karlsruhe/Bruchsal) durch Forst. In Forst gibt es Kindertageseinrichtungen, eine Gemeinschaftsschule (Forst - Hambrücken) und eine Förderschule.

Hambrücken

Die Gemeinde Hambrücken zählt in rund 5.500 Einwohner und liegt in der Oberreinebene. Sie ist ungefähr 10 Kilometer entfernt von Bruchsal. Mit der Bundesstraße B36 weist Hambrücken eine Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Des Weiteren verkehren einige Landstraßen um Hambrücken herum. Zur nächstgelegenen Autobahnabbindung sind es ungefähr 5 Kilometer. Im Halbstundentakt verkehrt auch die Buslinie 125. Hambrücken hat neben zwei Kindergärten noch eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule (Forst - Hambrücken) mit den Klassen fünf bis zehn.

Karlsdorf-Neuthard

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard setzt sich aus den Ortsteilen Karlsdorf und Neuthard zusammen und grenzt an die Stadt Bruchsal. Karlsdorf-Neuthard hat rund 10.500 Einwohner. Die Autobahnauffahrt „Bruchsal/ Karlsdorf“ bindet die Gemeinde direkt an die Autobahn A5 an. Darüber hinaus läuft entlang der Gemeinde noch die Bundesstraße B 35. Die Buslinie 125 bietet der Kommune eine Anbindung nach Karlsruhe und Waghäusel. Durch die Bruhrainbahn, welche zwischen Bruchsal und Germersheim verkehrt, ist Karlsdorf-Neuthard auch an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. In der Gemeinde gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen und je Ortsteil eine Grundschule. Weiterführende Schulen stehen in der benachbarten Stadt Bruchsal zur Verfügung.

Kronau

Die Gemeinde Kronau liegt im Landkreis Karlsruhe zwischen den Zentren der Regionen Mittlerer Oberrhein und Rhein-Neckar. Sie hat rund 6.000 Einwohner. Die Städte Bruchsal, Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim sind über die ortseigene Autobahnauffahrt der A5 schnell zu erreichen. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hat die Gemeinde über den Bahnhof Bad Schönborn-Kronau, dort sind die Verkehrsnetze des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) und des Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) erreichbar. In Kronau gibt es Kindertageseinrichtungen und eine Grundschule. Weiterführende Schulen können mit Bus oder Bahn unkompliziert erreicht werden.

Östringen

Östringen verfügt über Stadtrechte und liegt am westlichen Rand des Kraichgaus. Die Stadt setzt sich aus den Ortsteilen Östringen, Odenheim, Eichelberg und Tiefenbach zusammen. In diesen Ortsteilen leben rund 13.500 Einwohner. Die Autobahnanschlussstellen sind etwa 5 bis 10 Kilometer entfernt von Östringen. Einen Anschluss an die S-Bahn in Richtung Karlsruhe hat ausschließlich der Ortsteil Odenheim, die restlichen Ortsteile sind über den Busverkehr angebunden. In allen Ortsteilen außer Eichelberg gibt es Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

Stutensee

Stutensee ist eine große Kreisstadt in der oberreinischen Tiefebene vor den Toren von Karlsruhe. Mit Blankenloch, Büchig, Friedrichstal, Spöck und Staffort hat Stutensee fünf Ortsteile. Auf diese Ortsteile verteilt wohnen rund 25.500 Einwohner. Der Autobahnanschluss A5 Karlsruhe-Nord ist von Stutensee aus in ungefähr 10 Kilometer mit Überleitung zur A8 in Richtung Stuttgart angebunden. Die Bundesstraße 3 führt an Stutensee entlang vorbei. Durch den Stadtbahnanschluss und mehrere Buslinien ist Stutensee an Karlsruhe angebunden. In Stutensee sind alle Schulformen vertreten. Alle Ortsteile verfügen über Kindertageseinrichtungen.

Ubstadt-Weiher

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen, Ubstadt, Weiher, Stettfeld und Zeutern. Auf diese vier Ortsteile verteilt leben rund 13.000 Einwohner. Geographisch liegt die Kommune zwischen der Rheinebene und dem Kraichgau im nördlichen Bereich des Landkreises Karlsruhe. Die Autobahnauffahrt zur Autobahn A5 ist nur wenige Kilometer von Ubstadt-Weiher entfernt. Durch die Bundesstraße B3 ist der Ort mit dem überregionalen Straßennetz verbunden. Ubstadt-Weiher zeichnet sich durch seine gute Anbindung an die Straßenbahn aus, so verfügen alle Ortsteile außer Weiher über einen eigenen S-Bahn Haltepunkt. Jede Ortschaft verfügt über mindestens einen Kindergarten und eine Grundschule. Eine Gemeinschaftsschule gibt es in Ubstadt. Andere weiterführende Schulen sind mit dem Zug oder dem Bus in Bruchsal oder Östringen erreichbar.

Walzbachtal

Die Gemeinde Walzbachtal besteht aus den beiden Ortsteilen Jöhlingen und Wössingen. Insgesamt hat die Gemeinde rund 10.000 Einwohner. Sowohl Jöhlingen als auch Wössingen liegen an der Bundesstraße 293, welche in Richtung Heilbronn verläuft. An den ÖPNV ist Walzbachtal durch die Stadtbahn S4, welche zwischen Heilbronn und Karlsruhe verkehrt, angebunden. Die nächsten Autobahnanschlüsse liegen in circa 12 km Entfernung (A 5) und 20 km Entfernung (A 8). Jeder der beiden Ortsteile hat mindestens eine Kindertageseinrichtung. Weiterhin gibt es in Walzbachtal zwei Grundschulen, jeweils eine in Jöhlingen und Wössingen. Weiterführende Schulen gibt es in der Gemeinde nicht.

Weingarten

Weingarten liegt am Fuße des Kraichgauer Hügellandes zur Rheinebene. Die Gemeinde Weingarten mit dem Ortsteil Waldbrücke hat circa 10.500 Einwohner. Verkehrlich verläuft die Bundesstraße 3 direkt durch den Ort. Anbindungen zur Autobahn A5 gibt es über die Anschlussstelle Karlsruhe-Nord nach rund 9 Kilometern. Zu Stoßzeiten verkehrt die S-Bahn in einem 20-minütigen Takt nach Karlsruhe oder Bruchsal. Weingarten hat mehrere Kindertageseinrichtungen sowie eine Gemeinschaftsschule, welche die Klassen 1 bis 10 abdeckt.

4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Mit dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ist ein großer Gutachterausschuss entstanden, der aus ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern aller beteiligten Kommunen besteht. Die Mitglieder bringen verschiedenste wertvolle Qualifikationen mit: Die Gutachterinnen und Gutachter sind Sachverständige für Grundstückswertermittlung, Architekten, Vermesser, Statiker, Techniker oder bringen anderweitig spezialisiertes Wissen im Immobilien- oder Verwaltungssektor mit. So kann der Gutachterausschuss sicherstellen, dass an den jeweiligen Wertermittlungen Personen mit der entsprechenden Fach- und Ortskenntnis beteiligt sind. (Rechtsgrundlagen: § 192 Baugesetzbuch, §§ 1, 5, 8, 10 Gutachterausschussverordnung)

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat den Gemeinsamen Gutachterausschuss für seine zweite Amtsperiode vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2028 mit Beschluss vom 19. März 2024 in folgender Zusammensetzung bestellt:

Mitglieder des Gutachterausschusses	
Vorsitzender	
Peter Stoll	Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, B.A. Public Management, Diplom-Sachverständiger (DIA) für Grundstückwertermittlung, Mieten und Pachten
Stellvertretende Vorsitzende	
Armin Fritzenschaf	Dipl.-Ing. (Universität Karlsruhe)
Marc Fratzscher	Dipl.-Ing. (Uni), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Zertifizierter Immobiliengutachter (HypZert F und TAS)
Mathias Pöllitz	M.Eng., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Betriebswirt (Dipl.-VWA), Immobilienfachwirt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK Karlsruhe 1400), zertifizierter Sachverständiger für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA-Zert F), professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
Harald Schötterl	stv. Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Dipl.-Ing. (FH) Vermessung, Diplom-Sachverständiger (DIA) für Grundstückwertermittlung, Mieten und Pachten
Rosemarie Weiß	Dipl.-Ing. Architektur, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hochschulzertifikat Sachverständige für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (FhK/IFBau) Zertifikat (IFBau)
Finanzamt Bruchsal	
Tanja Zollinger	
Tanja Höpfinger (stv. Gutachterin)	
Finanzamt Durlach	
Kerstin Bachmann	
Ramona Banghard (stv. Gutachterin)	

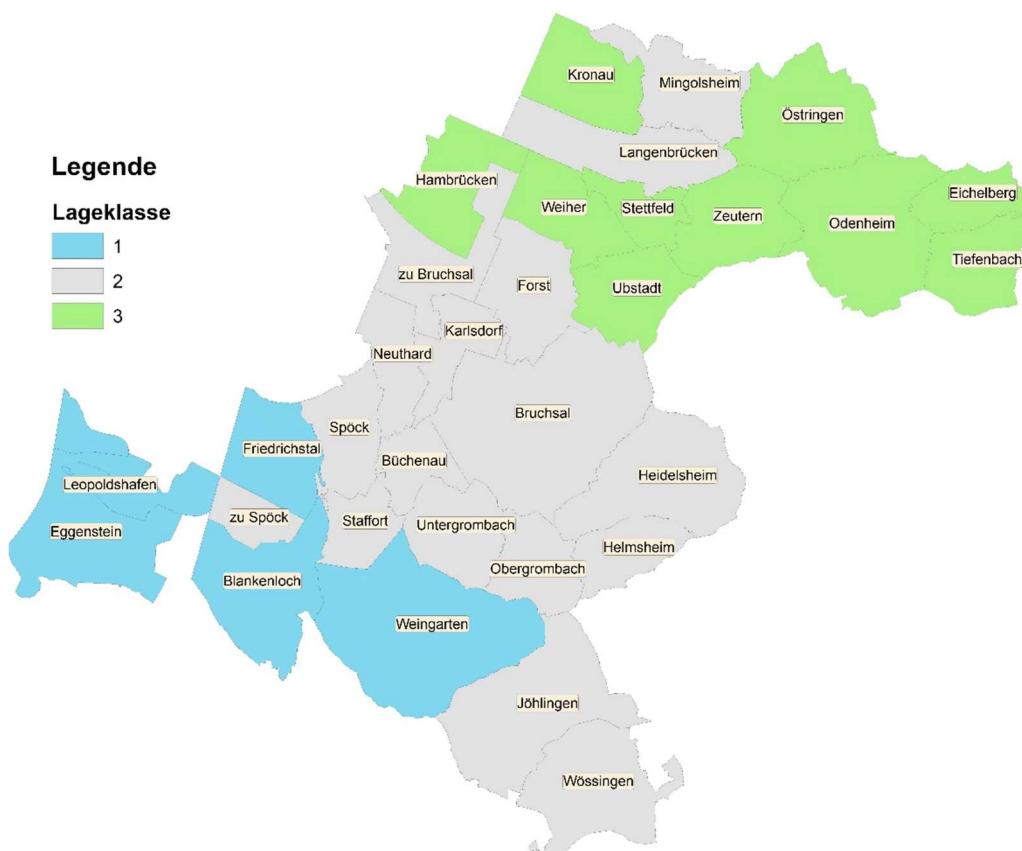
Alle für die beteiligten Kommunen bestellten Mitglieder	
Bad Schönborn	
Robert Mächtel	Maurermeister und staatlich geprüfter Bautechniker
Claus Reichert	Dipl.-Ing. (FH)
Bruchsal	
Dr. Thomas Dopfer	Diplom Volkswirt, Diplom-Sachverständiger (DIA) für Grundstücksvertermittlung, Mieten und Pachten, Vorstand der ESB KommunalProjekt AG, Bruchsal
Marc Fratzscher	(s.o.)
Michael Kaltenbach	Diplombauingenieur (TH)
Harald Schötterl	(s.o.)
Bernhard Schwaninger	Dipl.-Ing. (TH Karlsruhe)
Peter Stoll	(s.o.)
Thomas Weiß	Dipl.-Ing. (FH), Diplom-Sachverständiger (DIA) für Grundstücksvertermittlung, Mieten und Pachten
Eggental-Leopoldshafen	
Armin Fritzenschaf	(s.o.)
Volker Honecker	Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Matthias Weber	Staatl. gepr. Bautechniker, Leiter Technik bei der Gemeinde Eggental-Leopoldshafen
Forst	
Alfons Epp	Dipl.-Verwaltungswirt, ehemaliger Kämmerer der Gemeinde Forst
Hambrücken	
Karlheinz Debatin	Dipl.-Ing. Architekt
Karlsdorf-Neuthard	
Thomas Lawo	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur
Benjamin Ziefuß	Staatlich geprüfter Bautechniker
Kronau	
Mathias Pöltz	(s.o.)
Östringen	
Jürgen Schorr (Bestellung 29.09.2025)	Dipl.-Ing. (FH) Architektur, Stadtbaurat der Stadt Östringen
Michael Stadtmüller	Dipl.-Ing. (FH)
Stutensee	
Jutta Katzenberger	Dipl.-Ing. (FH) freie Architektin, freie Sachverständige für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (HTWG Konstanz/IFBau)
Philipp Rappold	Dipl.-Ing. (FH), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Übstadt-Weiher	
Detlef Rudolf	Verwaltungsbeamter
Frank Schwarz	Verwaltungsangestellter
Walzbachtal	
Steffen Heckerott	Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt
Rosemarie Weiß	(s.o.)
Weingarten	
Michael Auer	Dr.-Ing. Bauingenieurwesen, GF Ing.büro für Fachwerksplanung
Marc Förderer	Dipl.-Ing., beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Baden-Württemberg, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (Zertifikat der Südwestingenieurkammern) und Fachingenieur für Energieeffizienz

5 Lageklassen

Aufgrund der Größe des Zuständigkeitsgebiets des Gemeinsamen Gutachterausschusses und der für die verschiedenen Kommunen (bzw. Gemarkungen) vorherrschenden Lagemerkmale hat der Gutachterausschuss zur Marktanalyse Lageklassen gebildet.

Die drei entstandenen Lageklassen stellen örtliche Teilmärkte dar, die nach Auswertung der Kaufpreise über Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke und Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2024 und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwertniveaus und des Mietniveaus aus Angebotsmieten eine Einheitlichkeit aufweisen.

Der Grundstücksmarktbericht nimmt in verschiedener Hinsicht Bezug auf diese Lageklassen.



6 Kaufpreissammlung

6.1 Allgemeines

Das Führen der Kaufpreissammlung ist eine der wichtigsten Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank aus Informationen aus den Grundstückskaufverträgen innerhalb des Zuständigkeitsgebiets eines Gutachterausschusses. Dort werden alle Daten aus den Kaufverträgen erfasst. Außerdem holt die Geschäftsstelle für die Kaufpreissammlung weitere Daten über die verkauften Immobilien von den am Kauf beteiligten Personen ein.

Die Kaufpreissammlung mit diesen Daten wird statistisch ausgewertet, sodass die Wertverhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt dargestellt und verschiedene für die Grundstückswertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden können.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss nutzt die Datenbanksoftware AKS-Niedersachen zum Führen der Kaufpreissammlung. Die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten sind geschützt und werden zum Zwecke der Grundstückswertermittlung ausschließlich in anonymisierter Form an berechtigte Personen ausgegeben. Berechtigte Personen sind in der Regel Sachverständige für die Grundstückswertermittlung.

6.2 Zusammensetzung der Kaufpreissammlung

Diese Tabelle zeigt die wesentlichen Daten zur Zusammensetzung der Kaufpreissammlung und bildet die statistische Grundlage des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Es handelt sich um die Gesamtheit der erfassten Kauffälle. Die Angaben sind als Jahresdurchschnitt zu interpretieren.

Zur Vergleichbarkeit sind die entsprechenden Daten des Vorjahres mit dargestellt.

Unbebaute Grundstücke – Kaufpreissammlung 2024			
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m ²)	Summe Kaufpreise in Millionen €
Wohn-/ Mischnutzung	104	45	20
Gewerbe	15	14	1,5
Landwirtschaft	525	987	4
Sonstige	5	4	0,5
Gesamtsumme	649	1.050	26

Bebaute Grundstücke – Kaufpreissammlung 2024			
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m ²)	Summe Kaufpreise in Millionen €
Ein- und Zweifamilienhäuser	552	319	242
Mehrfamilienhäuser	45	31	30
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Industrie, Produktion	35	195	56
Wochenendhäuser und sonst. Gebäude	5	12	4
Gesamtsumme	637	558	333

Wohnungs- und Teileigentum – Kaufpreissammlung 2024			
Vertragsart	Anzahl der Kauffälle		Summe Kaufpreise in Millionen €
Wohnungs-/ Teileigentum	508		131
Teileigentum (gewerblich)	19		5
Gesamtsumme	527		136

Unbebaute Grundstücke – Kaufpreissammlung 2023			
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m ²)	Summe Kaufpreise in Millionen €
Wohn-/ Mischnutzung	82	39	18,9
Gewerbe	20	45	6,6
Landwirtschaft	544	979	4
Sonstige	4	2	0,2
Gesamtsumme	650	1065	29,7

Bebaute Grundstücke – Kaufpreissammlung 2023			
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m ²)	Summe Kaufpreise in Millionen €
Ein- und Zweifamilienhäuser	482	262	211
Mehrfamilienhäuser	31	28	20,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	22	40	25,7
Wochenendhäuser und sonst. Gebäude	24	123	24,5
Gesamtsumme	559	453	281,7

Wohnungs- und Teileigentum – Kaufpreissammlung 2023			
Vertragsart	Anzahl der Kauffälle		Summe Kaufpreise in Millionen €
Wohnungs-/ Teileigentum	458		129

6.3 Darstellung Kaufpreise bebaut nach Gebäudetypen pro Lageklasse

In den nachfolgenden Übersichten sind durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser aus dem Jahr 2024 aufgeteilt nach Lageklassen dargestellt. Die Tabellen sollen eine Orientierungsmöglichkeit darüber geben, was im Durchschnitt pro Lageklasse für ein Gebäude des entsprechenden Gebäudetyps bezahlt wurde.

Der dargestellte mittlere Kaufpreis ist dabei als Kaufpreis des Gebäudes und des Bodens als Sachgesamtheit zu verstehen.

Unter Zuhilfenahme der genannten Daten und den Angaben unter Ziffer 6.4 kann der mittlere Wert pro Lageklasse weiter an ein individuelles Objekt angepasst werden.

Die dargestellten Daten sollen eine Hilfe zur Einschätzung des Grundstücksmarkts im Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses sein und sind aus Sicht des Gutachterausschusses nicht als Grundlage zum Beispiel für ein Vergleichswertverfahren zur Grundstückswertermittlung geeignet.

Zum Einschätzen der Aussagekraft der Daten ist besonders darauf zu achten, wie viele entsprechende Kauffälle pro Lageklasse vorhanden sind. Es wurden ausschließlich Kauffälle dargestellt, für welche die beschriebenen Daten in der Kaufpreissammlung vorliegen. Wurde also beispielsweise ein Gebäude (bzw. ein bebautes Grundstück) verkauft, zu welchem der Gutachterausschuss das Baujahr nicht ermitteln konnte, wurde dieses in der Übersicht nicht dargestellt. Insofern weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die unten aufgeführten Kauffallzahlen von den obigen Tabellen abweichen, da hier ausschließlich Kauffälle aufgeführt sind, zu denen dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal zum Grundstückskaufvertrag ergänzende Daten vorliegen.

Der normierte Kaufpreis stellt jeweils den Kaufpreis bereinigt um mit der Immobilie veräußertes Inventar und sonstige Nebenabreden dar.

Es sind jeweils der Mittelwert (MW), der Medianwert (Med.) sowie der kleinste (Min.) und größte Wert (Max.) der Stichprobe angegeben.

Mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke - 01.01.2025									
Lage-klasse	Anzahl		Norm. Kauf-preis (KP)	KP / Wohnfl.	Grundst.-fläche	BRW	Baujahr	Mod. Baujahr	Brutto-grundfläche
LK1	31	MW	491.387	3.112	565	554	1971	1974	355
		Med.	465.990	3.049	530	610	1969	1971	351
		Min.	257.527	1.756	209	400	1930	1960	184
		Max.	766.795	4.638	1.132	710	2016	2016	556
LK 2	88	MW	464.269	2.890	635	414	1966	1971	374
		Med.	461.312	2.777	625	415	1966	1969	377
		Min.	190.523	1.825	218	280	1930	1956	172
		Max.	761.496	5.027	1.124	660	2015	2015	624
LK3	51	MW	414.286	2.733	602	328	1967	1973	333
		Med.	394.276	2.711	600	340	1964	1969	316
		Min.	232.842	1.204	216	170	1930	1956	78
		Max.	662.990	4.456	1.146	380	2009	2009	628
			in €	in €/m ²	in m ²	in €/m ²			in m ²

Mit Doppel- oder Reihenhäusern bebaute Grundstücke - 01.01.2025									
Lage-klasse	Anzahl		Norm. Kauf-preis (KP)	KP / Wohnfl.	Grundst.-fläche	BRW	Baujahr	Mod. Baujahr	Brutto-grundfläche
LK1	43	MW	489.556	3.332	355	543	1981	1983	301
		Med.	496.571	3.491	307	580	1978	1979	296
		Min.	316.266	2.180	159	280	1933	1956	204
		Max.	759.717	4.639	831	710	2018	2018	513
LK 2	38	MW	433.025	3.179	335	414	1983	1985	276
		Med.	442.896	3.180	262	405	1983	1984	276
		Min.	246.031	1.888	172	300	1949	1957	134
		Max.	646.392	4.428	975	660	2015	2015	392
LK 3	12	MW	437.900	2.882	351	348	1985	1991	299
		Med.	438.393	2.734	324	340	1989	1993	320
		Min.	278.503	1.936	211	170	1930	1962	189
		Max.	576.913	4.075	648	430	2016	2016	376
			in €	in €/m ²	in m ²	in €/m ²			in m ²

**Mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke - 2023
(Jahresmittelwert – nicht indexiert)**

Lageklasse	Anzahl ausgew. Kauffälle	Grundstücksgröße in m ²	normierter Kaufpreis	Baujahr	norm. Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²	BRW in €/ m ²
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		Median	Median	Median	Median	Median
		Min. – Max.	Min. – Max.	Min. – Max.	Min. – Max.	Min. – Max.
Lageklasse 1	34	534	550.000	1967	3.634	573
		535	555.000	1975	3.680	620
		231 - 832	151.000 – 850.000	1899 - 2023	1.511 – 6.560	420 - 710
Lageklasse 2	82	576	453.000	1953	2.903	402
		604	431.000	1963	2.945	400
		147 – 984	189.000 – 1.257.000	1760 - 2023	1.354 – 4.535	260 - 660
Lageklasse 3	43	552	434.000	1948	2.990	332
		560	410.000	1963	2.751	330
		194 – 945	175.000 – 984.000	1650 – 2021	1.478 – 6.450	210 - 430

**Mit Doppel- oder Reihenhäusern bebaute Grundstücke - 2023
(Jahresmittelwert – nicht indexiert)**

Lageklasse	Anzahl ausgew. Kauffälle	Grundstücksgröße in m ²	normierter Kaufpreis	Baujahr	norm. Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²	BRW in €/ m ²
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		Median	Median	Median	Median	Median
		Min. – Max.	Min. – Max.	Min. – Max.	Min. – Max.	Min. – Max.
Lageklasse 1	38	298	475.000	1984	3.361	548
		263	485.000	1979	3.384	580
		155 - 684	100.000 – 721.000	1950 – 2018	833 – 5.340	350 – 800
Lageklasse 2	58	403	439.000	1970	3.230	442
		349	434.000	1972	3.175	450
		133 - 812	215.000 – 1.158.000	1805 – 2020	1.487 – 5.836	300 – 660
Lageklasse 3	22	320	344.000	1968	2.633	335
		278	365.000	1973	2.606	335
		134 - 909	63.000 – 625.000	1870 – 2020	1.111 – 4.340	230 – 420

6.4 Zusammenhang Baujahr/Bodenrichtwert und Kaufpreis

Beim Verkauf eines bebauten Wohngrundstücks haben das Baujahr des Gebäudes und die Lage des Grundstücks einen erheblichen Einfluss auf den bezahlten Kaufpreis.

Nachfolgend sind die Zusammenhänge zwischen Baujahr und Bodenrichtwert getrennt voneinander zum bezahlten Kaufpreis 2024 für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke dargestellt. Der normierte Kaufpreis stellt jeweils den Kaufpreis bereinigt um mit der Immobilie veräußertes Inventar und sonstige Nebenabreden dar. Alle Werte sind auf ganze tausend gerundet.

Spanne Baujahr	Anzahl ausgew. Kauffälle	normierter Kaufpreis	Norm. Kaufpreis Minimum	Norm. Kaufpreis Maximum
		Mittelwert		
		Medianwert		
1900 – 1945 (MW 1928)	31	373.000	222.000	696.000
		360.000		
1945 – 1979 (MW 1965)	170	423.000	100.000	742.000
		422.000		
1980 – 2023 (MW 1994)	54	522.000	300.000	767.000
		510.000		
Spanne Bodenrichtwert	Anzahl ausgew. Kauffälle	normierter Kaufpreis	Norm. Kaufpreis Minimum	Norm. Kaufpreis Maximum
		Mittelwert		
		Medianwert		
180 - 340	22	397.000	120.000	630.000
		362.500		
350 - 490	168	418.000	100.000	767.000
		420.000		
500 - 800	67	502.000	300.000	748.000
		498.000		

6.5 Darstellung Kaufpreise Wohnungseigentum pro Lageklasse

Kaufpreise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit von den Lageklassen werden mit den Liegenschaftszinssätzen unter Ziffer 8.2 veröffentlicht.

6.6 Kaufpreise für Stellplätze und Garagengrundstücke

(Daten zusammengefasst aus der Kaufpreissammlung über die Jahre 2020 bis 2024)

Stellplatzart	Anzahl ausgew. Kauffälle	normierter Kaufpreis (Mittelwert)	Normierter Kaufpreis (Minimum)	normierter Kaufpreis (Maximum)
Offener Stellplatz	23	7.500	2.000	20.000
Bebautes Garagengrundstück	15	13.000	4.000	23.000
Tiefgaragenstellplatz	12	15.750	6.000	26.000

7 Bodenrichtwerte

7.1 Definition Bodenrichtwert

Nach den Regelungen des Baugesetzbuchs ist der Bodenrichtwert ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, der den unterschiedlichen Entwicklungszustand berücksichtigt und aus der Kaufpreissammlung ermittelt wird (§ 196 Abs. 1 S. 1 BauGB). Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank aus Daten aus Grundstückskaufverträgen aus dem Gebiet des jeweiligen Gutachterausschusses. Zum Zwecke des Führens der Kaufpreissammlung senden die Notare Mehrfertigungen aller Grundstückskaufverträge an die Gutachterausschüsse.

Der Bodenrichtwert gilt dabei für eine größere Bodenrichtwertzone. Bodenrichtwertzonen werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung aus Grundstücken gebildet, die grundsätzlich nach der Art ihrer Nutzung und ihrer Wertigkeit übereinstimmen. Es liegen regelmäßig einzelne Grundstücke mit abweichenden Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtwertzonen. Für diese Grundstücke gilt der Bodenrichtwert nicht oder muss entsprechend angepasst werden.

Um eine solche Anpassung möglich zu machen, sind die Gutachterausschüsse nach § 16 ImmoWertV verpflichtet, Bodenrichtwertgrundstücke für jede Bodenrichtwertzone zu definieren. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives Grundstück, welches die wertrelevanten Grundstücksmerkmale darstellt, für welche der Bodenrichtwert ermittelt wurde. Für individuelle Wertermittlungen einzelner Grundstücke kann es beispielsweise erforderlich werden, den Bodenrichtwert an eine abweichende Grundstücksgröße anzupassen.

7.2 Definition der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks

7.2.1 Allgemeines

Mit Beschlussfassung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss die **Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks** für Bodenrichtwertzonen mit Wohn- oder Mischnutzung mit **500 m²** definiert. Für die betreffenden Bodenrichtwertzonen wurde dies entsprechend als Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert (vgl. BORIS-BW – beschreibende Merkmale). Es handelt sich dabei um Zonen, die von Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geprägt sind.

Nach diesem Modell wird die Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal ausgewertet.

7.2.2 Grundstücke < 500 m²

Für die Anpassung von Grundstücken mit Flächen kleiner 500 m² nutzt der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten. In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	> 1,19
250 m ²	1,19
300 m ²	1,14
350 m ²	1,10
400 m ²	1,06
450 m ²	1,03
500 m ²	1,00

7.2.3 Grundstücke > 500 m²

Die über 500 m² hinausgehende Fläche soll entsprechend der Fachliteratur sachverständig mit einem Bodenwert von 25 % - 40 % des Bodenrichtwerts des baureifen Lands bewertet werden.

Dies gilt grundsätzlich unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Grundstück liegt vollständig innerhalb einer Bodenrichtwertzone
- Das Grundstück ist nicht in zweiter Reihe bebaubar
- Die über 500 m² hinausgehende Fläche ist nicht im Hinblick auf eine Hauptnutzung baulich ausnutzbar

Die über das Normgrundstück hinausgehende Fläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 ImmoWertV) anzusetzen – bei der Auswertung der Kaufpreise wird der Kaufpreis um den modellkonformen Wert des Hinterlandes normiert.

Bei sehr großen Mehrflächen (zum Beispiel in Fällen, in denen die Mehrfläche die des Normgrundstücks übersteigt) ist der Wertanteil sachverständig zu beurteilen.

Erläuterungen zum Modell:

Die Modelldefinition bei Bezug der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf 500 m² setzt eine durchschnittliche bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks voraus. In Bezug auf die Grundstücksfläche von 500 m² bringt das mit sich, dass das Referenzgrundstück teilweise bebaubar ist (in der Regel bis ca. 200 m²) und teilweise nicht bebaubar ist. Diese Bezugsgröße gilt dabei unabhängig von der Tatsache, ob das Wertermittlungsobjekt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) liegt.

Bei der entsprechenden Bewertung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks berücksichtigt der Gutachterausschuss ausschließlich die zum Qualitätsstichtag ohne Durchführung eines formellen baurechtlichen Verfahrens feststellbare Rechtslage. Mögliche künftige Änderungen ohne hinreichende Sicherheit werden ebenfalls nicht berücksichtigt (vgl. § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung).

Ausgehend vom obigen Modell können Flächenanpassungen auf viele verschiedene Arten von Grundstücken angewandt werden. Nachfolgend sind (nicht abschließend) verschiedene Grundstückssituationen unter Anwendung des obigen Modells bei Anpassung auf die jeweilige Situation dargestellt.

Die Anwendung der Modelle erfordert grundsätzlich eine sachverständige Bewertung der Situation im Einzelfall. Somit sind bei der Auslegung der in den Modellen genannten Spannen für Wertanteile der verschiedenen Teilflächen die wertrelevanten Grundstücksmerkmale (§ 2 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung) zu berücksichtigen, die noch nicht im (gegebenenfalls objektspezifisch angepassten) Bodenrichtwert enthalten sind.

Soweit es sich im Hinblick auf die wertrelevanten Merkmale um eine durchschnittliche Mehrfläche handelt, wählt der Gutachterausschuss grundsätzlich als Wertansatz den Mittelwert der oben genannten Spannen.

		Definition	symbolische Darstellung	Teilflächen	Modell Zonierung	Erläuterung
1. Normgrundstück						
Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	500 m ² bis ca. 200 m ² (ein EFH/ZFH)					
2. Untergröße						
Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	< 500 m ² bis ca. 200 m ² (ein EFH/ZFH)					
3. Übergröße						
3.1 Bebaubarkeit nur in einer Reihe						
3.1.1 Normgrundstück + Hinterland						
3.1.1.1 Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	< 1.000 m ² bis ca. 200 m ² (ein EFH/ZFH)			TF 1 TF 2	500 m ² * BRW + (FLAC - 500 m ²) * BRW * (0,25 bis 0,4)	
3.1.1.2 Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	> 1.000 m ² bis ca. 200 m ² (ein EFH/ZFH)			TF 1 TF 2 TF 3	500 m ² * BRW + 500 m ² * BRW * (0,25 bis 0,4) + (FLAC - 1.000) * BRW * (0,05 bis 0,15)	Das modellkonform mit BRW * 0,25 bis 0,4 zu bewertende Hinterland soll maximal ca. 500 m ² betragen. Die darüber hinausgehende Hinterlandfläche ist geringer zu bewerten.
3.1.2 überdurchschnittlich bebaubare Grundstücke						
3.1.2.1 Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	< Bebauungsumgriff + 500 m ² ab 200 m ² (ein EFH/ZFH)			TF 1 TF 2	bebaubare Fläche / 0,4 * BRW * UK Ziffer 7.2.4 + (FLAC - Bebauungsumgriff) * BRW * (0,25-0,4)	Der abweichend von der Norm 500 m ² / modellkonforme Bebauungsumgriff bei überdurchschnittlich bebaubaren Grundstücken wird dargestellt durch: "bebaubare Fläche / 0,4". Dies gilt unabhängig vom individuellen Maß der baulichen Nutzung beim Wertermittlungsobjekt.
3.1.2.2 Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	> Bebauungsumgriff + 500 m ² ab 200 m ² (ein EFH/ZFH)			TF 1 TF 2 TF 3	bebaubare Fläche / 0,4 * BRW * UK Ziffer 7.2.4 + 500 * BRW * (0,25-0,4) + (FLAC - 500 - Bebauungsumgriff) * BRW * (0,05-0,15)	Das modellkonform mit BRW * 0,25 bis 0,4 zu bewertende Hinterland (TF 2) soll maximal ca. 500 m ² betragen.
3.2 Bebaubarkeit mit zwei Gebäuden ("Zwei Normgrundstücke")						
3.2.1 Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	≤ 1.000 m ² bis ca. 400 m ² (zwei EFH/ZFH)					Grundstücksfläche * BRW
3.2.2 Fläche Grundstück (FLAC) Bebaubarkeit	> 1.000 m ² bis ca. 400 m ² (zwei EFH/ZFH)			TF 1 TF 2	1.000 m ² * BRW + (FLAC - 1.000 m ²) * BRW * (0,05 bis 0,4)	

7.2.4 Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal nutzt die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten nicht zur Anpassung gesamter Grundstücksflächen an das Normgrundstück. Die Umrechnungskoeffizienten sind lediglich zur Anpassung einer Teilfläche des baulich überdurchschnittlich ausnutzbaren Grundstücks („modellkonformer Bebauungsumgriff“) an das Normgrundstück zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind somit in Ergänzung zu den unter 7.2.3, Ziffer 3.1.2 dargestellten Anwendungsvarianten bzw. deren modellhafter Berechnung heranzuziehen.

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m ²	1,00
550 m ²	0,98
600 m ²	0,95
650 m ²	0,94
700 m ²	0,92
750 m ²	0,90
800 m ²	0,89
850 m ²	0,87
900 m ²	0,86
950 m ²	0,85
1 000 m ²	0,84

7.3 Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

Die Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten sind in § 14 der ImmoWertV geregelt. Der Gemeinsame Gutachterausschuss wendet auf dieser Grundlage folgende Verfahren an:

Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwertermittlung über den Fortschreibungszeitraum:

Zentrale Grundlage der Bodenrichtwertermittlung ist die Feststellung der durchschnittlichen Bodenwertentwicklung über den Fortschreibungszeitraum. Die Bodenwertermittlung wird aus Kaufpreisniveaus unbebauter Grundstücke in Bezug auf die relevanten Stichtage und Kaufpreisniveaus im Vergleich zu den Bodenrichtwertniveaus zu Beginn des zu untersuchenden Zeitraums abgeleitet und durch die entsprechenden Entwicklungen der Kaufpreisniveaus bebauter Grundstücke plausibilisiert.

Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV:

Es wird eine Vergleichswertbildung aus den Kaufpreisen bebaubarer Grundstücke durchgeführt. Die Kaufpreise unbebauter Grundstücke und bebauter Grundstücke werden ausgewertet und an die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks angepasst. Für mit bebauten Grundstücken verkaufte Gebäude wird auf Grundlage der NHK 2010 bzw. der ImmoWertV 2021 eine Sachwertermittlung durchgeführt, um im Nachgang unter Berücksichtigung der verschiedenen Marktanpassungen für die Gebäudetypen Rückschlüsse auf den Anteil des Kaufpreises für den Boden zu ziehen.

Berücksichtigung von Kaufpreisen aus vergleichbaren Gebieten bzw. andere geeignete Verfahrensweisen:

Der Gemeinsame Gutachterausschuss wendet für alle Bodenrichtwertzonen mit Wohn- und Mischnutzung ein Lagewertmodell an. Das Lagewertmodell wurde in Anlehnung an das durch die AGVGA definierte Standardmodell für Nordrhein-Westfalen aufgebaut. Es wird für jede Bodenrichtwertzone eine Lagewertnote anhand plausibilisierter wertrelevanter Lagemerkmale berechnet. Diese macht die Umrechnung der Wertigkeiten von Bodenrichtwertzonen mit geeigneten Kaufpreisen auf Zonen ohne geeignete Kaufpreise bzw. alle anderen Zonen möglich.

7.4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal am 5. Juni 2025 nach den Vorschriften der §§ 192 ff des Baugesetzbuches beschlossen.

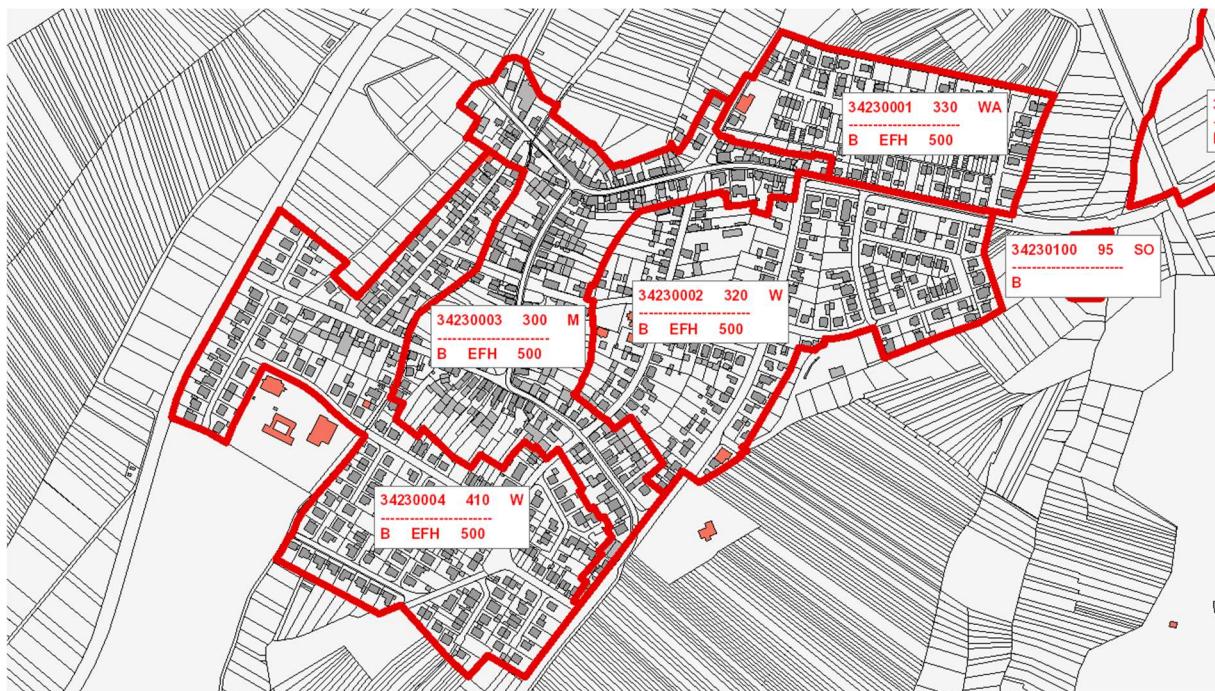
Die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses wurden am 26. Juni 2025 an die Finanzverwaltung und an BORIS-BW übertragen und im Amtsblatt der Stadt Bruchsal veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte sind bei BORIS-BW unter www.gutachterausschuesse-bw.de einsehbar.

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte über die Bodenrichtwerte auf Anfrage auch telefonisch, per E-Mail oder im Zuge einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft.

Den nachfolgenden Tabellen können die Spannen der Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für die jeweilige Kommune zum Stichtag 01.01.2025 sowie die Spannen für die Gewerbegebiete pro Kommune und die Werte für Bodenrichtwerte im Außenbereich entnommen werden.

Es werden in den angegebenen Spannen nur die Richtwerte dargestellt, die aus Sicht des Gutachterausschusses geeignet sind, den Grundstücksmarkt darzustellen. Einzelne Bodenrichtwertzonen mit besonderen Merkmalen können daher von der Spanne abweichen.



Auszug Bodenrichtwertkarte 01.01.2025, Gemarkung Staffort (Quelle: internes WebGIS- Projekt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Bodenrichtwertzonen für Wohn- und Mischgebiete

Kommune	Gemarkung/ Ortsteil	von	bis
		€ / m ²	€ / m ²
Bad Schönenborn	Langenbrücken	410	510
	Mingolsheim	460	520
Bruchsal	Bruchsal	430	840
	Büchenau	380	450
	Heidelsheim	330	430
	Helmsheim	290	390
	Obergrombach	360	440
	Untergrombach	430	500
Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein	660	750
	Leopoldshafen	590	660
Forst		410	510
Hambrücken		300	400
Karlsdorf-Neuthard	Karlsdorf	370	450
	Neuthard	340	440
Kronau	Kronau	370	450
Östringen	Östringen	330	500
	Odenheim	260	340
	Eichelberg	180	180
	Tiefenbach	230	330
Stutensee	Blankenloch	450	690
	Blankenloch-Büchig	520	820
	Friedrichstal	380	550
	Spöck	370	740
	Staffort	300	410
Ubstadt-Weiher	Ubstadt	360	460
	Weiher	350	460
	Stettfeld	350	410
	Zeutern	330	380
Walzbachtal	Jöhlingen	350	480
	Wössingen	340	450
Weingarten	Weingarten	390	590

Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen

Kommune	von	bis
	€ / m ²	€ / m ²
Bad Schönborn	100	130
Bruchsal	80	110
Eggenstein-Leopoldshafen	150	240
Forst	130	
Hambrücken	100	
Karlsdorf-Neuthard	110	
Kronau	110	
Östringen	45	110
Stutensee	85	110
Ubstadt-Weiher	60	100
Walzbachtal	80	90
Weingarten	90	

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und Weinbaufläche

Kommune	Landwirtschaft/ Grünfläche	Weinberg
	€ / m ²	€ / m ²
Bad Schönborn	2,5	4
Bruchsal	3	
Eggenstein-Leopoldshafen	3	
Forst	3	
Hambrücken	3	
Karlsdorf-Neuthard	3	
Kronau	3,75	
Östringen	2	3
Stutensee	3	
Ubstadt-Weiher	2,75	
Walzbachtal	2,75	
Weingarten	3	4

8 Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

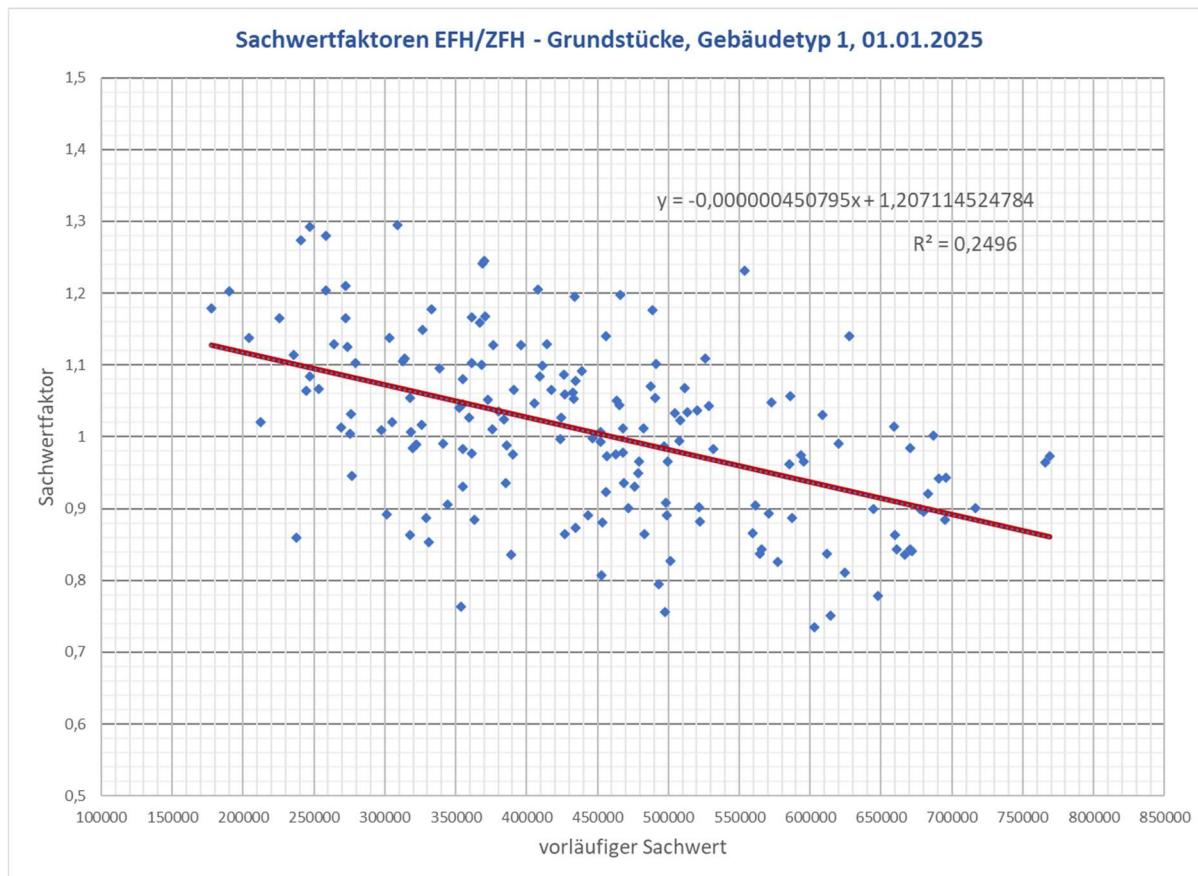
8.1 Sachwertfaktoren

Es gehört zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, neben den Bodenrichtwerten weitere, individuell auf das Zuständigkeitsgebiet bezogene, für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (§ 193 Abs. 5 BauGB). Dazu gehört zunächst der Sachwertfaktor. Der Sachwertfaktor macht die Anpassung der Wertigkeit bestimmter Gebäudetypen an die Wertverhältnisse im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses möglich und ist essenziell für das Sachwertverfahren.

Für mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke wird für den Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses auf Grundlage der NHK 2010 bzw. der ImmoWertV 2021 eine Sachwertermittlung durchgeführt. Der festgestellte vorläufige Sachwert wird mit dem Kaufpreis abgeglichen.

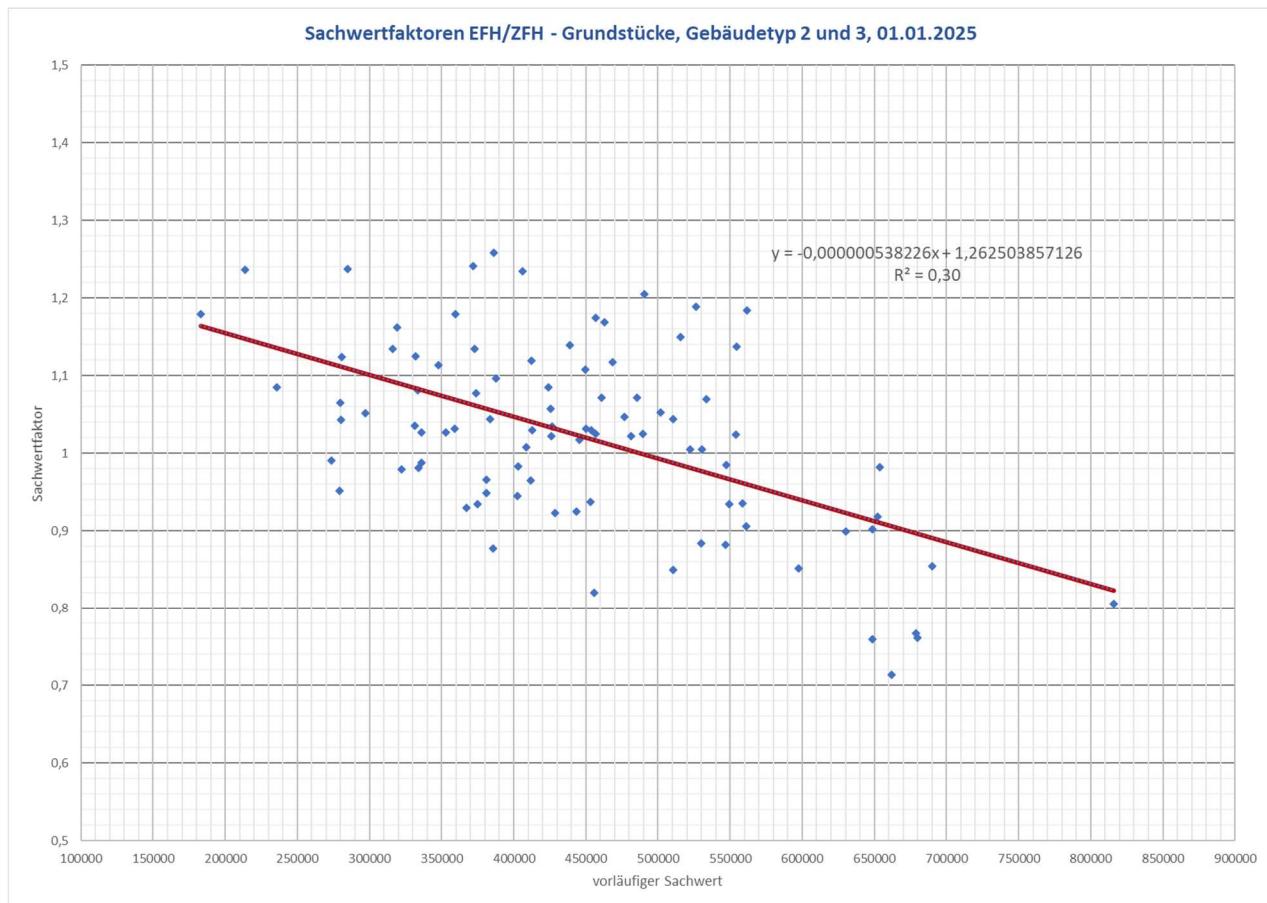
Ermittlungsmethodik Sachwertfaktoren Gebäudetypen 1, 2, 3

Allgemeines	Für die Auswertung der Kauffälle bebauter Grundstücke wurden die Regelungen der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:	
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Als Wertansatz für bauliche Außenanlagen wird das Modell nach Erfahrungssätzen (pauschaler Ansatz) angewendet. Dabei werden für einfache Standards 4% bis 8% und für aufwendige Standards 8% bis 12% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angenommen. Im Einzelfall können die angegebenen unteren bzw. oberen Werte auch unter- bzw. überschritten werden.
Baupreisindex	Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes einschließlich Umsatzsteuer
boG	Der Kaufpreis wird bei der Auswertung um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale normiert (Hinweis: Modell Bodenwert Ziffer 7.2)
Bodenwert	Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem aktuell gültigen Bodenrichtwert (01.01.2025); ggf. Anpassung des Grundstücks auf das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Modellbeschreibung Ziffer 7.2.
Nebengebäude	Garagen, Gartenhäuser und andere Nebengebäude werden bei der Kaufpreisbereinigung nicht in Abzug gebracht und sind daher im normierten Kaufpreis enthalten.
Gebäudestandard	Der Gebäudestandard wird unter Auswertung von Fragebögen, Exposés und Luft-/bzw. 3 D- Bildern ermittelt.
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Regionalfaktor	1,0



Modellbeschreibung Sachwertfaktoren Typ 1

Stichtag	01.01.2025	
Sachlicher Anwendungsbereich	Nutzung/Grundstücksart	freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Räumlicher Anwendungsbereich	gesamtes Gebiet	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 01.01.2024 bis 31.12.2024	
Beschreibung der Stichprobe	Anzahl der Fälle	170
	Bodenrichtwertniveau in €/m ²	170-714, MW 414, MED 390
	Grundstücksflächen in m ²	209 - 1.146, MW 612, MED 603
	Restnutzungsdauern in Jahren	11 - 71, MW 27, MED 25
	Bruttogrundflächen in m ²	78 – 628, MW 358, MED 363



Modellbeschreibung Sachwertfaktoren Typ 2/3

Stichtag	01.01.2025	
Sachlicher Anwendungsbereich	Nutzung/Grundstücksart	Doppel-/Reihenhausgrundstücke zur Wohnnutzung
Räumlicher Anwendungsbereich	gesamtes Gebiet	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 01.01.2024 bis 31.12.2024	
Beschreibung der Stichprobe	Anzahl der Fälle	93
	Bodenrichtwertniveau in €/m ²	170 – 710, MW 465, MED 460
	Grundstücksflächen in m ²	159 – 975, MW 346, MED 297
	Restnutzungsdauern in Jahren	11 – 73, MW 40, MED 39
	Bruttogrundflächen in m ²	134 – 513, MW 291, MED 285

8.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze werden die im entsprechenden Teilmarkt verkauften Objekte mit ihren (gegebenenfalls normierten) Kaufpreisen einer Referenzmiete in Abhängigkeit von Lage, Größe und Zustand der Wohnung gegenübergestellt. Die Referenzmiete wird auf die nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelte Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert.

Die Referenzmiete stellt dabei nicht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB dar, sondern ist ein wertermittlungstheoretischer Ansatz und eine Hilfsgröße zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.

Ermittlungsmethodik Liegenschaftszinssätze

Allgemeines	Für die Auswertung der Kauffälle über Eigentumswohnungen wurden die Regelungen der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	Alterswertminderung	linear
<hr/>		
	Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV 2021, Anlage 3
	boG	Der Kaufpreis wird bei der Auswertung um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale normiert. Dies betrifft insbesondere Inventar (z.B. Einbauküchen).
	Bodenwert	Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem aktuell gültigen Bodenrichtwert (01.01.2025).
	Garagen/Stellplätze	Garagen und Stellplätze werden als Mietansatz im Ertragswert berücksichtigt.
	Gebäudestandard	Der Gebäudestandard wird unter Auswertung von Fragebögen, Exposés und Luft-/bzw. 3 D- Bildern ermittelt.
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
<hr/>		

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum - Stichtag 01.01.2025						
Gesamtes Gebiet	Wohnfläche	normierter Kaufpreis / Wohnfläche	Referenzmiete	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
Median	78	2.968	10,8	49	2,91	22
Mittelwert	78	2.987	11,0	48	2,79	23
von	30	1.789	8,9	23	0,41	14
bis	150	4.346	12,8	78	4,94	36
Anzahl Fälle	128					
Lageklasse 1	Wohnfläche	normierter Kaufpreis / Wohnfläche	Referenzmiete	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
Median	77	3.057	11,2	44	2,82	22,76
Mittelwert	79	3.057	11,1	45	2,57	22,78
von	35	2.067	10,0	23	0,41	15,63
bis	136	4.346	12,8	76	4,86	35,34
Anzahl Fälle	55					
Lageklasse 2	Wohnfläche	normierter Kaufpreis / Wohnfläche	Referenzmiete	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
Median	80	2.919	10,8	48	3,02	22,27
Mittelwert	81	2.960	10,9	49	2,94	22,68
von	30	1.789	8,9	25	0,83	14,38
bis	150	4.329	12,6	78	4,94	36,10
Anzahl Fälle	49					
Lageklasse 3	Wohnfläche	normierter Kaufpreis / Wohnfläche	Referenzmiete	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz	Ertragsfaktor
Median	70	2.796	10,8	51	2,93	21,80
Mittelwert	70	2.886	10,7	54	2,98	22,32
von	30	2.205	9,4	31	2,02	18,52
bis	127	4.219	12,4	77	4,33	32,09
Anzahl Fälle	24					
		in € / m²	in € / m²	Jahre		

Stichtag	01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 01.01.2024 bis 31.12.2024
Beschreibung der Stichprobe	(Stichprobenbeschreibung mit Ergebnissen in Tabelle oben veröffentlicht)

8.3 Entwicklung der Wertverhältnisse über die vergangenen Jahre

Der Gutachterausschuss baut die Darstellung der Entwicklung der Wertverhältnisse auf den Stichtag 01.01.2022 auf, da zu diesem Stichtag erstmals Bodenrichtwerte für das gesamte aktuelle Zuständigkeitsgebiet ermittelt wurden.

Die mittlere Wertigkeit aller Bodenrichtwertzonen mit Wohn- und Mischnutzung im Zuständigkeitsgebiet entwickelte sich folgendermaßen:

01.01.2022 - 01.01.2023	+ 3,50 %
01.01.2023 - 01.01.2024	- 5 %
01.01.2024 - 01.01.2025	+ 5,6 %

8.4 Regionalfaktor

Für die Durchführung des Sachwertverfahrens in der Grundstückswertermittlung (insbesondere zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten entscheidend. Diese werden mit einem Faktor für die Alterswertminderung (in Abhängigkeit von Alter und Modernisierungsgrad des Gebäudes) und dem Regionalfaktor multipliziert (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV). Der Regionalfaktor ist vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und beschreibt, inwiefern die durchschnittlichen Herstellungskosten an den örtlichen Markt angepasst werden müssen. Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden unabhängig vom Regionalfaktor zunächst nach bundesweit normierten Werten angesetzt. Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal sind keine für den örtlichen Markt vorliegenden Besonderheiten bekannt, nach denen die Herstellungskosten für Gebäude im Zuständigkeitsgebiet von den genormten durchschnittlichen Herstellungskosten abweichen würden.

Soweit die Ausweisung eines Regionalfaktors durch den Gutachterausschuss also erforderlich ist, ist dieser mit einem Faktor von 1,0 darzustellen

9 Verkehrswertgutachten

9.1 Allgemeines

Nach § 193 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss nicht nur Bodenrichtwerte und sonstige für die Grundstückwertermittlung erforderliche Daten für alle, die Wertermittlungen im Zuständigkeitsgebiet durchführen, sondern erstattet auch selbst Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

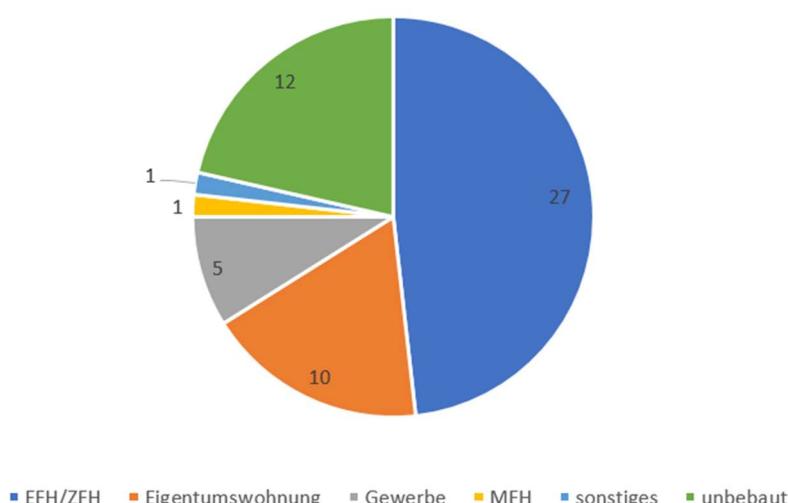
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung sind durch den Gutachterausschuss bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten besondere Voraussetzungen einzuhalten und zu gewährleisten. So sind die Gutachten des Gutachterausschusses beispielsweise durch den Vorsitzenden und mindestens zwei weitere Gutachter zu beschließen. Diese Anforderung entspringt dem Willen des Gesetzgebers, mit den Gutachterausschüssen eine Stelle einzurichten, die gerade auch für kritische Wertermittlungen höchste Gewähr für Unparteilichkeit bietet. Zudem ist der Gutachterausschuss verpflichtet, die entsprechende Fachkunde zur Verkehrswertermittlung zu gewährleisten.

9.2 Verkehrswertgutachten im Jahr 2024

Im Jahr 2024 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal in 19 Sitzungen Beschluss gefasst über 56 Verkehrswertgutachten. Die ermittelten Verkehrswerte belaufen sich auf eine Summe von rund 26 Millionen Euro.

Hintergrund der Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss sind häufig Erbauseinandersetzungen, steuerliche Zwecke und die Verkaufsabsicht. Weitere Anlässe für die Wertermittlungen sind der Zugewinnausgleich zum Ende von Ehen, Zwangsversteigerungen oder Verfahren bei den Sozialbehörden.

Verteilung Verkehrswertgutachten 2024



Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

Eine interkommunale Zusammenarbeit von Bad Schönborn, Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, Kronau, Östringen, Stutensee, Ubstadt-Weiher, Walzbachtal und Weingarten.

Die Bodenrichtwerte für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal ab dem Stichtag 31.12.2020 sind unter www.gutachterausschusse-bw.de veröffentlicht.

Unter www.bruchsal.de/gutachterausschuss finden Sie weitere Informationen zur Grundstückswertermittlung sowie Formulare für die Beantragung von Verkehrswertgutachten, Auskünften aus der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte sowie die entsprechenden Gebühren.

Für Rückfragen erreichen Sie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der Telefonnummer 07251 794333 oder per E-Mail an gutachterausschuss@bruchsal.de.