

Grundstücksmarktbericht

des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

2023

Immobilienmarkt 2022 - BRW Stichtag 01.01.2023



Grundstücksmarktbericht 2023

Veröffentlichung:	Juli 2023
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

Vorwort.....	3
1 Grundlagen	
1.1 Zweck und Inhalt des Marktberichts.....	4
1.2 Allgemeines zu den Gutachterausschüssen	4
1.3 Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses	4
2 Interkommunale Zusammenarbeit	
2.1 Allgemeines	5
2.2 Zur Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse.....	5
2.3 Beitrittsdaten der beteiligten Kommunen.....	7
2.4 Die beteiligten Kommunen im Überblick (Beschreibung Makrolage)	7
3 Kaufpreissammlung	
3.1 Allgemeines	10
3.2 Zusammensetzung der Kaufpreissammlung	10
3.3 Darstellung Kaufpreise bebaut nach Gebäudetypen pro Kommune	14
3.4 Zusammenhang von Baujahr/Bodenrichtwert und Kaufpreis	18
3.5 Darstellung Kaufpreise Wohnungs-/Teileigentum pro Kommune	19
3.6 Kaufpreise für Stellplätze und Garagengrundstücke	20
4 Bodenrichtwerte	
4.1 Definition Bodenrichtwert	21
4.2 Definition der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks	22
4.3 Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte.....	23
4.4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023	23
5 Ermittlung sonstiger für die Grundstückswertermittlung erforderlicher Daten	
5.1 Sachwertfaktoren.....	27
5.2 Liegenschaftszinssatz.....	30
5.3 Entwicklung der Wertverhältnisse über die vergangenen Jahre	30
5.4 Regionalfaktor	30
6 Verkehrswertgutachten	
6.1 Allgemeines	31
6.2 Verkehrswertgutachten im Jahr 2022.....	31

Vorwort

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat am 24. Mai 2023 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden aus den Kaufpreisen der Grundstückskaufverträge des Jahres 2022 im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses ermittelt und stellen den Grundstücksmarkt in der Region dar.

Das Jahr 2022 hat sich nicht in die von deutlichen Wertsteigerungen auf dem Grundstücksmarkt geprägten Vorjahre eingereiht. Die im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses vorliegenden Kaufpreise zeigen, dass in der ersten Jahreshälfte zunächst noch die absoluten Kauffallzahlen und die bezahlten Kaufpreise deutlich stiegen. In der zweiten Jahreshälfte gab es einen klaren Einbruch der Kauffallzahlen. So wurden in der zweiten Jahreshälfte ca. 30 % weniger Wohnimmobilien verkauft, während gleichzeitig das Preisniveau sank.

Im Mittel über das gesamte Jahr 2022 gesehen stehen die Grundstückspreise in der Region damit fast still. Auf die Bodenrichtwerte bezogen wirkt sich diese Entwicklung durch eine leichte Steigerung in den von Wohn- und Mischnutzung geprägten Bodenrichtwertzonen von im Mittel 3,5 % aus.

In einzelnen Kommunen oder einzelnen Bodenrichtwertzonen wurde dennoch weit über dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bezahlt, sodass es im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses vereinzelt zu Steigerungen bis zu 25 % im Bodenrichtwert kommt.

Für knapp die Hälfte der Bodenrichtwertzonen entspricht der für 2023 neu festgestellte Bodenrichtwert dem von 2022.

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 stellen den dritten Stichtag dar, zu dem Bodenrichtwerte im Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ermittelt wurden.



Wolfgang Ohder

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Peter Stoll

Leiter der Geschäftsstelle

1 Grundlagen

1.1 Zweck und Inhalt dieses Marktberichts

Dieser Grundstücksmarktbericht stellt den Grundstücksmarkt für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal im Jahr 2022 dar. Grundlage für die Ergebnisse ist damit die Kaufpreissammlung des Jahres 2022. 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.

1.2 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.

1.3 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 ein. Die Geschäftsstelle bereitet insgesamt die Beschlüsse und Entscheidungen des Gutachterausschusses vor und führt die entsprechenden Verwaltungsverfahren.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses ist bei der Stadt Bruchsal angesiedelt.

2 Interkommunale Zusammenarbeit

2.1 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.

2.2 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.

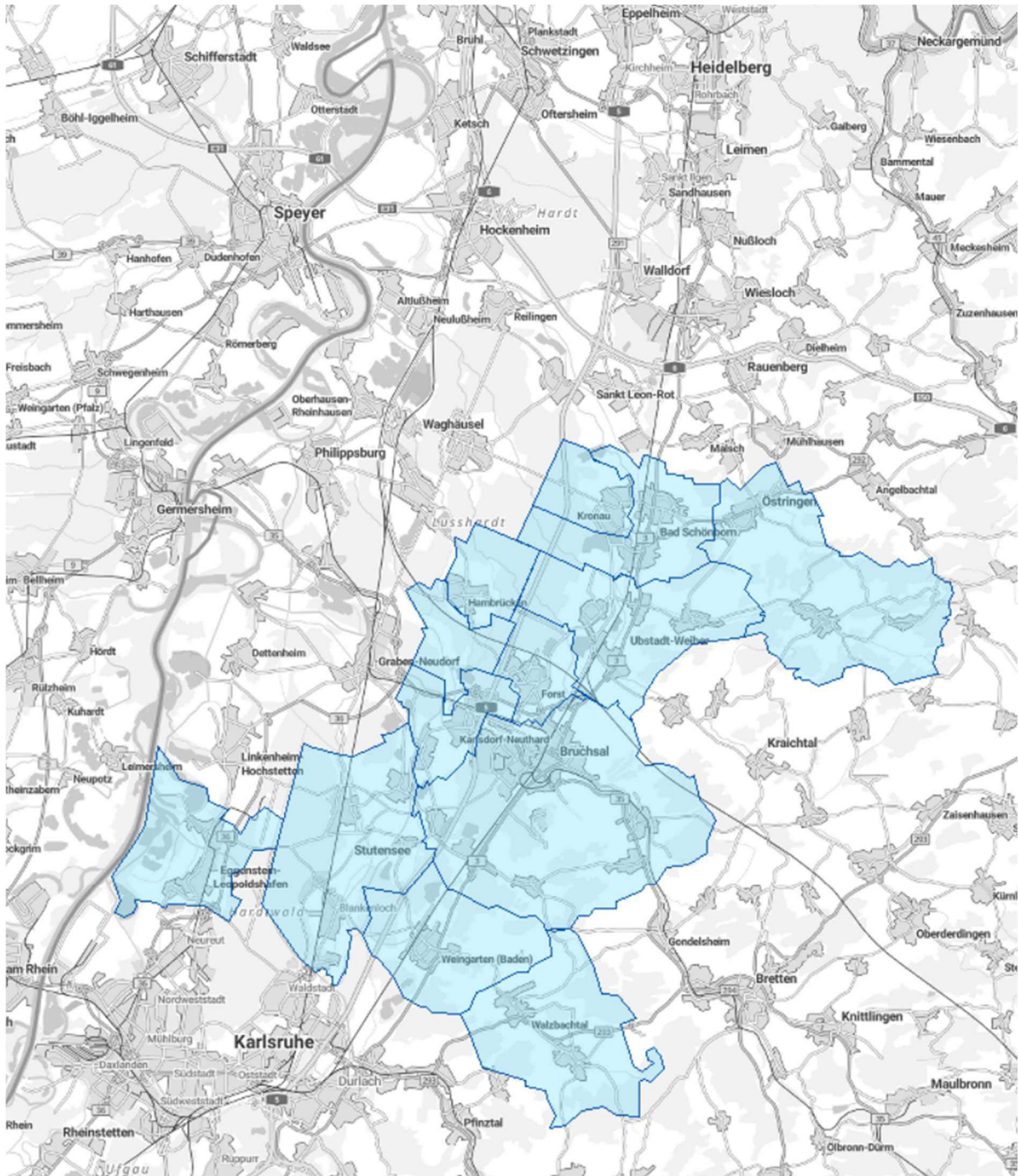
Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuererhebung stellte fest, dass die bisherige Einheitsbewertung, die auf Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964 beruht, nicht mehr den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht.

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) wurden benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises für eine sachgerechte und bessere Aufgabenerfüllung die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten in interkommunalen Zusammenarbeiten 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 Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal grenzt im Süden an die Stadt Karlsruhe und im Norden an den Rhein-Neckar-Kreis an.

2.3 Beitrittsdaten der beteiligten Kommunen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Amtsperiode der bisherigen Gutachterausschüsse 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 diese Fortschreibung relevante Jahr 2021. Die aktuelle Fortschreibung zum Stichtag 01.01.2023 ist die erste Fortschreibung mit Bezug auf einen Auswertungszeitraum (das Jahr 2022), über welchen alle beteiligten Kommunen Teil des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal waren.

Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss liegen ab dem Beitrittsdatum der jeweiligen Kommune ausgewertete Kaufverträge vor.

2.4 Die beteiligten Kommunen im Überblick (Beschreibung Makrolage)

Bad Schönborn

Die Gemeinde Bad Schönborn mit circa 13.000 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 Kindergarten und Grundschule in jedem Ortsteil.

Bruchsal

Die Stadt Bruchsal liegt am westlichen Rand des Kraichgau und ist die größte Stadt im Landkreis Karlsruhe. Bruchsal besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Büchenau, Heildelsheim, Helmsheim, Obergrombach und Untergrombach. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf circa 45.500. 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. In der Kernstadt sind alle Schulformen vertreten. Ferner 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 circa 16.500 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 Kindergärten und Grundschule, in Eggenstein gibt es zudem eine Gemeinschaftsschule. Darüber hinaus ist Eggenstein-Leopoldshafen für seine Hochschule – das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) – bekannt.

Forst

Forst ist eine Gemeinde mit circa 8.000 Einwohnern und grenzt direkt an die Stadt Bruchsal an. Forst ist direkt an die Autobahn A 5 angebunden. Eine Zugsanbindung hat die Gemeinde nicht, jedoch verkehrt die Buslinie 125 durch Forst. Diese fährt direkt nach Karlsruhe. Ansonsten besteht auch eine Umsteigemöglichkeit auf den Schienenverkehr in Bruchsal. In Forst gibt es Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule und eine Förderschule.

Hambrücken

Die Gemeinde Hambrücken zählt circa 5.500 Einwohner und liegt in der Oberrheinebene. Sie ist ungefähr 10 Kilometer entfernt von Bruchsal. Mit der Bundesstraße 36 weist Hambrücken eine Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Des Weiteren liegen einige Landstraßen um Hambrücken herum. Zur nächstgelegenen Autobahnanbindung sind es ungefähr 5 Kilometer. Im Halbstundentakt verkehrt auch die Buslinie 125. Hambrücken hat neben zwei Kindergärten eine Grundschule sowie eine Gesamtschule 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 an. Karlsdorf-Neuthard hat circa 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 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 eine Grundschule und eine Hauptschule. 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 circa 5.500 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 circa 13.200 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 oberrheinischen Tiefebene vor den Toren von Karlsruhe. Mit Blankenloch, Büchig, Friedrichstal, Spöck und Staffort hat Stutensee fünf Ortsteile. Auf diese Ortsteile verteilt wohnen circa 25.000 Einwohner. Der Autobahnanschluss A5 Karlsruhe-Nord ist von Stutensee aus in ungefähr 10 Kilometern mit Überleitung zur A8 in Richtung Stuttgart angebunden. Die Bundesstraße 3 führt an Stutensee entlang. Durch den Stadtbahnanschluss und mehrere Buslinien ist Stutensee an Karlsruhe angebunden. In Stutensee sind alle Schulformen vertreten. Es gibt in jedem Ortsteil mindestens einen Kindergarten.

Ubstadt-Weiher

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen, Ubstadt, Weiher, Stettfeld und Zeutern. Auf diese vier Ortsteile verteilt leben circa 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 circa 9.800 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 einen Kindergarten. 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 Kindergärten sowie eine Gemeinschaftsschule, welche die Klassen 1 bis 10 abdeckt.

3 Kaufpreissammlung

3.1 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-Niedersachsen zum Führen der Kaufpreissammlung.

Die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten sind geschützt und werden zum Zwecke der Grundstückswertermittlung ausschließlich in anonymisierter Form an berechnete Personen ausgegeben. Berechnete Personen sind in der Regel Sachverständige für die Grundstückswertermittlung.

3.2 Zusammensetzung der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses für das Jahr 2022 enthält insgesamt 1.764 Kaufverträge. Diese lassen sich wie folgt unterteilen:

Unbebaute Grundstücke

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Flächensumme (1.000 m ²)	Summe Kaufpreise (100.000 €)
Wohn-/ Mischnutzung	147	109	392
Gewerbe	8	13	17
Landwirtschaft	437	1.000	54
Gesamtsumme	592	1.122	463

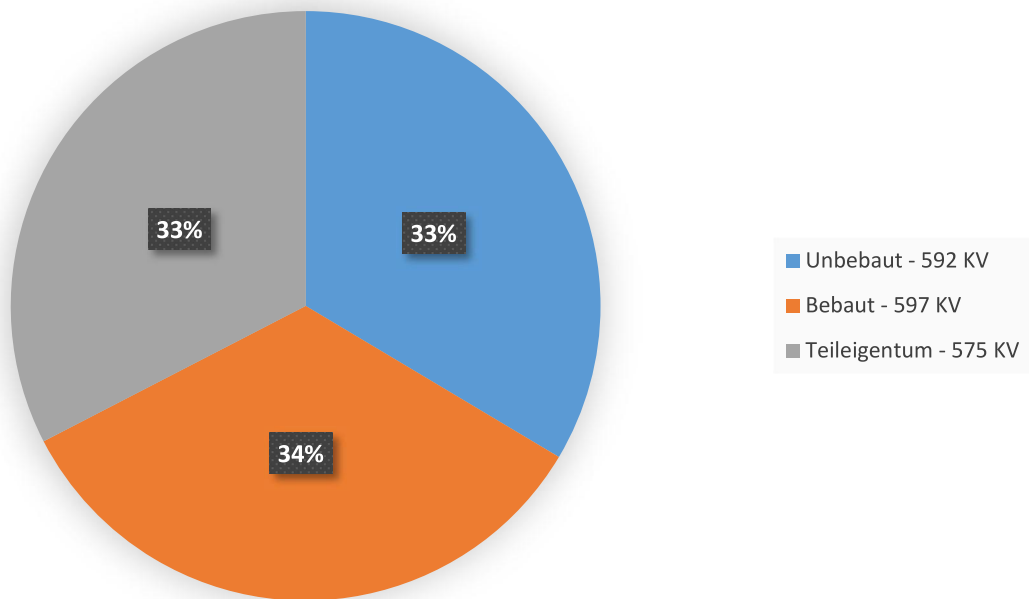
Bebaute Grundstücke

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m²)	Summe Kaufpreise (100.000 €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	288	196	1.546
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	188	69	878
Mehrfamilienhäuser	34	31	329
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	25	50	595
Sonstige Gebäude	29	81	440
Wochenendhäuser und sonst. Gebäude	33	87	450
Gesamtsumme	597	514	4.238

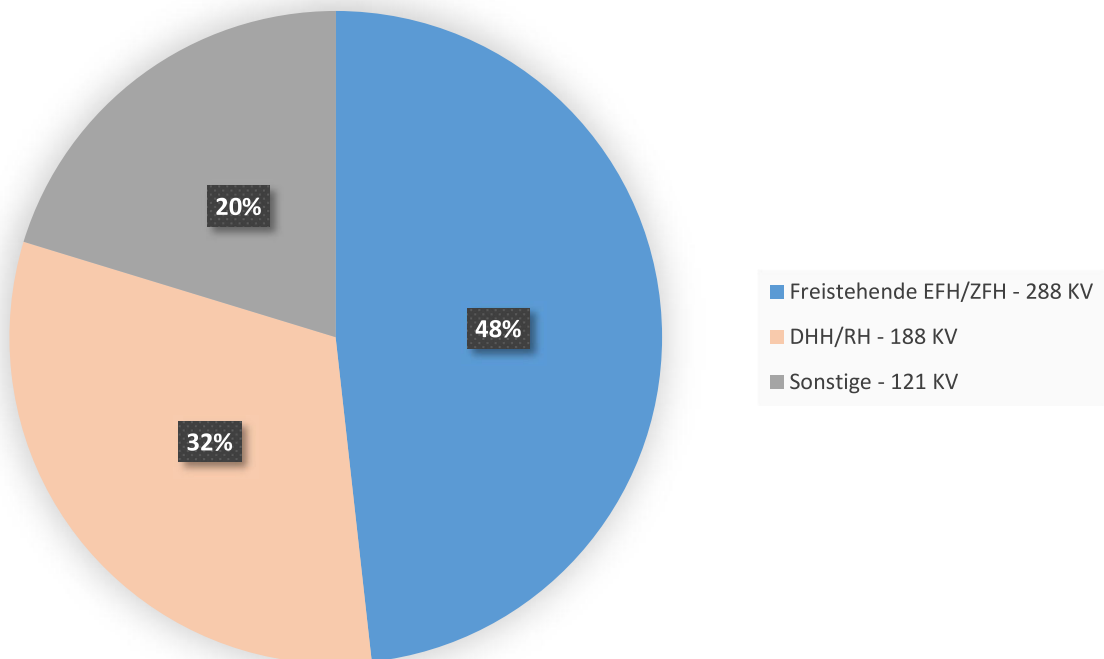
Wohnungs- und Teileigentum

Vertragsart	Anzahl der Kauffälle	Summe Kaufpreise (100.000 €)
Wohnungs-/ Teileigentum	575	1.635

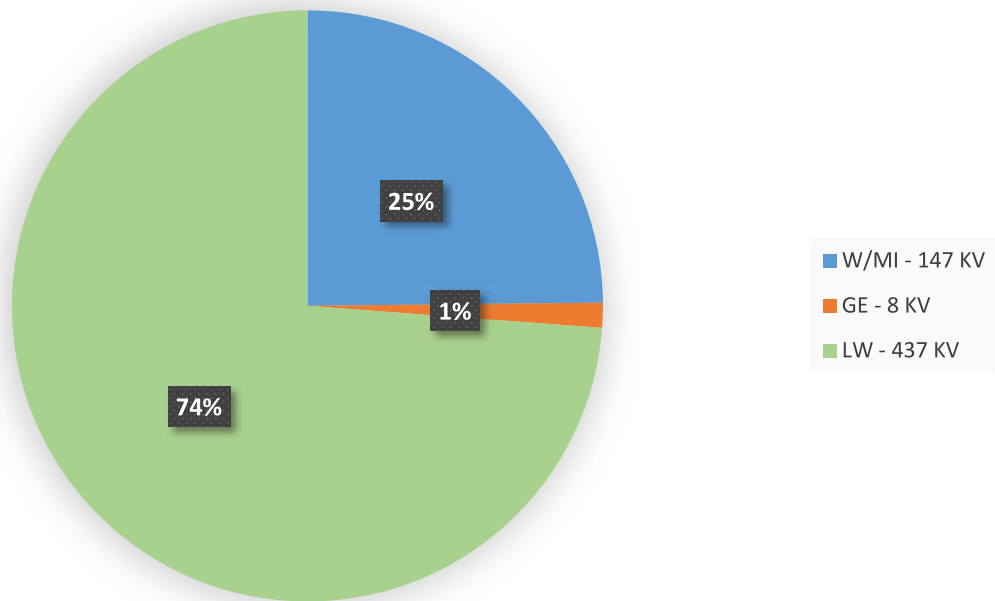
Zusammensetzung Kaufpreissammlung 2022 (Kauffälle nach Kauffallart)



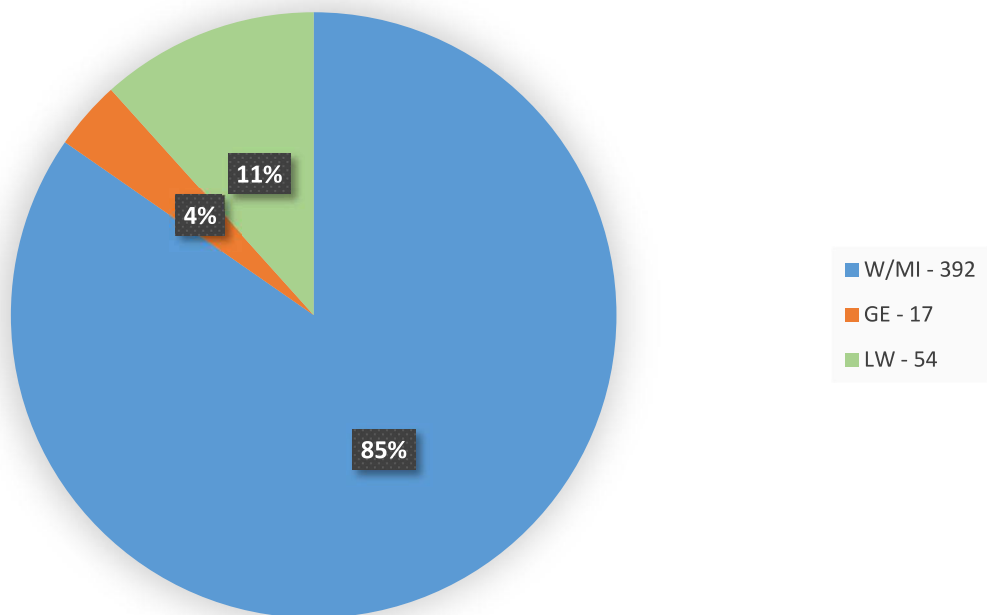
Zusammensetzung Kaufpreissammlung 2022 (Kauffälle bebaut nach Kauffallart)



Zusammensetzung Kaufpreissammlung 2022 (Kauffälle unbebaut nach Kauffallart)



Zusammensetzung Kaufpreissammlung 2022 (bez. Kaufpreis in 100.000 €, bei Kauffällen unbebaut nach Kauffallart)



3.3 Darstellung Kaufpreise bebaut nach Gebäudetypen pro Kommune

In den beiden nachfolgenden Übersichten sind durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser aus dem Jahr 2022 aufgeteilt nach Kommune dargestellt. Die Tabellen sollen eine Orientierungsmöglichkeit darüber geben, was im Durchschnitt pro Kommune 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. Zusätzlich ist pro Kommune dargestellt, wie groß die berücksichtigten Grundstücke und wie alt die verkauften Gebäude waren sowie welcher Betrag umgerechnet auf die Wohnfläche bezahlt wurde.

Unter Zuhilfenahme der genannten Daten und den Angaben unter Ziffer 3.4 kann der mittlere Wert pro Kommune 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 Kommune vorhanden sind. Es wurden ausschließlich Kauffälle dargestellt, für welche die beschriebenen Daten in der Kaufpreissammlung vorliegen. Wurde also beispielsweise ein Gebäude verkauft, ohne dass dem Gutachterausschuss das Baujahr bekannt ist, wurde dieses in der Übersicht nicht dargestellt. Insofern weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die unten aufgeführten Kauffallzahlen von den obigen Tabellen unter Ziffer 3 abweichen, da hier ausschließlich Kauffälle aufgeführt sind, zu denen dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal zum Grundstückskaufvertrag ergänzende Daten vorliegen.

Soweit bei einem Gebäudetyp pro Kommune weniger als fünf Kauffälle vorhanden sind, wird jeweils nur der Mittelwert angegeben.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kommune	Anzahl ausgew. Kauffälle	Durchschn. Grundstücksgröße in m ² (rund)	normierter Kaufpreis (rund)	Durchsch. n. Baujahr	normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²	BRW €/ m ²
		Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum
Bad Schönborn	17	570	527.000	1973	3.319	414
		615	525.000	1972	3.419	400
		215 - 900	300.000 – 889.000	1912 - 2012	2.111 – 4.537	300 - 490
Bruchsal Kernstadt	19	680	711.100	1968	3.938	554
		660	690.000	1966	3.764	550
		230 – 2.035	430.000 – 1.117.400	1930 - 2020	2.250 – 7.083	400 - 680
Bruchsal Stadtteile	28	700	534.800	1963	3.278	348
		570	505.500	1966	3.132	330
		170 – 3.680	205.000 – 1.488.500	1900 – 2009	1.765 – 7.180	152 - 645
Eggenstein-Leopoldshafen	11	555	693.200	1972	3.991	580
		575	690.000	1972	3.889	630
		365 - 775	485.000 – 1.075.000	1910 - 2015	2.553 – 6.053	170 - 630
Forst	8	510	532.600	1963	3.600	425
		530	469.000	1962	3.030	425
		270 - 725	350.000 – 993.000	1939 - 1977	2.258 – 5.517	400 - 450
Hambrücken	3	640	512.300	1973	3.385	300
Karlsdorf-Neuthard	17	570	543.200	1963	3.297	375
		600	540.000	1968	3.438	380
		110 - 920	250.000 – 1.240.000	1894 - 2012	1.853 – 4.960	300 - 410
Kronau	9	570	470.900	1959	2.999	304
		560	439.000	1967	3.167	310
		170 - 880	300.000 - 615.000	1909 - 1975	1.714 – 4.100	230 - 320
Östringen	23	520	459.500	1968	2.926	283
		510	440.000	1965	2.947	270
		205 - 782	135.000 – 934.000	1910 - 2020	933 – 5.395	170 - 460

Kommune	Anzahl ausgew. Kauffälle	Durchschn. Grundstücksgröße in m ² (rund)	normierter Kaufpreis (rund)	Durchschn. Baujahr	normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/ m ²
		<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>
Stutensee - Blankenloch und Büchig	13	580	648.800	1973	3.741	597
		540	620.000	1970	3.590	590
		100 – 1.100	410.000 – 965.000	1955 - 2006	2.088 – 7.031	510 - 730
Stutensee Stadtteile	12	618	590.850	1958	3.687	384
		632	600.000	1958	3.784	400
		100 – 1.099	345.000 – 965.200	1866 – 2015	2.533 – 5.027	200 – 480
Ubstadt- Weiher	13	642	462.900	1962	3.441	350
		544	475.000	1962	3.397	360
		300 – 1.856	199.000 – 762.000	1900 - 2018	1.990 – 5.500	300 - 390
Walzbachtal	8	657	584.900	1972	4.400	400
		544	567.250	1970	4.750	430
		390 – 1.120	222.500 – 860.000	1870 - 2017	1.660 – 6.233	330 – 430
Weingarten	8	486	617.000	1935	3.567	430
		473	487.000	1959	3.456	420
		234 – 814	280.000 – 1.256.000	1780 – 1986	1.259 – 6.283	380 – 520

Doppel- und Reihenhäuser

Kommune	Anzahl ausgew. Kauffälle	Durchschn. Grundstücksgröße in m ²	normierter Kaufpreis (rund)	Durchschn. Baujahr	normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/ m ²
		<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>
Bad Schönborn	9	256	508.900	1990	4.063	411
		207	550.000	1991	4.104	400
		160 - 575	332.000	1960 –	2.388 –	370 – 460
			– 630.000	2009	5.608	
Bruchsal Kernstadt	4	350	340.000	1972	3.900	510
Bruchsal Stadtteile	16	331	463.600	1965	3.504	379
		264	428.000	1968	3.700	340
		200 - 960	289.000	1850 –	2.189 –	250 – 500
			– 746.000	2022	4.667	
Eggenstein- Leopoldshafen	12	261	601.900	1987	4.202	627
		260	645.300	1987	4.293	630
		120 – 465	300.000	1970 –	2.098 –	610 – 640
			– 925.000	2018	5.992	
Forst	3	400	574.700	1979	4.407	460
Hambrücken	3	530	420.000	1963	2.999	320
Karlsdorf- Neuthard	4	285	508.400	1992	3.980	390
Kronau	3	240	493.700	1981	3.370	340
Östringen	7	245	357.300	1952	2.772	269
		195	362.000	1962	2.368	280
		86 – 559	180.000	1905 –	1.447 –	180 – 300
			– 620.000	2017	4.429	
Stutensee	19	293	529.800	1966	3.595	523
		229	545.000	1979	3.893	530
		184 – 596	120.000	1773 –	1.500 –	290 – 710
			– 735.000	2012	5.106	
Ubstadt- Weiher	7	410	355.100	1939	2.420	314
		351	299.900	1926	2.500	310
		189 – 770	150.000	1880 –	1.368 –	280 – 360
			– 660.000	2017	3.500	
Walzbachtal	4	320	522.000	2005	4.100	400

Kommune	Anzahl ausgew. Kauffälle	Durchschn. Grundstücksgröße in m ²	normierter Kaufpreis (rund)	Durchschn. Baujahr	normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/ m ²
		Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum	Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum
Weingarten	14	407	591.600	1977	3.873	447
		347	569.300	1988	3.718	460
		175 – 808	240.000 – 1.009.000	1902 – 2012	2.231 – 6.296	270 – 570

3.4 Zusammenhang von 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 2022 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.

Spanne Baujahr	Anzahl ausgew. Kauffälle	normierter Kaufpreis (rund)	normierter Kaufpreis (rund)	normierter Kaufpreis (rund)
		Mittelwert Medianwert	Minimum	Maximum
1900 - 1945	23	406.870 370.810	191.310	902.700
1945 - 1979	111	516.630 498.820	140.780	1.127.960
1980 - 2020	59	665.880 644.600	352.830	1.046.710

Spanne Bodenrichtwert	Anzahl ausgew. r Kauffälle	normierter Kaufpreis (rund)	normierter Kaufpreis (rund)	normierter Kaufpreis (rund)
		Mittelwert Medianwert	Minimum	Maximum
170 - 340	50	450.516 419.714	140.780	940.170
350 - 490	90	560.425 539.711	233.250	1.046.710
500 - 700	53	623.143 626.076	191.310	1.127.960

3.5 Darstellung Kaufpreise Wohnungs-/Teileigentum pro Kommune

In der nachfolgenden Übersicht sind durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungs-/Teileigentum aus dem Jahr 2022 aufgeteilt nach Kommune dargestellt. Die Tabelle soll eine Orientierungsmöglichkeit darüber geben, was im Durchschnitt pro Kommune für ein entsprechendes Objekt bezahlt wurde. Angaben zum Ausstattungsstandard und Zustand der verkauften Wohnungen konnten für diese Auswertung nicht berücksichtigt 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 Vergleichsverfahren zur Grundstückswertermittlung geeignet.

Zum Einschätzen der Aussagekraft der Daten ist besonders darauf zu achten, wie viele entsprechende Kauffälle pro Kommune vorhanden sind. Es wurden ausschließlich Kauffälle dargestellt, für welche die beschriebenen Daten in der Kaufpreissammlung vorliegen. Wurde also beispielsweise eine Wohnung verkauft, ohne dass dem Gutachterausschuss das Baujahr bekannt ist, wurde dieses in der Übersicht nicht dargestellt.

Kommune	Anzahl ausgew. Kauffälle	Durchschn. Wohnfläche in m ²	normierter Kaufpreis (rund)	Durchschn. Baujahr	normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
		<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>
Bad Schönborn	16	65	220.400	1994	3.307
		76	203.000	1995	3.113
		26 - 105	65.000 – 500.800	1965 – 2022	2.143 – 6.107
Bruchsal Kernstadt	71	75	256.800	1979	3.300
		74	247.000	1991	3.382
		30 – 152	57.000 – 620.000	1800 – 2022	1.389 – 5.990
Bruchsal Stadtteile	30	82	266.100	1996	3.217
		83	257.500	1995	3.234
		43 – 146	66.500 – 621.000	1900 – 2022	1.421 – 4.512
Eggenstein-Leopoldshafen	44	79	312.100	1990	3.837
		81	275.000	1994	3.976
		31 – 125	60.000 – 695.000	1961 – 2022	1.622 – 5.604
Forst	19	84	262.400	1988	3.185
		72	227.100	1984	3.186
		42 – 212	147.000 – 554.000	1965 – 2022	2.161 – 4.889
Hambrücken	6	89	302.300	1985	3.499
		100	282.500	1978	3.354
		22 – 116	95.000 – 491.000	1963 - 2022	2.400 – 4.767
Karlsdorf-Neuthard	15	102	343.700	1995	3.370
		102	355.000	1994	3.421
		45 – 150	96.100 – 610.000	1965 – 2022	1.600 – 4.669

Stadt/ Gemeinde	Anzahl ausgew.r Kauffälle	Durchschn. Wohnfläche in m ²	normierter Kaufpreis (rund)	Durchschn. Baujahr	normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
		<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum – Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>	<i>Mittelwert Medianwert Minimum - Maximum</i>
Kronau	7	84	354.000	2013	4.415
		75	347.100	2022	4.811
		53 – 153	264.500 – 570.000	1992 – 2022	3.076 – 5.255
Östringen	16	76	249.100	1998	3.111
		80	227.300	1994	2.859
		30 – 158	77.800 – 475.000	1970 – 2022	1.833 – 4.667
Stutensee – Blankenloch und Büchig	39	82	318.000	1996	3.851
		84	320.000	1994	3.875
		30 – 143	75.000 – 615.000	1954 – 2022	2.462 – 5.125
Stutensee Stadtteile	17	76	269.600	1999	3.395
		71	220.000	1994	3.509
		34 – 135	51.000 – 639.000	1972 – 2022	1.500 – 4.733
Ubstadt- Weiher	20	88	278.100	1991	3.031
		78	233.300	1995	2.957
		47 – 150	76.000 – 561.500	1885 – 2022	1.462 – 4.358
Walzbachtal	10	77	256.100	1995	3.227
		72	215.000	1993	3.062
		27 – 130	78.000 – 474.000	1984 – 2022	2.632 – 4.389
Weingarten	41	99	396.200	2007	3.976
		84	369.500	2022	4.157
		42 – 148	99.500 – 675.800	1931 – 2022	1.526 – 5.171

3.6 Kaufpreise für Stellplätze und Garagengrundstücke

(Daten zusammengefasst aus der Kaufpreissammlung über die Jahre 2019 bis 2022)

Stellplatzart	Anzahl ausgew. Kauffälle	normierter Kaufpreis (rund)	normierter Kaufpreis (rund)	normierter Kaufpreis (rund)
		<i>Mittelwert</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
Offener Stellplatz	12	10.850	2.000	20.000
Bebautes Garagengrundstück	17	12.500	3.900	23.000
Tiefgaragenstellplatz	31	14.500	6.000	26.000

4 Bodenrichtwerte

4.1 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.



4.2 Definition der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks

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).

Das Modell zur Anpassung der Grundstücksgröße ist nur für Grundstücke anzuwenden, die bauplanungsrechtlich mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaubar sind. Nach diesem Modell wird die Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal ausgewertet.

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

Grundstücke < 500 m²

Grundstücke mit einer Fläche kleiner als 500 m² werden nach der Anlage 36 des Bewertungsgesetzes angepasst. In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aufgeführt:

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
≥ 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

4.3 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:

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.

4.4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 wurden durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal nach den Vorschriften der §§ 192 ff des Baugesetzbuches beschlossen.

Die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses wurden am 22. Juni 2023 an die Finanzverwaltung und an BORIS-BW übertragen und am 29. Juni 2023 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal veröffentlicht.

Seit dem 26. Juni 2023 sind die Bodenrichtwerte 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 Wohn- und Mischflächen für die jeweilige Kommune zum Stichtag 01.01.2023 sowie die Spannen für die Gewerbegebiete pro Kommune und die Werte für Bodenrichtwerte im Außenbereich entnommen werden.

Bodenrichtwertzonen für Wohn- und Mischgebiete – Darstellung der Richtwertspanne pro Gemarkung zum Stichtag 01.01.2023*:

Kommune	Gemarkung	von €/ m²	bis €/ m²
Bad Schönborn	Langenbrücken	400	490
	Mingolsheim	410	500
Bruchsal	Bruchsal	450	800
	Büchenau	350	420
	Heidelsheim	330	460
	Helmsheim	250	370
	Obergrombach	330	420
	Untergrombach	380	520
Eggenstein-Leopoldshafen	Eggenstein	620	720
	Leopoldshafen	580	640
Forst	Forst	380	510
Hambrücken	Hambrücken	300	410
Karlsdorf-Neuthard	Karlsdorf	330	420
	Neuthard	300	420
Kronau	Kronau	350	460
Östringen	Östringen	300	460
	Odenheim	210	310
	Eichelberg	170	170
	Tiefenbach	210	330
Stutensee	Blankenloch	440	740
	Blankenloch-Büchig	510	800
	Friedrichstal	350	550
	Spöck	340	740
	Staffort	230	320
Ubstadt-Weiher	Ubstadt	310	440
	Weiher	320	390
	Stettfeld	320	390
	Zeutern	300	370
Walzbachtal	Jöhlingen	330	460
	Wössingen	320	430
Weingarten	Weingarten	360	580

* 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.

Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen - Darstellung der Richtwertspanne pro Kommune zum Stichtag 01.01.2023:

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat mit Ermittlung der aktuellen Bodenrichtwerte durch Auswertung der Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke festgestellt, dass die bezahlten Preise für den Boden im Mittel über dem Niveau des BRW 22 liegen. Anhand der vorliegenden Daten konnten allerdings keine Auswertungen erfolgen, die eine pauschale Anhebung aller Bodenrichtwertzonen für Gewerbegrundstücke rechtfertigen würden.

Folgende Bodenrichtwertzonen wurden aufgrund einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen innerhalb der jeweiligen Zone individuell angepasst:

- Langenbrücken, BRW-Zone 33700101, Steigerung um 30 % von 100 auf 130 €/m²
- Neuthard, BRW-Zone 34410100, Steigerung um 22 % von 90 auf 110 €/m²
- Stettfeld, BRW-Zone 33900101, Steigerung um 41 % von 70 auf 100 €/m²

Der Gemeinsame Gutachterausschuss wird das Bodenrichtwertniveau künftig mit anderen geeigneten Verfahrensweisen untersuchen und die Bodenrichtwerte gegebenenfalls entsprechend anpassen.

Kommune	von €/ m ²	bis €/ m ²
Bad Schönborn	100	130
Bruchsal	80	110
Eggenstein-Leopoldshafen	150	240
Forst	110	
Hambrücken	100	
Karlsdorf-Neuthard	110	
Kronau	110	
Östringen	55	110
Stutensee	85	110
Ubstadt-Weiher	60	100
Walzbachtal	80	90
Weingarten	90	

**Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und den sonstigen Außenbereich pro
Kommune zum Stichtag 01.01.2023:**

Kommune	Landwirtschaft/ Grünfläche	Weinberg	Wald
	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Bad Schönborn	2,50	4	
Bruchsal	3		
Eggenstein- Leopoldshafen	3		
Forst	3		
Hambrücken	3		
Karlsdorf-Neuthard	3		
Kronau	3,50		
Östringen	1,80	3	
Stutensee	3		
Ubstadt-Weiher	3		
Walzbachtal	2	3	
Weingarten	3	4	1

5 Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

5.1 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- und 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.

Der Sachwertfaktor wird in Abhängigkeit von den verschiedenen Gebäudetypen dargestellt.

Bei der Auswertung der Kauffälle wurden folgende Bewertungsmerkmale berücksichtigt:

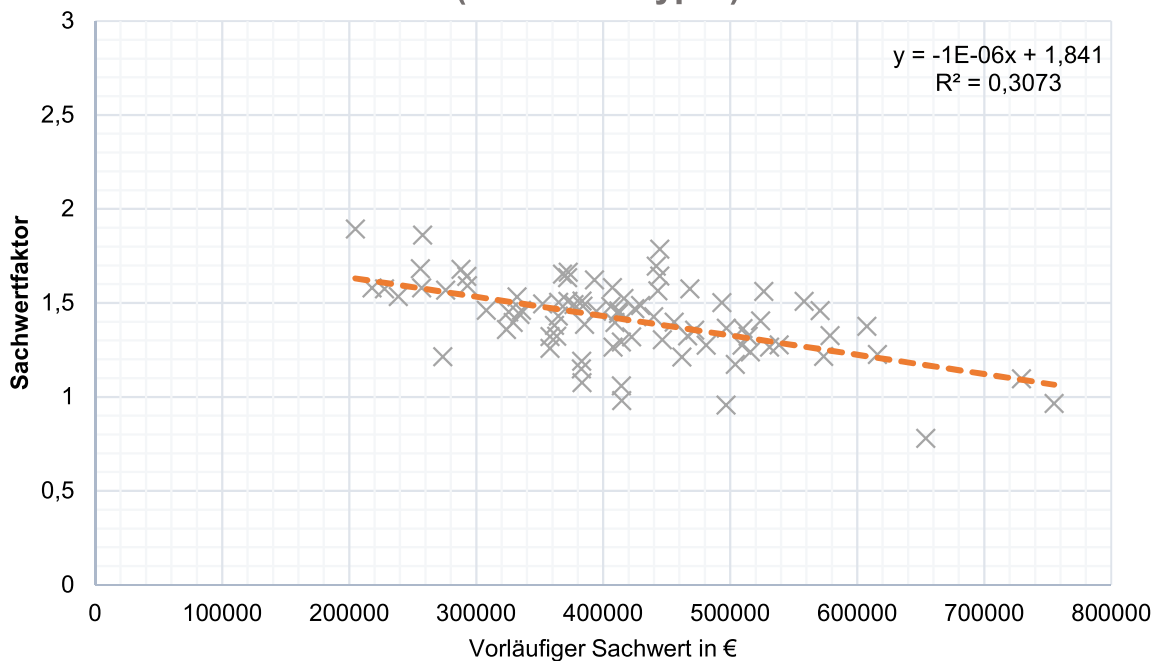
- Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem aktuell gültigen Bodenrichtwert (01.01.2023); ggf. Anpassung des Grundstücks auf das Bodenrichtwertgrundstück
- Für die Auswertung der Kauffälle bebauter Grundstücke aus dem Jahr 2022 wurden die Regelungen der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt
- Normalherstellungskosten 2010
- Baupreisindex statistisches Bundesamt
- Grundlage der Berechnung ist die Bruttogrundfläche der Gebäude (werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht)
- 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.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Modernisierungsmodell Anlage 2 der ImmoWertV 2021
- Lineare Abschreibung bei der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) bleiben unberücksichtigt
- Regionalfaktor 1,0

Für das Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal ergaben sich nach der Kaufpreissammlung 2022 die in den nachfolgenden Schaubildern dargestellten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom jeweiligen vorläufigen Sachwert.

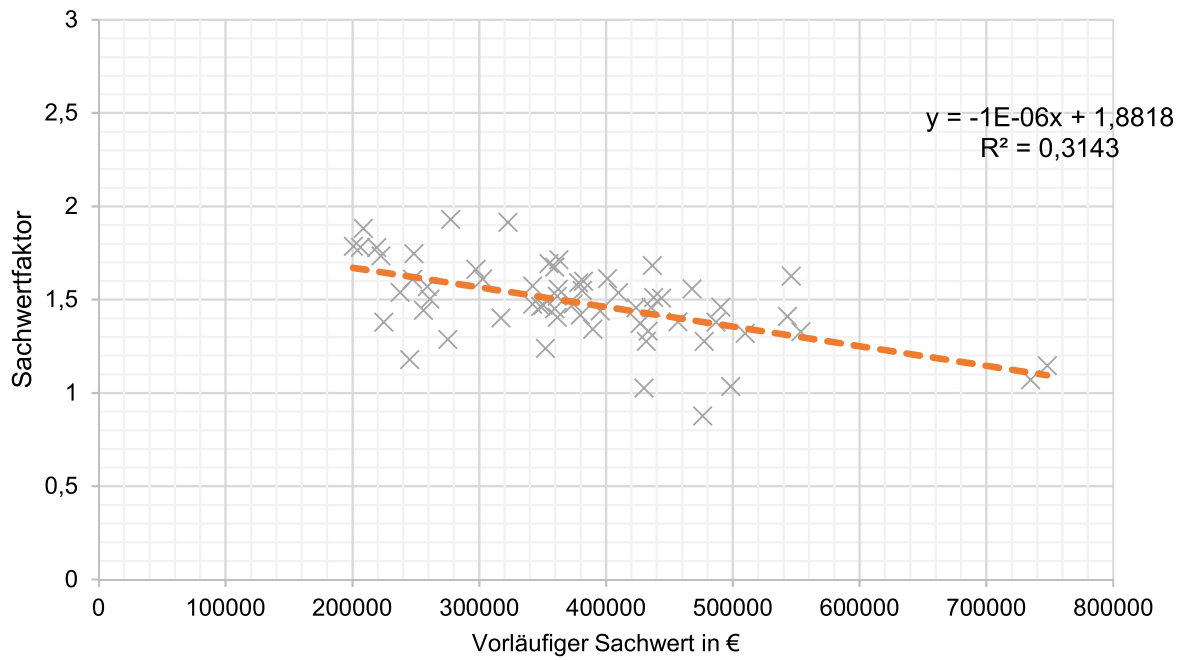
Zum Zwecke der Transparenz werden die Ergebnisse der einzeln ausgewerteten Kauffälle sowie das Bestimmtheitsmaß dargestellt. Der vorläufige Sachwert wurde jeweils nach dem oben beschriebenen Modell unter Bezug auf die mit diesem Marktbericht aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte ermittelt.

Im Einzelfall kann bei der Anwendung im Sachwertverfahren eine sachverständige Anpassung der Sachwertfaktoren erforderlich sein.

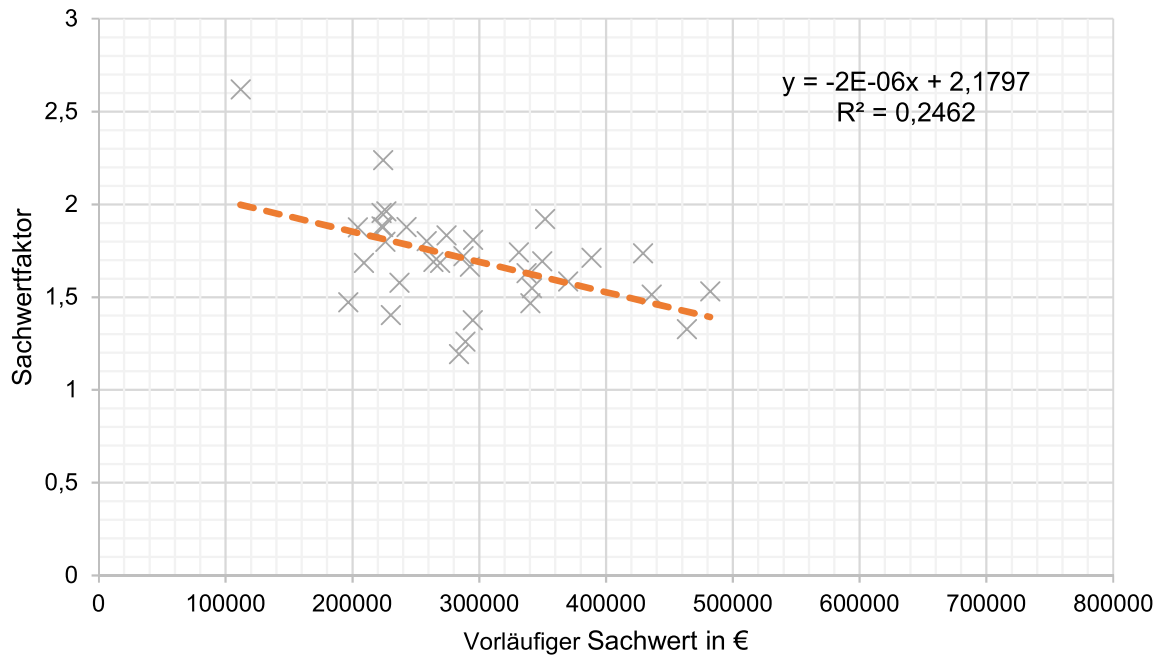
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (SWF 23 - Typ 1)



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (SWF 23 - Typ 2)



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (SWF 23 - Typ 3)



5.2 Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 Absatz 2 ImmowertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswert eines Gebäudes anhand der Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Grundlage für die Liegenschaftszinssätze ist das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 der ImmowertV.

Mit den Daten der Kaufpreissammlung 2022 war im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses keine Ableitung von Liegenschaftszinsen möglich.

5.3 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 stieg vom Stichtag 01.01.2022 auf 01.01.2023 um 3,5 %.

Durch die zur Richtwertermittlung angewandten Verfahren (siehe 4.3) stellt diese mittlere Entwicklung das Ergebnis aus Kauffällen von unbebauten und bebauten Grundstücken dar. Im Vergleich dazu betrug die entsprechende mittlere Steigerung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 31.12.2020 auf 01.01.2022 rund 30 %, wobei diese Entwicklung sich nur auf die Kommunen bezieht, die zum 01.01.2021 Teil des Gemeinsamen Gutachterausschusses waren (siehe 2.3).

Um die mittlere Entwicklung der Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2020 darstellen zu können, wurden im Nachgang die Kauffälle unbebauter Grundstücke über das gesamte Zuständigkeitsgebiet ausgewertet. Es ergab sich eine mittlere Steigerung von 8 % pro Jahr.

5.4 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

6 Verkehrswertgutachten

6.1 Allgemeines

Nach § 193 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss nicht nur Bodenrichtwerte und sonstige für die Grundstückswertermittlung 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.

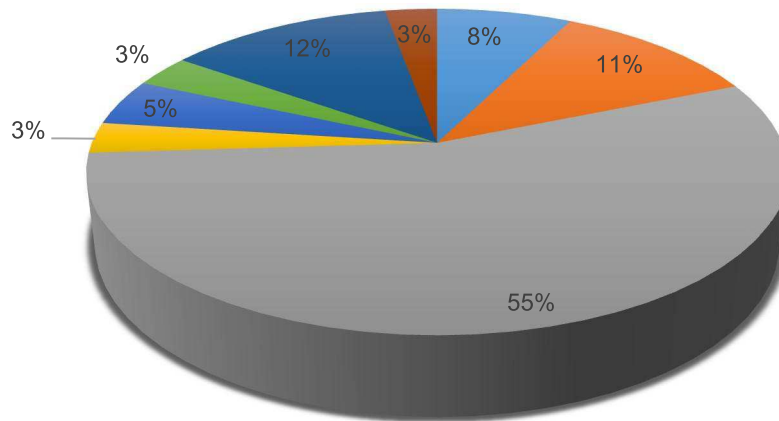
6.2 Verkehrswertgutachten im Jahr 2022

Im Jahr 2022 hat der Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal 18 Sitzungen abgehalten. In diesen Sitzungen wurden insgesamt 42 Gutachten beschlossen. Die ermittelten Verkehrswerte über alle Gutachten belaufen sich auf eine Summe von rund 19,2 Millionen Euro.

In den Anträgen zu den Verkehrswertgutachten nannten die Antragssteller am häufigsten eine Erbaueinandersetzung als Verwendungszweck, gefolgt von steuerlichen Zwecken sowie der Verkaufsabsicht. Weitere Gründe für die Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens waren Scheidungen, Zwangsversteigerungen sowie die Ermittlung zum Zwecke der Sozialhilfe.

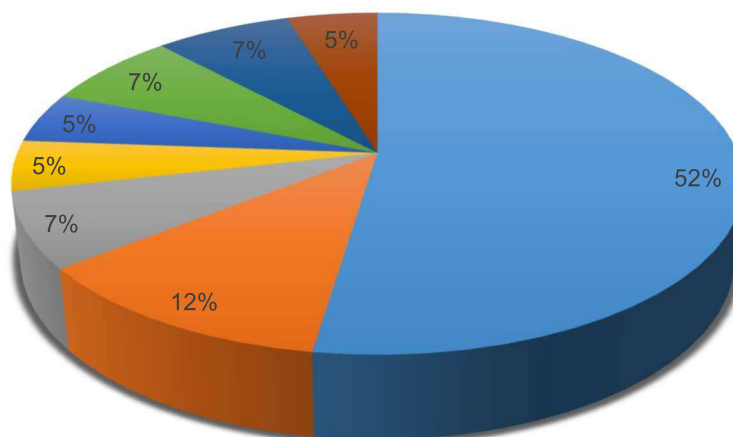
Verteilung der Verkehrswerte über beschlossene Gutachten im Jahr 2022

- Unbebaute Baugrundstücke
- freistehende Ein-/ Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn-/ Geschäftshäuser
- Wohnungseigentum
- Land-/ Forstwirtschaft
- Reihenhäuser
- Sonstige



Bewertete Objekte im Jahr 2022

- Ein-/ Zweifamilienhäuser
- Sozialgutachten
- Wohn-/ Geschäftshäuser
- Wohnungseigentum
- Mehrfamilienhäuser
- Sonstige
- Bauland
- Land-/ Forstwirtschaft



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.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht.

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

Für Rückfragen erreichen Sie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der Telefonnummer 07251 79 4333 oder per Mail an gutachterausschuss@bruchsal.de.