

# Grundstücksmarktbericht

des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

# 2024

Immobilienmarkt 2023 - BRW Stichtag 01.01.2024



## Grundstücksmarktbericht 2024

**Veröffentlichung:** März 2025

**Herausgeber:** Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

**Sitz Geschäftsstelle:** Rathaus an der Luisenstraße  
Luisenstraße 13  
76646 Bruchsal

**Internet:** [www.bruchsal.de/gutachterausschuss](http://www.bruchsal.de/gutachterausschuss)

**Telefon:** 07251 79 4333

**E-Mail:** [gutachterausschuss@bruchsal.de](mailto: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.....	13
6 Kaufpreissammlung.....	14
6.1 Allgemeines .....	14
6.2 Zusammensetzung der Kaufpreissammlung .....	14
6.3 Darstellung Kaufpreise bebaut nach Gebäudetypen pro Lageklasse.....	15
6.4 Zusammenhang Baujahr/Bodenrichtwert und Kaufpreis .....	17
6.5 Darstellung Kaufpreise Wohnungseigentum pro Lageklasse.....	18
6.6 Kaufpreise für Stellplätze und Garagengrundstücke.....	18
7 Bodenrichtwerte .....	19
7.1 Definition Bodenrichtwert.....	19
7.2 Definition der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks .....	19
7.3 Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte .....	21
7.4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024.....	22
8 Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten .....	25
8.1 Sachwertfaktoren .....	25
8.2 Liegenschaftszinssätze .....	28
8.3 Entwicklung der Wertverhältnisse über die vergangenen Jahre .....	30
8.4 Regionalfaktor .....	30
9 Verkehrswertgutachten .....	31
9.1 Allgemeines .....	31
9.2 Verkehrswertgutachten im Jahr 2023.....	31

## 1 Vorwort

Nach Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal am 1. Mai 2020 begann am 1. Mai 2024 die zweite Amtszeit in der interkommunalen Zusammenarbeit. Herr Wolfgang Ohder, der mit der ersten Amtszeit den Vorsitz über den Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hatte, schied aus Altersgründen aus dem Gemeinsamen Gutachterausschuss aus. Herr Ohder hatte mit seinem Fachwissen und seiner Erfahrung, mit viel Einsatz und ehrenamtlichen Engagement sowie mit seiner angenehmen persönlichen Art zu einem gelungenen Start des Gemeinsamen Gutachterausschuss beigetragen. Der Vorsitz wurde mit dem Ausscheiden von Herrn Ohder an Herrn Stoll, den Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, übertragen. Neben Herrn Ohder schied aus beruflichen Gründen auch Herr Peter Maag als stellvertretender Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses aus. Herr Maag hatte sich seit Beginn der Gespräche über die interkommunale Zusammenarbeit intensiv in den Gemeinsamen Gutachterausschuss eingebracht. An dieser Stelle bedanken wir uns bei Herrn Ohder und Herrn Maag sowie bei den weiteren ausgeschiedenen Mitgliedern für ihren vorbildlichen Einsatz im Gemeinsamen Gutachterausschuss! Herr Armin Fritzenschaf bleibt weiterhin stellvertretender Vorsitzender des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Als weitere stellvertretende Vorsitzende bringen sich nun Frau Rosemarie Weiss, Herr Marc Fratzscher, Herr Mathias Pölitz und Herr Harald Schötterl ein.

Der Gutachterausschuss hat in seiner neuen Zusammensetzung unabhängig von der gesetzlichen Verpflichtung am 12. November 2024 Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 beschlossen und veröffentlicht mit Bezug auf diesen Wertermittlungsstichtag nun diesen Grundstücksmarktbericht. Die Bodenrichtwertfortschreibung war eine besondere, weil nach vielen Jahren, in denen man von einer wertmäßig positiven Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ausgegangen ist, von 01.01.2023 auf 01.01.2024 eine auf den Bodenwert bezogene mittlere Entwicklung für das Zuständigkeitsgebiet von – 5 % gegeben war.

Mit diesem Grundstücksmarktbericht wird erstmalig für den Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal eine Lageklasseneinteilung des Gebiets veröffentlicht. Weiter erfolgte eine vertiefte Auswertung im Bereich der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, die nun ebenfalls erstmalig in dieser Form veröffentlicht wird.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat weiterhin den Anspruch, die eigenen Auswertungen mit jedem Jahr und jedem Grundstücksmarktbericht zu vertiefen und weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten zu veröffentlichen. Für Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.

Bruchsal, 1. März 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 2023 dar. Grundlage für die Ergebnisse ist damit die Kaufpreissammlung des Jahres 2023. 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 Verkehrswerte über Immobilien 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 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.

(Rechtsgrundlagen: § 192 Baugesetzbuch, §§ 1, 5, 8, 10 Gutachterausschussverordnung)

## 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.

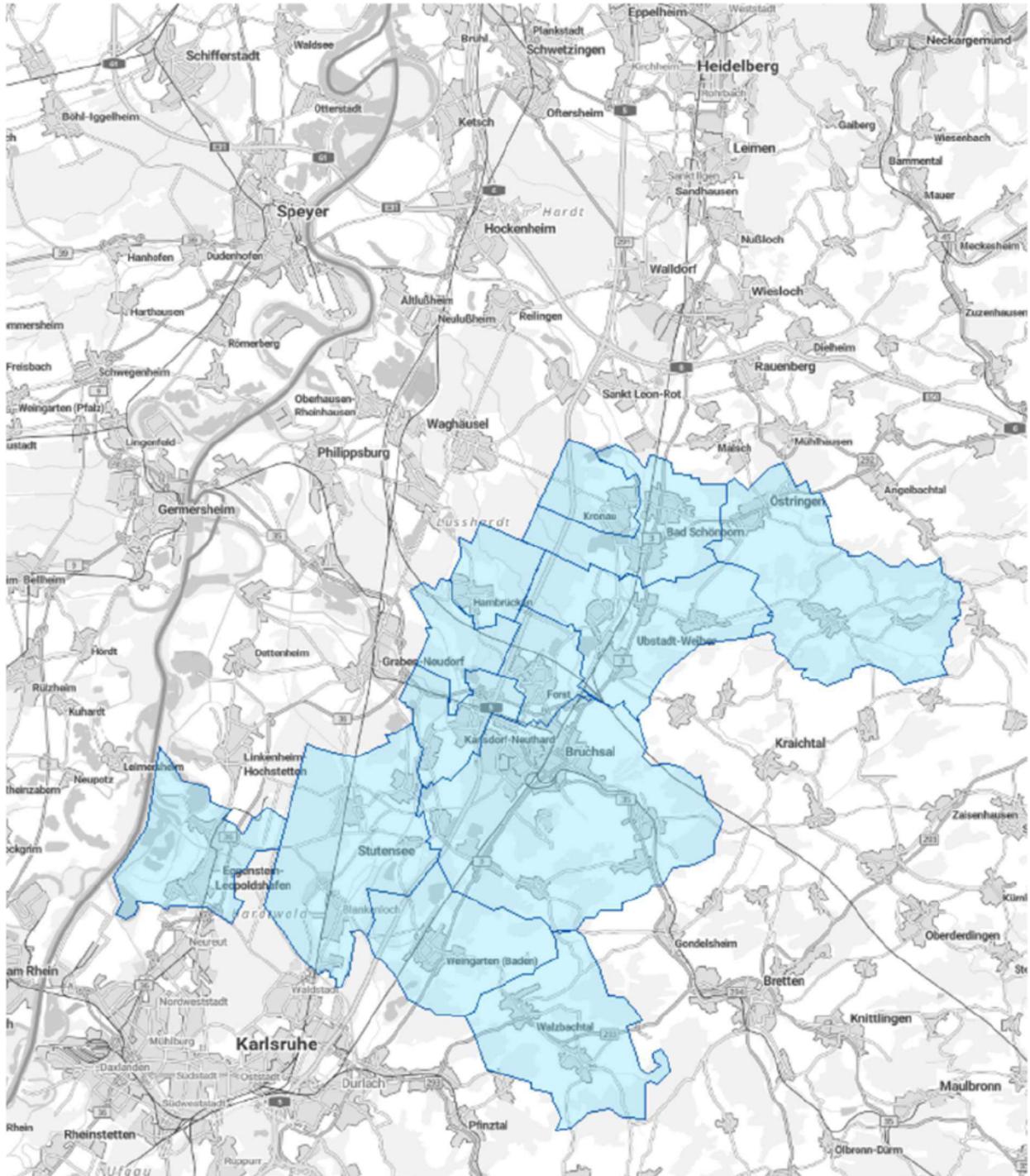
Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuererhebung stellte fest, dass die bisherige Einheitsbewertung, die auf Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964 beruht, nicht mehr den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht.

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 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 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 gliedert sich in die Kernstadt sowie die Stadtteile Büchenau, Heildesheim, 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, gerade 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 Grundschulen, 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 circa 8.000 Einwohnern und grenzt direkt an die Stadt Bruchsal an. Forst ist direkt an die Autobahn A 5 angebunden. Eine Zuganbindung 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 in circa 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 Autobahnanbindung sind es ungefähr 5 Kilometer. Im Halbstundentakt verkehrt auch die Buslinie 125. Hambrücken hat neben zwei Kindergärten noch eine Grundschule sowie eine Gesamtschule mit den Klassen fünf bis zehn.

### Karlsdorf-Neuthard

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard setzt sich aus den gleichnamigen Ortsteilen Karlsdorf und Neuthard zusammen und grenzt an die Stadt Bruchsal. Karlsdorf-Neuthard hat circa 11.000 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 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 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 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. 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.

## 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.

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
Stellvertretende Vorsitzende	Armin Fritzenschaf, Marc Fratzscher, Mathias Pölit, Harald Schötterl, Rosemarie Weiß

### Alle Mitglieder unter Zuordnung der Kommunen / Finanzämter, für die sie bestellt sind

Bad Schönborn	Robert Mächtel, Claus Reichert
Bruchsal	Dr. Thomas Dopfer, Marc Fratzscher, Michael Kaltenbach, Harald Schötterl, Bernhard Schwaninger, Peter Stoll, Thomas Weiß
Eggenstein-Leopoldshafen	Armin Fritzenschaf, Volker Honecker, Matthias Weber
Forst	Alfons Epp
Hambrücken	Karlheinz Debatin
Karlsdorf-Neuthard	Thomas Lawo, Benjamin Ziefuß
Kronau	Mathias Pölit
Östringen	Markus Schäfer, Michael Stadtmüller
Stutensee	Jutta Katzenberger, Philipp Rappold
Ubstadt-Weiher	Detlef Rudolf, Frank Schwarz

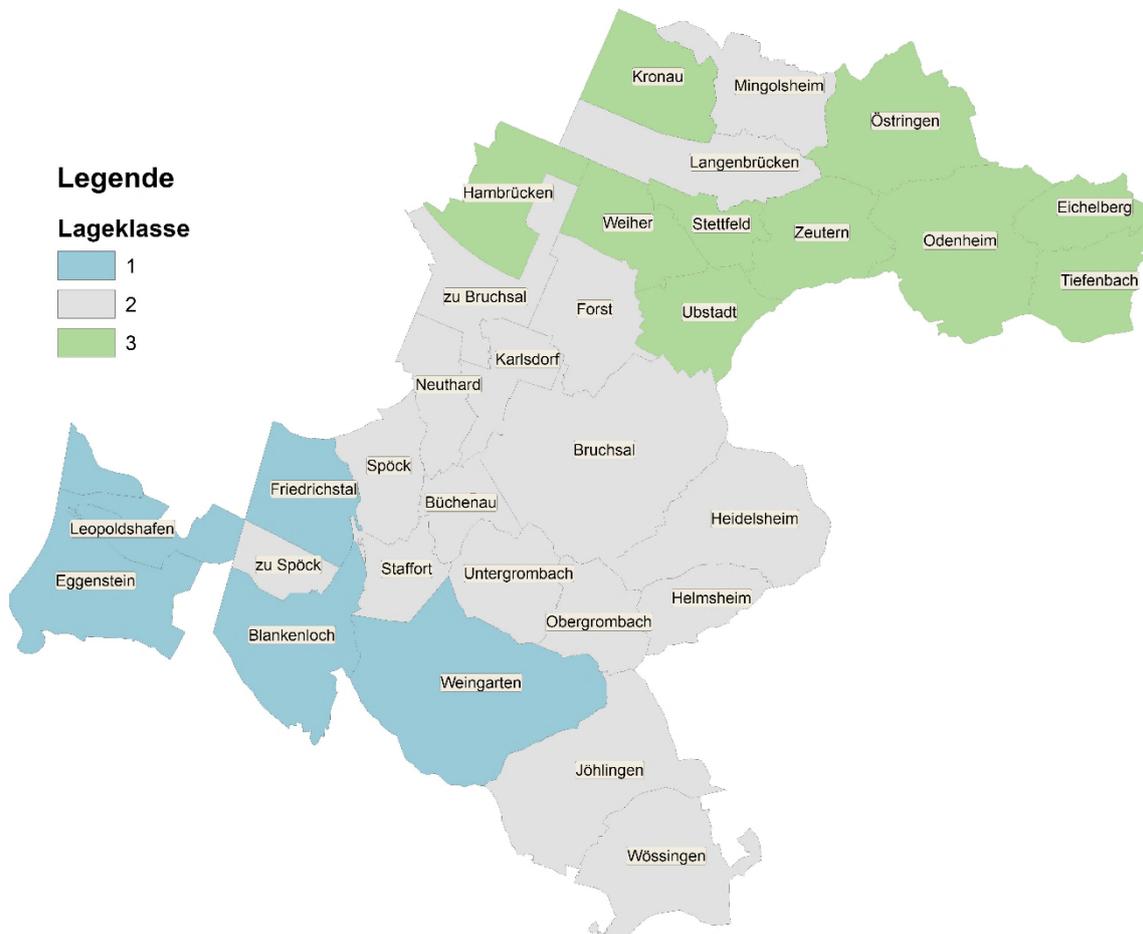
Walzbachtal	Steffen Heckerott, Rosemarie Weiß
Weingarten	Dr. Michael Auer, Marc Förderer
Finanzamt Bruchsal	Tanja Zollinger, Tanja Höpfinger (stv. Gutachterin)
Finanzamt Durlach	Kerstin Bachmann, Ramona Banghard (stv. Gutachterin)

## 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 sowie 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-Niedersachsen zum Führen der Kaufpreissammlung. Die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten sind geschützt und werden zum Zwecke der Grundstückswertermittlung auf Antrag ausschließlich in anonymisierter Form an berechnete Personen ausgegeben. Berechnete Personen sind in der Regel Sachverständige für die Grundstückswertermittlung.

### 6.2 Zusammensetzung der Kaufpreissammlung

<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m <sup>2</sup> )	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
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme (1.000 m <sup>2</sup> )	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
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
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 2023 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. Zusätzlich ist pro Lageklasse 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 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 und zur Plausibilisierung von Verkehrswertgutachten 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 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 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.

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						
Lageklasse	Anzahl ausgew. Kauffälle	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	normierter Kaufpreis	Baujahr	norm. Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	BRW in €/ m <sup>2</sup>
		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
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>						
Lageklasse	Anzahl ausgew. Kauffälle	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	normierter Kaufpreis	Baujahr	norm. Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	BRW in €/ m <sup>2</sup>
		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 2023 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.

<b>Spanne Baujahr</b>	<b>Mittelwert Baujahr</b>	<b>Anz. Ausgew. Kauffälle</b>	<b>normierter Kaufpreis (Mittelwert)</b>	<b>normierter Kaufpreis (Medianwert)</b>	<b>normierter Kaufpreis (Min. – Max.)</b>
1900 – 1945	1922	41	356.000	340.000	75.000-624.000
1945 – 1979	1965	148	429.000	419.000	63.000-850.000
1980 – 2023	2000	80	564.000	550.000	270.000-1.257.000
<b>Spanne Bodenrichtwert</b>					
		<b>Anz. Ausgew. Kauffälle</b>	<b>normierter Kaufpreis (Mittelwert)</b>	<b>normierter Kaufpreis (Medianwert)</b>	<b>normierter Kaufpreis (Min. - Max.)</b>
170 - 340		75	396.000	390.000	63.000-970.000
350 -490		138	454.000	432.000	100.000-1.257.000
500 - 800		64	518.000	508.000	151.000-1.158.000

## 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 2023)

Stellplatzart	Anzahl ausgew. Kauffälle	normierter Kaufpreis (Mittelwert)	Normierter Kaufpreis (Minimum)	normierter Kaufpreis (Maximum)
Offener Stellplatz	23	7.500	2.000	20.000
Bebautes Garagengrundstück	9	13.500	4.000	23.000
Tiefgaragenstellplatz	11	15.500	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

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 m<sup>2</sup>** definiert. Für die betreffenden Bodenrichtwertzonen wurde dies entsprechend als Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert (vgl. Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg / BORIS-BW – beschreibende Merkmale).

Das Modell zur Anpassung der Grundstücksgröße findet in der Regel Anwendung für Grundstücke, die bauplanungsrechtlich mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaubar sind.

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.

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

### Grundstücke > 500 m<sup>2</sup>

Die über 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche ist nicht im Hinblick auf eine Hauptnutzung baulich ausnutzbar

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

### Grundstücke < 500 m<sup>2</sup>

Grundstücke mit einer Fläche kleiner als 500 m<sup>2</sup> werden nach der Anlage 36 des Bewertungsgesetzes angepasst. In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m <sup>2</sup>	> 1,24
250 m <sup>2</sup>	1,19
300 m <sup>2</sup>	1,14
350 m <sup>2</sup>	1,10
400 m <sup>2</sup>	1,06
450 m <sup>2</sup>	1,03
= 500 m <sup>2</sup>	1,00

### 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 01.01.2024

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal am 12. November 2024 nach den Vorschriften der §§ 192 ff des Baugesetzbuches beschlossen.

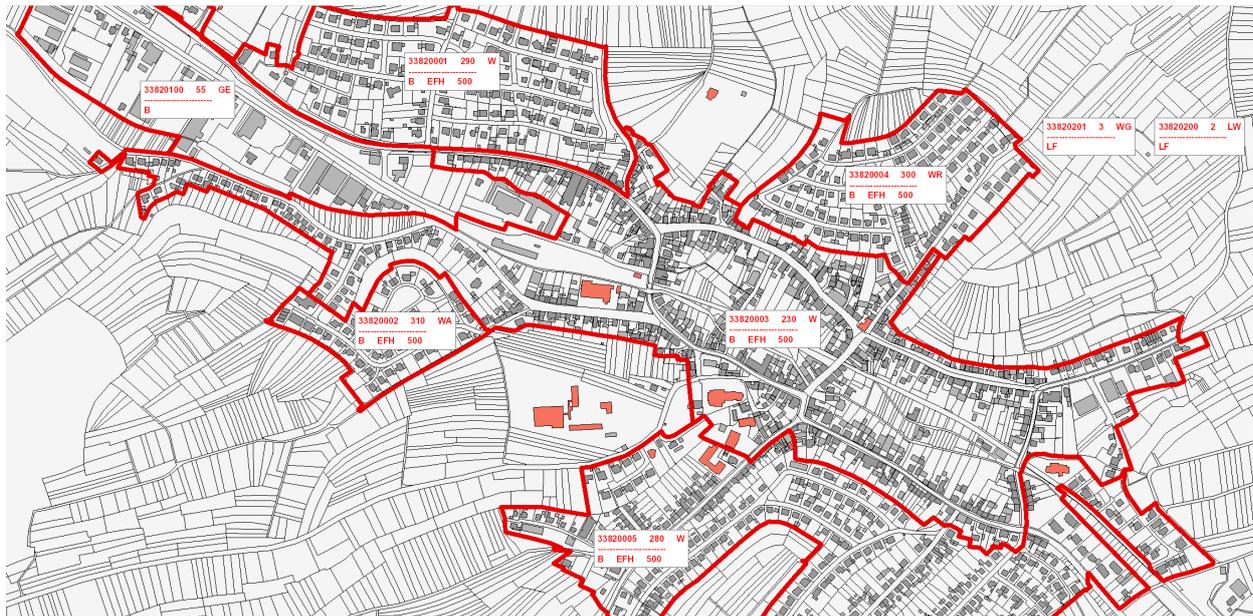
Die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses wurden am 29. November 2024 an die Finanzverwaltung und an BORIS-BW übertragen und am 19. Dezember 2024 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte sind bei BORIS-BW unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://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 01.01.2024 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 01.01.2024, Gemarkung Odenheim (Quelle: internes WebGIS- Projekt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

<b>Bodenrichtwertzonen für Wohn- und Mischgebiete</b>			
Kommune	Gemarkung/ Ortsteil	von	bis
		€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Bad Schönborn	Langenbrücken	390	490
	Mingolsheim	420	480
Bruchsal	Bruchsal	430	800
	Büchenau	350	420
	Heidelsheim	330	460
	Helmsheim	260	360
	Obergrombach	330	400
Eggenstein-Leopoldshafen	Untergrombach	380	490
	Eggenstein	610	710
	Leopoldshafen	560	620
Forst		380	480
Hambrücken		300	380
Karlsdorf-Neuthard	Karlsdorf	340	410
	Neuthard	310	420
Kronau	Kronau	340	430
Östringen	Östringen	300	430
	Odenheim	230	310
	Eichelberg	170	170
	Tiefenbach	210	320
	Blankenloch	420	710
Stutensee	Blankenloch- Büchig	490	800
	Friedrichstal	350	530
	Spöck	340	740
	Staffort	280	360
Ubstadt-Weiher	Ubstadt	330	430
	Weiher	320	380
	Stettfeld	320	380
	Zeutern	310	350
	Jöhlingen	320	460
Walzbachtal	Wössingen	320	420
	Weingarten	350	560

<b>Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen</b>		
Kommune	von	bis
	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
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	

<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und Weinbaufläche</b>		
Kommune	Landwirtschaft/ Grünfläche	Weinberg
	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Bad Schönborn	2,5	4
Bruchsal	3	
Eggenstein-Leopoldshafen	3	
Forst	3	
Hambrücken	3	
Karlsdorf-Neuthard	3	
Kronau	3,75	
Östringen	2	3
Stutensee	3,25	
Ubstadt-Weiher	2,75	
Walzbachtal	2,5	
Weingarten	3	4

## 8 Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

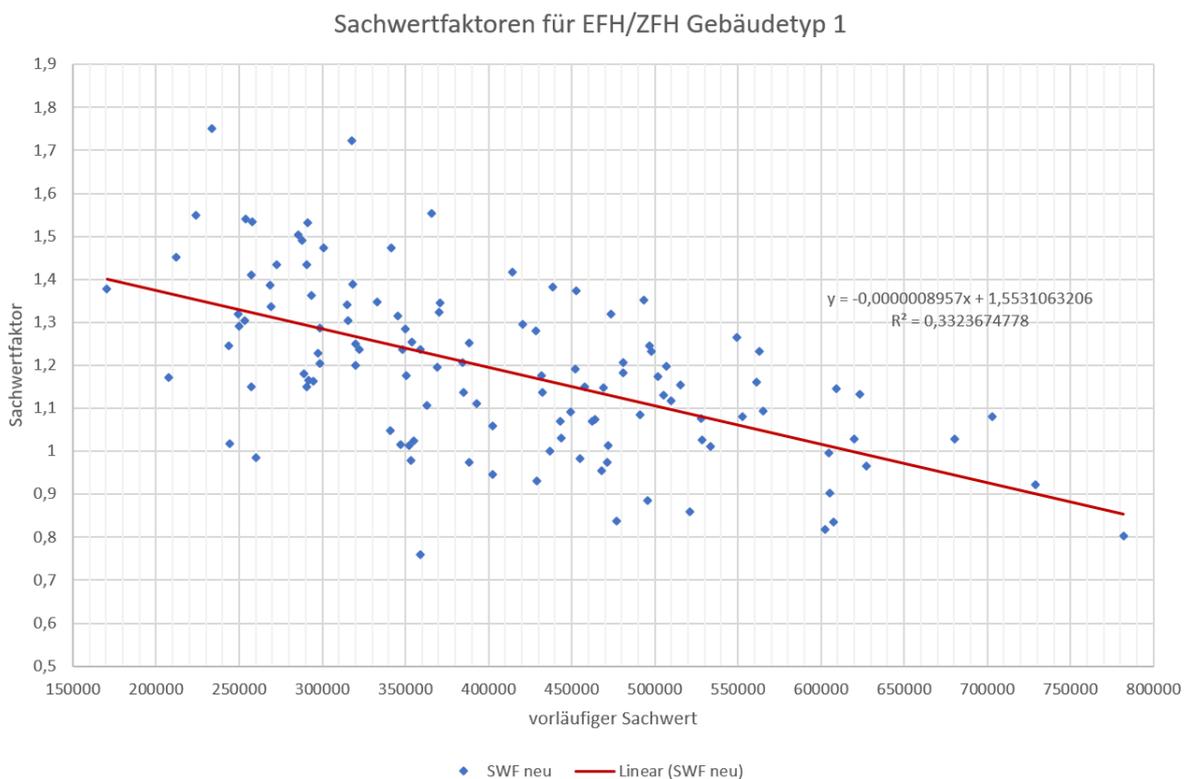
### 8.1 Sachwertfaktoren

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

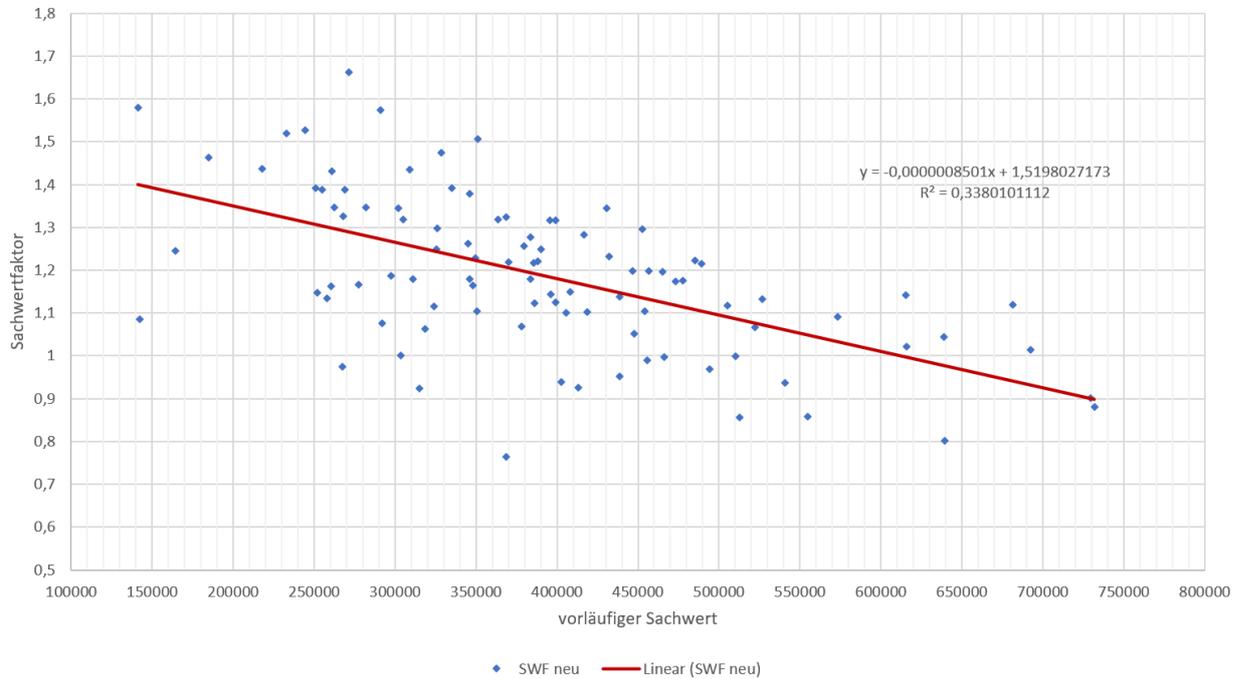
Allgemeines	Für die Auswertung der Kauffälle bebauter Grundstücke wurden die Regelungen der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten:	
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Als Wertansatz für bauliche Außenanlagen wird das Modell nach Erfahrungssätzen (pauschaler Ansatz) 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.
Bodenwert	Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem aktuell gültigen Bodenrichtwert (01.01.2024); 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	01.01.2024	
Sachlicher Anwendungsbereich	Nutzung/Grundstücksart	freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Räumlicher Anwendungsbereich	gesamtes Gebiet	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 01.01.2023 bis 31.12.2023	
Beschreibung der Stichprobe	Anzahl der Fälle	109
	Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	260-680 (MW 419, MED 340)
	Grundstücksflächen in m <sup>2</sup>	344-1169 (MW 629, MED 612)
	Restnutzungsdauern in Jahren	12-73 (MW 30, MED 27)
	Bruttogrundflächen in m <sup>2</sup>	138-632 (MW 361, MED 353)

Sachwertfaktoren EFH/ZFH Gebäudetyp 2 und 3



### Modellbeschreibung Sachwertfaktoren Typ 2/3

Stichtag	01.01.2024	
Sachlicher Anwendungsbereich	Nutzung/Grundstücksart	Doppel-/Reihenhausgrundstücke zur Wohnnutzung
Räumlicher Anwendungsbereich	gesamtes Gebiet	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 01.01.2023 bis 31.12.2023	
Beschreibung der Stichprobe	Anzahl der Fälle	97
	Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	300-800 (MW 460, MED 450)
	Grundstücksflächen in m <sup>2</sup>	152-909 (MW 349, MED 294)
	Restnutzungsdauern in Jahren	14-77 (MW 42, MED 41)
	Bruttogrundflächen in m <sup>2</sup>	122-618 (MW 292, MED 270)

## 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.

---

### Ermittlungsmethodik Liegenschaftszinssätze

**Allgemeines** Für die Auswertung der Kauffälle über Eigentumswohnungen wurden die Regelungen der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

---

### Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Alterswertminderung	linear
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 (01.01.2024).
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

---

<b>Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum - Stichtag 01.01.2024</b>						
<b>Gesamtes Gebiet</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis / Wohnfl. in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Referenzmiete in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Restnutzungsdauer (Jahre)</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
Median	76	2.993	10,7	49	2,3	24
Mittelwert	78	3.062	10,4	48	2,3	25
von	30	1.389	7,2	19	-2,0	11
bis	166	5.280	15,4	77	6,9	43
Anzahl Fälle:	171					
<b>Lageklasse 1</b>						
<b>Lageklasse 1</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis / Wohnfl. in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Referenzmiete in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Restnutzungsdauer (Jahre)</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
Median	78	3.356	10,7	50	2,2	25
Mittelwert	77	3.434	10,9	48	2,1	26
von	30	2.207	9,4	26	-0,8	16
bis	124	5.280	15,4	74	4,6	43
Anzahl Fälle:	67					
<b>Lageklasse 2</b>						
<b>Lageklasse 2</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis / Wohnfl. in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Referenzmiete in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Restnutzungsdauer (Jahre)</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
Median	76	2.799	10,1	49	2,4	23
Mittelwert	77	2.810	10,2	47	2,4	23
von	31	1.389	7,2	19	-2,0	11
bis	166	4.426	12,2	77	6,9	34
Anzahl Fälle	86					
<b>Lageklasse 3</b>						
<b>Lageklasse 3</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis / Wohnfl. in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Referenzmiete in € / m<sup>2</sup></b>	<b>Restnutzungsdauer (Jahre)</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Ertragsfaktor</b>
Median	86	2.786	9,5	50	2,4	24
Mittelwert	83	2.876	9,7	51	2,3	25
von	30	2.100	8,7	37	0,0	19
bis	136	4.491	10,4	76	3,4	37
Anzahl Fälle	18					

### Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Eigentumswohnungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 01.01.2023 bis 31.12.2023
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 %

### 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 Grundstückswertermittlung erforderliche Daten für alle, die Wertermittlungen im Zuständigkeitsgebiet durchführen, sondern erstattet auch selbst Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

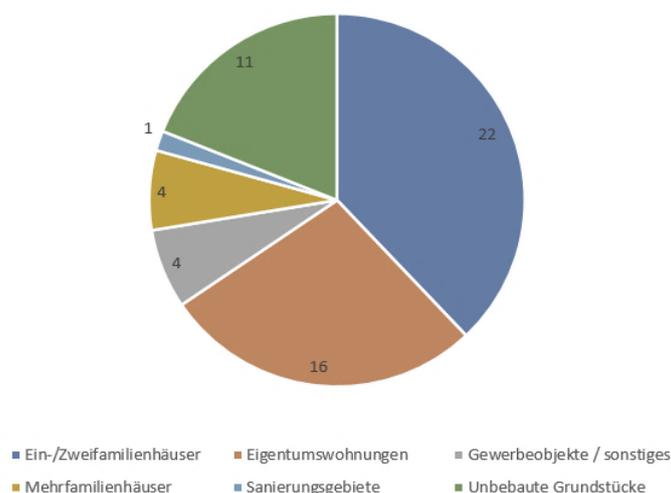
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung sind durch den Gutachterausschuss bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten besondere Voraussetzungen einzuhalten und zu gewährleisten. So sind die Gutachten des Gutachterausschusses beispielsweise durch den Vorsitzenden 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.

### 9.2 Verkehrswertgutachten im Jahr 2023

Im Jahr 2023 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal in 19 Sitzungen Beschluss gefasst über 58 Verkehrswertgutachten. Die ermittelten Verkehrswerte belaufen sich auf eine Summe von rund 24 Millionen Euro.

Hintergrund der Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss sind häufig Erbaueinandersetzungen, 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



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](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) veröffentlicht.

Unter [www.bruchsal.de/gutachterausschuss](http://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 79 4333 oder per E-Mail an [gutachterausschuss@bruchsal.de](mailto:gutachterausschuss@bruchsal.de).