

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

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

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

Zwischenzeitlich wurden Anpassungen des Beschlusses vom 20.05.2022 in Teilbereichen notwendig.

Dazu wurden in der Nachtragssitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bretten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und der ImmoWertV am 24.03.2025 nachfolgend aufgeführte Änderungen zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen.

**Gemeinde Zaisenhausen, Gemarkung Zaisenhausen**

- Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34751003 (Kelterstraße) wurde geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 4382 wurde aus der Richtwertzone 34751003 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzonen 34756101, 34756201, 34757001 überführt.
- Die Umgriffsfläche der Richtwertzone 34752001 (Kelterstraße) wurde geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 4384/2 wurde aus der Richtwertzone 34752001 herausgetrennt und in die Bodenrichtwertzonen 34758201 überführt.

**Definition:**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

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

**Veröffentlichung:**

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

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

Hinweis:

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

Bitte beachten Sie, dass die aufgeführten Änderungen in BORIS-BW leider nicht zeitnah erfolgen können!

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

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

Bretten, den 02.04.2025

gez. Alexander Ketzel  
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses