

Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 01.01.2021 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen für die Große Kreisstadt Schwetzingen, die Gemeinden Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, die Stadt Eppelheim, die Große Kreisstadt Hockenheim, die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen ermittelt. Diese wurden am 20.01.2022 beschlossen und am 28.01.2022 veröffentlicht.

Die Ermittlungen wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung) für Baden-Württemberg vorgenommen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte für die Große Kreisstadt Schwetzingen, die Gemeinden Brühl, Ketsch, Oftersheim, Plankstadt, die Stadt Eppelheim, die Große Kreisstadt Hockenheim, die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen werden in Kürze kostenfrei über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW) unter www.gutachterausschuesse-bw.de/ dargestellt und sind online gemäß den Nutzungsbedingungen einsehbar. Solange die aktuellen Bodenrichtwerte noch nicht über BORIS BW einsehbar sind, sind diese telefonisch (immer kostenfrei) bei dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen zu erfragen. Alternativ kann eine E-Mail an gutachterausschuss@schwetzingen.de mit Angabe einer Telefonnummer für einen Rückruf gesendet werden.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (gebührenpflichtig) können per Mail an gutachterausschuss@schwetzingen.de oder schriftlich unter der Anschrift: Stadtverwaltung Schwetzingen, Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen, Hebelstr. 1, 68723 Schwetzingen beantragt werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter 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). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.