Stadt
Schwetzingen

Öffentliche Bekanntmachung

Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis

Der Gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat in seiner Sitzung vom 17.07.2026 die nachfolgend aufgeführten Richtwerte und Wertermittlungsdaten zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen.

1. Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß §§ 193 Abs. 5 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 01.01.2026 für die Große Kreisstadt Schwetzingen, die Gemeinden Brühl, Ketsch, Oftersheim und Plankstadt, die Stadt Eppelheim, die Große Kreisstadt Hockenheim sowie die Gemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen ermittelt und am 17.07.2026 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis beschlossen. Sie werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Darüber hinaus hat der Gemeinsame Gutachterausschuss für die vorgenannten Städte und Gemeinden drei Modelle zur Anpassung von Bodenrichtwerten in besonderen Bewertungsfällen beschlossen:

1. Übertiefe Grundstücke mit Wohnnutzung im Innenbereich
2. Abweichende Nutzung in Landwirtschaftsflächen sowie Sportflächen und Klein- / Freizeitgartenflächen Modell zur Bewertung von Gemeinbedarfsflächen.
3. Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich

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 genannten Städte und Gemeinden sind kostenfrei über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) gemäß den Nutzungsbedingungen einsehbar. Die drei Modelle zur Anpassung von Bodenrichtwerten in besonderen Bewertungsfällen sind in den örtlichen Fachinformationen von BORIS-BW veröffentlicht.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gemäß Gebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Rhein-Necker-Kreis gebührenpflichtig. Sie können per E-Mail an gutachterausschuss@schwetzingen.de oder schriftlich bei folgender Stelle beantragt werden:

Stadtverwaltung Schwetzingen
Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis
Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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. Der individuelle Verkehrswert kann im Einzelfall nur durch ein Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine unmittelbare bindende Wirkung für die Bewertung eines einzelnen Grundstücks. Aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen und der Höhe der Bodenrichtwerte lassen sich insbesondere keine Ansprüche gegenüber Dritten, beispielsweise den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Landwirtschaftsbehörden ableiten.

2. Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

3. Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

4. Liegenschaftszinssätze und Ertragswertfaktoren

5. Sachwertfaktoren

Die beschlossenen Faktoren können telefonisch bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis erfragt werden.

6. Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist unter den örtlichen Fachinformationen von Boris-BW einsehbar.

Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis

Schwetzingen, den 28.10.2026 **Matthias Steffan, Oberbürgermeister**