

## Informationen zu den Bodenrichtwerten für die Grundsteuerreform

Zur Berechnung der ab dem 01.01.2025 fälligen Grundsteuer werden alle Grundstückseigentümer vom zuständigen Finanzamt schriftlich aufgefordert, ab dem 1. Juli 2022 bestimmte Informationen zu ihrem Grundstück zu melden. Diese Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bis zum 31. Oktober 2022 abzugeben.

Die für das Finanzamt maßgeblichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 werden derzeit von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt.

Ab Juli 2022 stehen Ihnen die Grundstücksgrößen und die Bodenrichtwerte kostenfrei über das Internet-Portal [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) zur Verfügung. Sollte Ihnen kein Internetzugang zur Verfügung stehen oder sollten Sie den Umgang mit dem Internet nicht gewohnt sein, können Sie sich auch von Angehörigen unterstützen lassen.

Sollte Ihr Bodenrichtwert online nicht zur Verfügung stehen, rufen Sie die Internetseite bitte zu einem späteren Zeitpunkt erneut auf. Die Gutachterausschüsse arbeiten derzeit mit Hochdruck daran, Ihnen die Informationen fristgerecht zur Verfügung zu stellen!

Weitere Informationen finden Sie unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) sowie auf der Homepage des Gutachterausschusses [www.ettlingen.de/gutachterausschuss](http://www.ettlingen.de/gutachterausschuss).

**Wir bitten daher, von Anfragen zur neuen Grundsteuer beim Gutachterausschuss abzusehen.**

## Bekanntgabe der Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 01.01.2022

**Gemeinsamer Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen in Ettlingen, Karlsbad, Malsch, Marxzell, RheinStetten und Waldbronn**

- § 193 Abs. 5 und § 196 des Baugesetzbuches (BauGB)
  - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
  - § 12 der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg
- Der Gemeinsame Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe hat für das Stadtgebiet RheinStetten in seinen Sitzungen am 28.04. und 24.05.2022 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und beschlossen.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ff. ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 (3) ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 (1) ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 (2) ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Flächen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, u. a., bewirken i. d. R. Abweichungen seines Verkehrswerts (Marktwertes)

vom Bodenrichtwert. Der Richtwert ist deshalb nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks. Im Einzelfall ist der Wert des Grundstücks durch eine sachverständige Wertermittlung zu bestimmen.

Im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt sind so genannte Altlasten (z. B. Verunreinigungen des Untergrunds), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (z. B. Aufwendungen für besondere Gründungsmaßnahmen), der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Aufwuchs (Anpflanzungen), usw.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z. B. Bebaubarkeit des Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden.

Nachstehend wird gemäß § 196 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg eine grobe Übersicht der wesentlichen Bodenrichtwerte für den Bereich der Stadt RheinStetten öffentlich bekannt gegeben.

Die Gesamtgemarkung RheinStetten (einschl. aller Stadtteile) ist insgesamt in über 110 einzelne Bodenrichtwertzonen aufgeteilt.

Kostenfreie telefonische Auskünfte über Bodenrichtwerte werden zu den Sprechzeiten unter der Telefon-Nummer (07243) 101-8380 (Frau Röper) bzw. -8381 (Frau Koschella) erteilt. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

### Internetservice:

Auf der Internetseite der Stadt RheinStetten ([www.rheinStetten.de](http://www.rheinStetten.de)) stehen noch die Richtwerte der Stadt RheinStetten, Stand 01.01.2019, als pdf-Datei zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte per 31.12.2020 können über BORIS-BW bzw. [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) abgerufen werden. BORIS-BW steht für das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg.

Derzeit werden die Bodenrichtwerte des gesamten südlichen Landkreises Karlsruhe, Stand 01.01.2022, in BORIS-BW umgesetzt. Dort ist die Veröffentlichung aller Bodenrichtwerte des südlichen Landkreis Karlsruhe zeitnah geplant.

Grobübersicht der Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet RheinStetten zum 01.01.2022

Stadtteil	Bodenrichtwerte (EUR/m <sup>2</sup> ) zum 01.01.2022	Definition Bauliche Nutzung Art
<b>Forchheim</b>	555 bis 660 B	W
	385 bis 410 B	M
	125 bis 145 B	G
	20 bis 115 E	E
<b>Mörsch</b>	460 bis 850 B	W
	305 bis 320 B	M
	130 bis 150 B	G
	20 E 58 R	E R
<b>Neuburgweiler</b>	240 bis 385 B	W
	330 B	M
	80 bis 115 B 138 R	G R
<b>Silberstreifen</b>	345 bis 445 B	W
	140 B	M
	140 B	G
<b>Gesamtgemarkung</b>	4	Flächen der Landwirtschaft
	1	Flächen der Forstwirtschaft
	235 bis 390 W 70 bis 100 M	Außenbereich – Wohnen Außenbereich – gemischte Baufläche
<b>Abkürzungen</b>	B	Baureifes Land
	E	Bauerwartungsland
	R	Rohbauland
	G	gewerbliche Baufläche
	M	gemischte Baufläche
W	Wohnbaufläche	

Ettlingen, 15.06.2022

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe