

Örtliche Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellung Grundsteuer)

I Hintergrund der örtlichen Fachinformation:

Mit diesen örtlichen Fachinformationen erläutert der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal die allgemeinen Grundsätze der Grundstückswertermittlung nach Baugesetzbuch und Immobilienwertermittlungsverordnung sowie die Grundstückswertermittlung im Grundsteuerverfahren aus Sicht des Gutachterausschusses.

Die Ausführungen in diesem Dokument entsprechen dem Stand der Informationen, die dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal im April 2026 vorlagen. Aufgrund von Vorgaben des Landes oder von anderer Seite können sich kurzfristige Änderungen ergeben. Im Fall von Änderungen werden die örtlichen Fachinformationen im Internet aktualisiert.

II Allgemeines zur Grundstückswertermittlung im Rahmen des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg:

Nach § 38 Abs. 1 LGrStG wird der Grundsteuerwert eines Objekts durch Multiplikation der Fläche des Grundstücks mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Durch diese Form des „vereinfachten Masseverfahrens“ bei der Grundsteuererhebung ist keine Einzelfallbewertung der Grundstücke in der Form vorgesehen, wie sie im Zuge einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren, das zur Bodenwertermittlung nach den §§ 40 ff Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angewendet wird, in der Regel erfolgen würde.

Entscheidend für die Einzelfallbewertung im Vergleichswertverfahren ist die Beurteilung, inwieweit das zu bewertende Objekt von den anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone (bzw. dem definierten „Bodenrichtwertgrundstück“, § 16 ImmoWertV) abweicht, zum Beispiel hinsichtlich seiner Fläche. Je nach vorliegenden Merkmalen des zu bewertenden Objekts wäre der Bodenrichtwert nach oben oder unten anzupassen.

Neben dem oben beschriebenen Standardfall der Grundsteuererhebung ist in **§ 38 Abs. 3 LGrStG** der Fall geregelt, dass kein Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss ermittelt wurde. In diesem Fall ist ein Wert des Grundstücks aus Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten

Neben dem Standardfall § 38 Abs. 1 LGrStG und der Ableitung von Werten aus vergleichbaren Flächen nach § 38 Abs. 3 LGrStG gibt es in **§ 38 Abs. 4 LGrStG** die Möglichkeit, durch ein **qualifiziertes Gutachten** nachzuweisen, dass der tatsächliche (Boden-)Wert des Grundstücks mehr als 30 % vom Wert nach § 38 Abs.1 („Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche“) abweicht und dadurch einen niedrigeren Grundstückswert für die Grundsteuer zu erreichen. Auf diesem Weg ist eine

Einzelfallbewertung im Sinne des oben genannten Vergleichswertverfahrens im Zuge der Grundstücke im Grundsteuerverfahren möglich. Ohne Gutachten erfolgt im Grundsteuerverfahren grundsätzlich keine Einzelfallbewertung der Grundstücke.

Ein Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG kann vom Gutachterausschuss oder einer Person, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt werden.

Bei diesen qualifizierten Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG handelt es sich zunächst um ausführliche Bodenwertgutachten über das jeweilige Wertermittlungsobjekt. Es werden alle Grundstücksmerkmale berücksichtigt, die Einfluss auf den Bodenwert haben, so beispielsweise die Grundstücksfläche, Nutzungseinschränkungen, die Bebaubarkeit, Immissionen, Bodenverunreinigungen und die Topographie. Der Denkmalschutz wird im Landesgrundsteuergesetz bereits durch eine Ermäßigung der Steuermesszahl berücksichtigt und ist somit kein wertminderndes Merkmal des Grundstücks im Rahmen von Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG.

Nach Information der Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg vom 16. Oktober 2025 sind neben diesen ausführlichen qualifizierten Gutachten im Rahmen des § 38 Abs. 4 LGrStG auch **vereinfachte Wertnachweise** auf Grundlage der Fachinformationen der Gutachterausschüsse zulässig. Voraussetzung ist dabei, dass das Grundstück ohne besondere Schwierigkeiten und ohne Ermessensausübung allein auf Grundlage der örtlichen Fachinformation des Gutachterausschusses bewertet wird. Auf dieser Grundlage ist die vereinfachte Bewertung eines übergroßen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks möglich. Die Wertermittlung würde sich in diesem Fall allein auf die Größe des Grundstücks beziehen ohne Berücksichtigung der anderen wertrelevanten Merkmale. Da keine Ermessensausübung erfolgen darf, sind in diesem Zusammenhang die Wertspannen in den Modellen des Gutachterausschusses grundsätzlich mit dem Maximalwert innerhalb der Spanne zu berücksichtigen.

Es liegt in der Verantwortung der Steuerpflichtigen, ob Sie ein ausführliches qualifiziertes Gutachten oder einen vereinfachten Wertnachweis auf den Weg bringen. Bedingt dadurch, dass sich der Prüfumfang des Gutachtens unterscheidet, ergeben sich auch grundsätzlich Unterschiede in den Ergebnissen der Gutachten. Der Gutachterausschuss kann zur Verfahrenswahl keine abschließende Beratung anbieten.

Für qualifizierte Bodenwertgutachten ist durch die Steuerpflichtigen eine Wertgebühr im Sinne des § 4 Abs. 4 der Gutachterausschussgebührensatzung zu entrichten. Für vereinfachte Wertnachweise werden im Vergleich dazu deutlich reduzierte Gebühren nach dem Verwaltungsaufwand über § 6 der Gutachterausschussgebührensatzung erhoben.

Informationen zur Beantragung eines Gutachtens und den damit verbundenen Gebühren sind im Internetauftritt des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal dargestellt (www.bruchsal.de/gutachterausschuss) oder werden auf Anfrage durch die Geschäftsstelle erteilt (Tel.: 07251 79 4333, E-Mail: gutachterausschuss@bruchsal.de).

III Zur Anpassung eines Grundstücks mit abweichender Grundstücksfläche an die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

Seit Beschlussfassung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gemeinsame Gutachterausschuss die **Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks** für Bodenrichtwertzonen mit Wohn- oder Mischnutzung mit **500 m²** definiert. Für die betreffenden Bodenrichtwertzonen wurde dies entsprechend als Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert (vgl. BORIS-BW – beschreibende Merkmale). Es handelt sich dabei um Zonen, die von Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geprägt sind.

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

Die Darstellung zur Anpassung eines Grundstücks mit abweichender Grundstücksfläche in dieser örtlichen Fachinformation entspricht der Modelldarstellung im Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal.

III.1 Grundstücke < 500 m²

Für die Anpassung von Grundstücken mit Flächen kleiner 500 m² nutzt der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten. In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

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

III.2 Grundstücke > 500 m²

Die über 500 m² 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 m² hinausgehende Fläche ist nicht im Hinblick auf eine Hauptnutzung baulich ausnutzbar

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.

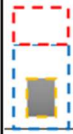
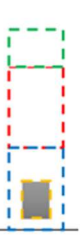
Bei sehr großen Mehrflächen (zum Beispiel in Fällen, in denen die Mehrfläche die des Normgrundstücks übersteigt), ist ein zusätzlicher Abschlag auf das Hinterland vorzunehmen.

III.2.1 Erläuterungen zum Modell

Die Modelldefinition bei Bezug der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf 500 m² setzt eine durchschnittliche bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks voraus. In Bezug auf die Grundstücksfläche von 500 m² bringt das mit sich, dass das Bodenrichtwertgrundstück teilweise bebaubar ist (in der Regel bis ca. 200 m²) und teilweise nicht bebaubar ist. Diese Bezugsgröße gilt dabei unabhängig von der Tatsache, ob das Wertermittlungsobjekt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) liegt.

Bei der entsprechenden Bewertung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks berücksichtigt der Gutachterausschuss ausschließlich die zum Qualitätsstichtag ohne Durchführung eines formellen baurechtlichen Verfahrens feststellbare Rechtslage. Mögliche künftige Änderungen ohne hinreichende Sicherheit werden ebenfalls nicht berücksichtigt (vgl. § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung).

Ausgehend vom obigen Modell können Flächenanpassungen auf viele verschiedene Arten von Grundstücken angewandt werden. Nachfolgend sind (nicht abschließend) verschiedene Grundstückssituationen unter Anwendung des obigen Modells bei Anpassung auf die jeweilige Situation dargestellt:

Definition	symbolische Darstellung	Teilflächen	modellkonforme Bodenwertermittlung	Erläuterung
1. Normgrundstück				
Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 500 m² bis ca. 200 m² (ein EFH/ZFH)	keine	Fläche * BRW	
2. Untergröße				
Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 < 500 m² bis ca. 200 m² (ein EFH/ZFH)	keine	Fläche * BRW * UK Ziffer III. 1	Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke < 500 m² nach Ziffer III. 1
3. Übergröße				
3.1 Bebaubarkeit mit einem Gebäude				
3.1.1 Normgrundstück + Hinterland				
3.1.1.1 Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 < 1.000 m² bis ca. 200 m² (ein EFH/ZFH)	TF 1 TF 2	500 m² * BRW + Restfläche * BRW * (25 bis 40 %)	Das modellkonform mit 25 bis 40 % des BRW zu bewertende Hinterland soll maximal ca. 500 m² betragen. Die darüber hinausgehende Hinterlandfläche ist geringer zu bewerten.
3.1.1.2 Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 > 1.000 m² bis ca. 200 m² (ein EFH/ZFH)	TF 1 TF 2 TF 3	500 m² * BRW + 500 m² * BRW * (25 bis 40 %) + Restfläche * BRW * (5 bis 15 %)	
3.1.2 überdurchschnittlich bebaubare Grundstücke				
3.1.2.1 Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 < Bebauungsumgriff + 500 m² ab 200 m² (ein EFH/ZFH)	TF 1 TF 2	Bebauungsumgriff * BRW * UK Ziffer III.2.2 + Restfläche * BRW * (25 bis 40 %)	Der abweichend von der Norm 500 m² modellkonforme Bebauungsumgriff bei überdurchschnittlich bebaubaren Grundstücken (Teilfläche 1) wird dargestellt durch: "bebaubare Fläche / 0,4". Der bebaubare Fläche wird dadurch eine nicht bebaubare Mehrfläche im gleichen Verhältnis wie beim Normgrundstück zugeordnet. Dies gilt unabhängig vom individuellen Maß der baulichen Nutzung beim Wertermittlungsobjekt. Auf diese Fläche ist zusätzlich ein Umrechnungskoeffizient anzurechnen (siehe Ziffer III.2.2). TF 2 soll maximal 500 m² betragen.
3.1.2.2 Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 > Bebauungsumgriff + 500 m² ab 200 m² (ein EFH/ZFH)	TF 1 TF 2 TF 3	Bebauungsumgriff * BRW * UK Ziffer III.2.2 + 500 * BRW * (25 bis 40 %) + Restfläche * BRW * (5 bis 15 %)	
3.2 Bebaubarkeit mit zwei Gebäuden ("zwei Normgrundstücke")				
3.2.1 Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 < 1.000 m² bis ca. 400 m² (zwei EFH/ZFH)	keine*	Fläche * BRW	
3.2.2 Fläche Grundstück Bebaubarkeit	 > 1.000 m² bis ca. 400 m² (zwei EFH/ZFH)	TF 1* TF 2*	1.000 m² * BRW + Restfläche * BRW * (5 bis 40 %)	
* Im Zuge der Bodenwertermittlung innerhalb des Sachwertverfahrens ist lediglich das Normgrundstück im vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Verwendete Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert; EFH/ZFH = Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus; TF = Teilfläche; UK = Umrechnungskoeffizient				

Die Anwendung der Modelle erfordert grundsätzlich eine sachverständige Bewertung der Situation im Einzelfall. Dabei sind bei der Auslegung der in den Modellen genannten Spannen für Wertanteile der verschiedenen Teilflächen die wertrelevanten Grundstücksmerkmale (§ 2 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung) zu berücksichtigen, die noch nicht im (gegebenenfalls objektspezifisch angepassten) Bodenrichtwert enthalten sind.

Bei den **verkürzten Wertnachweisen zu Grundsteuerzwecken** auf Grundlage der Information der Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg vom 16. Oktober 2025 handelt es sich um vereinfachte Bewertungen in verkürztem Prüfumfang, bei denen eine Ermessensausübung bei der Gutachtererstellung nicht erfolgen darf. Die in den Modellen aufgeführten Spannen sind in diesem Zusammenhang durch den Gutachterausschuss grundsätzlich mit dem **höchsten Wert der Spanne** zu berücksichtigen. Eine nähere Erläuterung dieser verkürzten Wertnachweise erfolgt unter Ziffer II.

III.2.2 Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal nutzt die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten nicht zur Anpassung gesamter Grundstücksflächen an das Normgrundstück. Die Umrechnungskoeffizienten sind lediglich zur Anpassung von Teilflächen des modellkonformen Bebauungsumgriffs baulich überdurchschnittlich ausnutzbarer Grundstücke an das Normgrundstück zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind somit in Ergänzung zu den unter III.2.1, Ziffer 3.1.2 dargestellten Anwendungsvarianten bzw. deren modellhafter Berechnung heranzuziehen.

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m ²	1,00
550 m ²	0,98
600 m ²	0,95
650 m ²	0,94
700 m ²	0,92
750 m ²	0,9
800 m ²	0,89
850 m ²	0,87
900 m ²	0,86
950 m ²	0,85
1.000 m ²	0,84

IV Wohngrundstücke im Außenbereich

Wohngrundstücke im Außenbereich, beispielsweise landwirtschaftliche Hofstellen, fallen unter die Grundsteuer B. Grundlage der Erhebung der Grundsteuer ist damit der Bodenrichtwert. Im Außenbereich sind keine Bodenrichtwerte für Wohnen vorhanden, sodass der maßgebliche Wert für die Grundsteuer gegebenenfalls aus Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten ist.

Vergleichbare Fläche für die Wohnnutzungen im Außenbereich sind die Wohnnutzungen im Innenbereich, also die entsprechenden Bodenrichtwertzonen innerhalb des Bebauungszusammenhangs in der Gemarkung.

Zur Berücksichtigung der schlechteren Erschließung und Infrastruktur im Außenbereich ist ein geringerer Wert anzusetzen. Es können 30 % des mittleren Bodenrichtwerts für Wohn- und Mischgebiete im Innenbereich der jeweiligen Gemarkung angesetzt werden.

Die maßgebliche Grundstücksfläche für Grundstücke im Außenbereich ist nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen und wird im Grundsteuerverfahren durch die Finanzverwaltung ermittelt. Der Gutachterausschuss kann dazu keine Auskünfte geben.

Die maßgeblichen mittleren Bodenrichtwerte der Gemarkungen sind in Anlage 1 dargestellt.

V Gewerbliche Nutzungen im Außenbereich

Gewerbliche Grundstücke im Außenbereich fallen unter die Grundsteuer B. Grundlage der Erhebung der Grundsteuer ist damit der Bodenrichtwert. Im Außenbereich sind keine Bodenrichtwerte für Gewerbe vorhanden, sodass der maßgebliche Wert für die Grundsteuer aus Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet werden könnte.

Vergleichbare Fläche für die Gewerbenutzungen im Außenbereich sind die Gewerbenutzungen im Innenbereich, also die entsprechenden Bodenrichtwertzonen innerhalb des Bebauungszusammenhangs in der Gemarkung.

Zur Berücksichtigung der schlechteren Erschließung und Infrastruktur im Außenbereich kann ein Wert von 50 % des mittleren Bodenrichtwerts für Gewerbegebiete im Innenbereich angesetzt werden.

Die maßgeblichen mittleren Bodenrichtwerte der Gemarkungen sind in Anlage 2 dargestellt.

Örtliche Fachinformation des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal zur Anwendung der Bodenrichtwerte im Grundsteuerverfahren

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 für die steuerliche Hauptfeststellung sind unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht.

Unter www.bruchsal.de/gutachterausschuss finden Sie weitere Informationen zur Grundstückswertermittlung im Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal.

Für Rückfragen erreichen Sie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der Telefonnummer 07251 794333 oder per E-Mail an gutachterausschuss@bruchsal.de.

Anlage 1: Ableiten eines Werts für Wohngrundstücke im Außenbereich

Gemeinde	Mittelwert	30 % Ansatz
Bad Schönborn		
Langenbrücken	438	131
Mingolsheim	442	133
Bruchsal		
Bruchsal	570	171
Büchenau	360	108
Heidelsheim	360	108
Helmsheim	297	89
Obergrombach	373	112
Untergrombach	440	132
Eggenstein- Leopoldshafen		
Eggenstein	650	195
Leopoldshafen	573	172
Forst		
Forst	430	129
Hambrücken		
Hambrücken	334	100
Karlsdorf-Neuthard		
Karlsdorf	370	111
Neuthard	370	111
Kronau		
Kronau	337	101
Östringen		
Eichelberg	150	45
Odenheim	252	76
Östringen	363	109
Tiefenbach	257	77
Stutensee		
Blankenloch	581	174
Friedrichstal	448	134
Spöck	413	124
Staffort	268	80

Ubstadt-Weiher		
Stettfeld	350	105
Ubstadt	348	104
Weiher	356	107
Zeutern	330	99
Walzbachtal		
Jöhlingen	386	116
Wössingen	371	111
Weingarten		
Weingarten	442	133

Anlage 2: Ableiten eines Werts für Gewerbe im Außenbereich

Gemeinde	Mittelwert BRW Gewerbe	50 % Ansatz
Bad Schönborn		
Langenbrücken	100	50
Mingolsheim	110	55
Bruchsal		
Bruchsal	99	50
Büchenau	80	40
Heidelsheim	80	40
Helmsheim	80	40
Untergrombach	80	40
Eggenstein- Leopoldshafen	150	75
Forst		
Forst	110	55
Hambrücken		
Hambrücken	100	50
Karlsdorf-Neuthard		
Karlsdorf	110	55
Neuthard	90	45
Kronau		
Kronau	100	50
Östringen		
Eichelberg	45	23
Odenheim	55	28
Östringen	95	48
Tiefenbach	55	28
Stutensee		
Blankenloch	110	55
Friedrichstal	90	45
Spöck	85	43

Ubstadt-Weiher		
Stettfeld	70	35
Ubstadt	70	35
Weiher	70	35
Zeutern	60	30
Walzbachtal		
Jöhlingen	85	43
Wössingen	80	40
Weingarten		
Weingarten	90	45