



Bild: Thorsten Wisser

Sachstandbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal (TOP 22)

- I Wesentliche Änderungen seit dem letzten Sachstandsbericht

- II Marktanalyse

- III Verkehrswertermittlung

- IV Interkommunale Zusammenarbeit

- V Künftige Entwicklung

I Wesentliche Änderungen seit dem letzten Sachstandsbericht

- Von der Bildungsphase in den Regelbetrieb
- Start der zweiten Amtszeit mit geänderter Zusammensetzung des Gutachterausschusses (GR 19.03.2024)
- Neukalkulation der Gutachterausschussgebühren (GR 27.05.2025)

II Marktanalyse

- Kernaufgabe der Gutachterausschüsse (Referentenentwurf BauGB 2026)
- Statistik aus Daten zu rund 2.000 Immobilientransaktionen im Jahr in unserem Gebiet
- Wertermittlungen und Auswertungen über verkaufte Objekte
- Daten aus Kaufverträgen, Fragebögen, GIS, Streetview ...

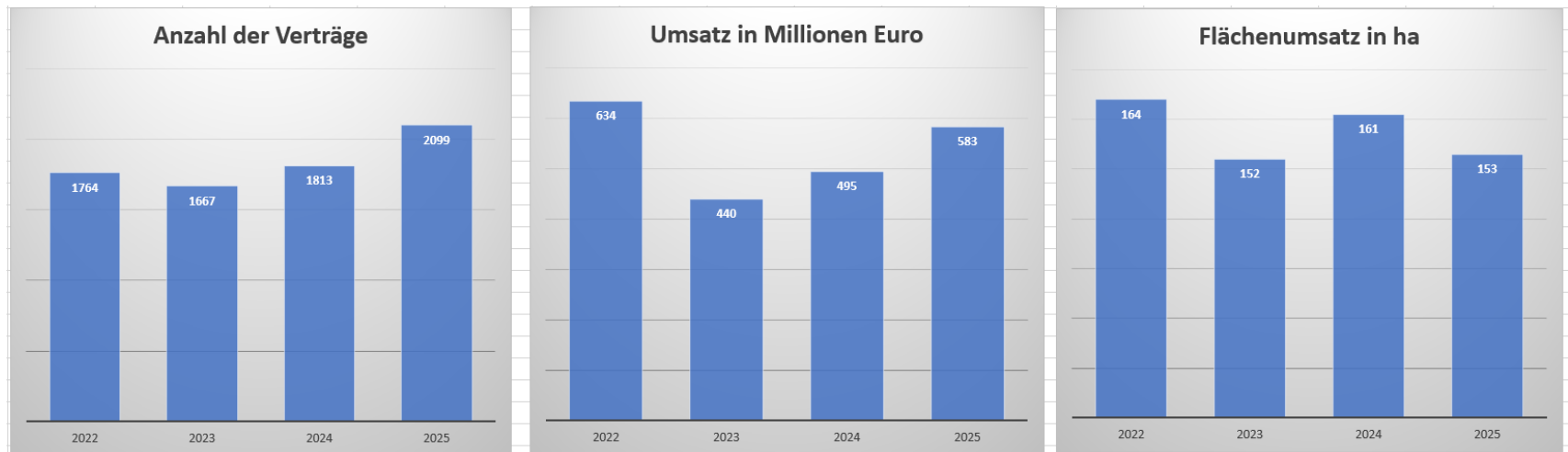
II Marktanalyse

- Kernaufgabe der Gutachterausschüsse (Referentenentwurf BauGB 2026)
- Statistik aus Daten zu rund 2.000 Immobilientransaktionen im Jahr in unserem Gebiet
- Wertermittlungen und Auswertungen über verkaufte Objekte



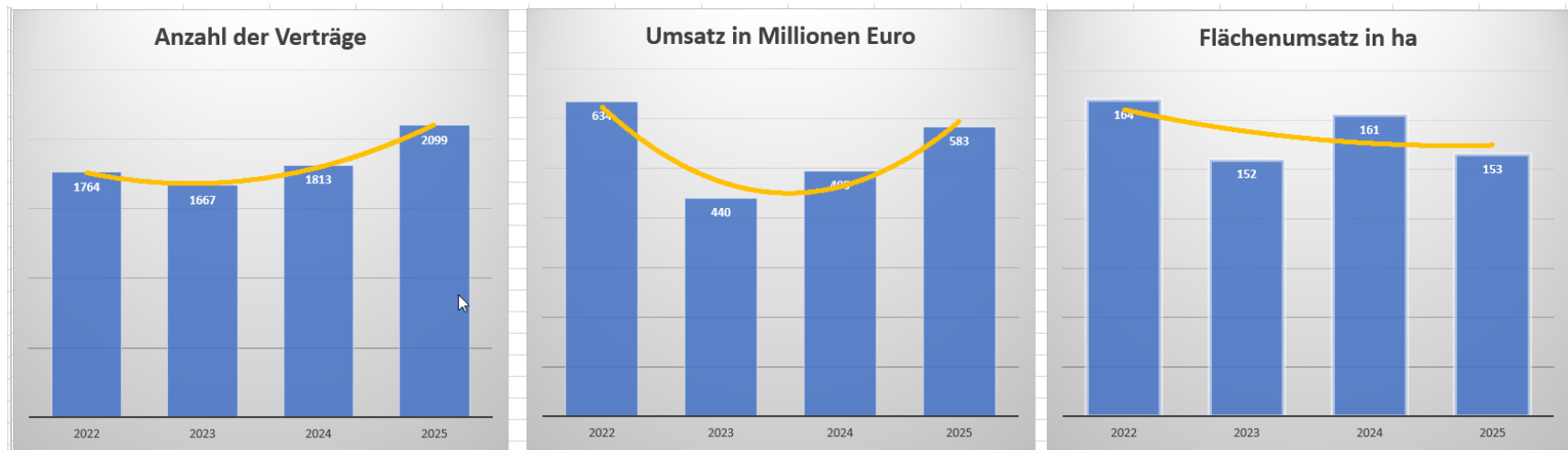
II Marktanalyse

Statistikdaten über unser Zuständigkeitsgebiet 2022 - 2025



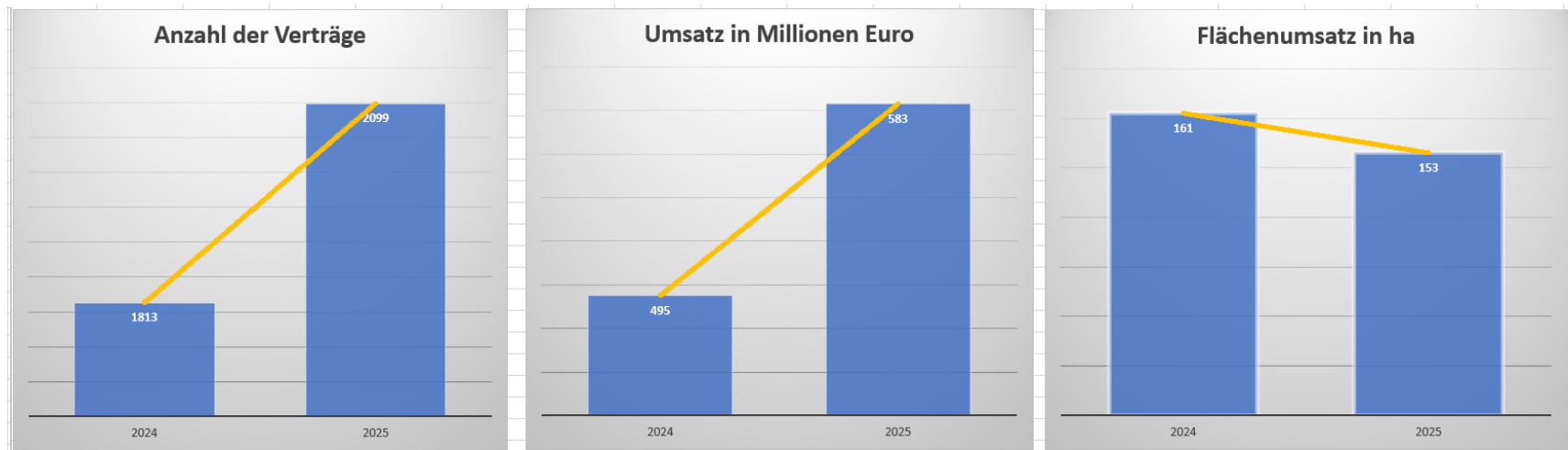
II Marktanalyse

Statistikdaten über unser Zuständigkeitsgebiet 2022 - 2025



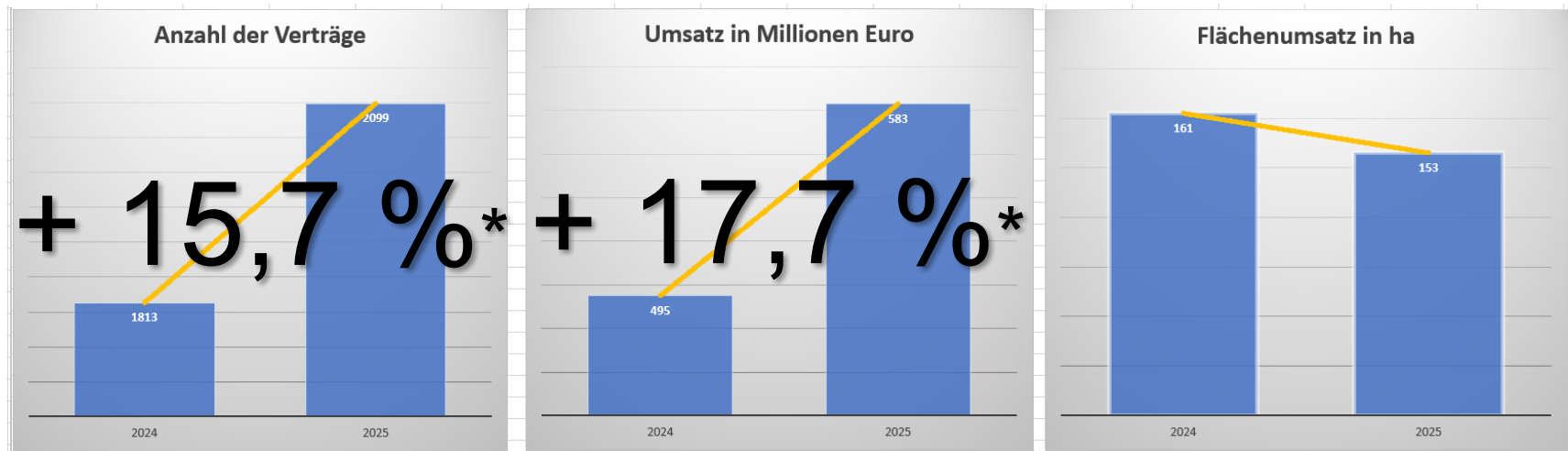
II Marktanalyse

Statistikdaten über unser Zuständigkeitsgebiet 2022 - 2025



II Marktanalyse

Statistikdaten über unser Zuständigkeitsgebiet 2022 - 2025



* aktualisierte Zahlen

II Marktanalyse

Wesentliche Veröffentlichungen seit dem letzten Sachstandsbericht:

- Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2023, 01.01.2024 und 01.01.2025
- Grundstücksmarktberichte 2023, 2024 und 2025

III Verkehrswertermittlung

- Verkehrswertgutachten über individuelle Immobilien auf Antrag
- Beschluss durch mindestens drei Mitglieder des Gutachterausschusses
- Arbeitsaufwand ca. 40 Stunden

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Luisenstraße 13, 76646 Bruchsal, Tel. 07251 / 79- 615

Verkehrswertgutachten

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
über

die unbebauten Grundstücke

Antragsteller:

Straße:

PLZ, Ort:

Auftragsdatum:

Wertermittlungstichtag:

Qualitätstichtag:

Der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag beträgt rund

In Worten: Euro

III Verkehrswertermittlung

Statistik Verkehrswertgutachten 2023 - 2025		
	Anzahl Gutachten	Anzahl Sitzungen
2023	58	19
2024	56	19
2025	60	17
Ø	58	18

IV Interkommunale Zusammenarbeit

- Kommunikation und Abstimmung wesentlicher Themen
- Erfüllung der Pflichten aus der ö.-r. Vereinbarung
 - Erfüllung der gesetzlichen Aufgabe durch die Stadt Bruchsal
 - Übermittlung erforderlicher Daten
 - Teilung der Kosten nach Einwohnerschlüssel
- Zahl der Gutachterausschüsse in BW sinkt weiterhin

V Künftige Entwicklung

- Konkretere Verpflichtung zur Veröffentlichung von Daten
- Vereinheitlichungen / Zusammenführung von Daten in größerem Maßstab
- Personalsituation Geschäftsstelle:
 - 1 Leitung
 - 1 Stellvertretende Leitung
 - 2 Auswerter/innen
 - 3 Erfasser/innen (Verwaltung)

Ruhestand Ende 2026

Eine Stelle offen, eine neu besetzt seit 01/26

V Künftige Entwicklung

- eNoVa-Gesetz 2026: Digitale Kaufverträge der Notare an die Gutachterausschüsse

Verpflichtung zur Bereitstellung digitaler Fragebögen

- KI in der Grundstückswertermittlung

Haben Sie Fragen oder Anmerkungen?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

