

# Bodenrichtwerte für Berglen, Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden

## 1. Bodenrichtwerte zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.01.2023

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden hat am 26.04.2023 und 22.05.2023 die neuen **Bodenrichtwerte zum 01.01.2023** (Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag) beschlossen. Der gesetzliche Auftrag hierfür ergibt sich aus § 193 (5) und § 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 12 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) und § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 (1) BauGB) sind aus Kaufpreisen abgeleitete, durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Die Bodenrichtwerte werden in Euro pro Quadratmeter (€/m<sup>2</sup>) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, für Baulandgrundstücke und Sonderbauflächen angegeben.

Zum Stichtag 01.01.2023 lassen sich gegenüber dem Stichtag 01.01.2022 keine Veränderungen bei den Preisen für Baulandflächen oder land- und forstwirtschaftlichen Flächen feststellen. Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 unverändert fortgeschrieben.

## 2. Bodenrichtwerte zum Qualitätsstichtag 01.01.2023 und Wertermittlungsstichtag 01.01.2022

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden hat am 26.04.2023 und 22.05.2023 für steuerliche Zwecke **Bodenrichtwerte zum Qualitätsstichtag 01.01.2023 und Wertermittlungsstichtag 01.01.2022** beschlossen. Der gesetzliche Auftrag hierfür ergibt sich aus § 196 (2) BauGB.

In den nachfolgend aufgeführten Bereichen hat sich das Planungsrecht zum Stichtag 01.01.2023 gegenüber dem Stichtag 01.01.2022 geändert. Die Änderungen umfassen die folgenden Bodenrichtwertzonen (RWZ):

- a. Berglen - Steinach: Erweiterung RWZ 3801 (Gewerbegebiet Daimlerstraße)
- b. Berglen - Steinach: neue RWZ 5805 (Ackerland), 6855 (Grünland) und 9825 (Freizeitgarten)
- c. Berglen - Reichenbach-Spechtshof: neue RWZ 3601 (Gewerbegebiet Daimlerstraße)
- d. Leutenbach-Leutenbach: Änderung der Abgrenzung RWZ 1112, RWZ 2101 entfällt
- e. Leutenbach-Leutenbach: Änderung der Abgrenzung zwischen RWZ 1107 und 3101
- f. Winnenden-Winnenden: Änderung des Entwicklungszustands in den RWZ 1153, 1155, 1156
- g. Winnenden-Winnenden: neue RWZ 9124 (Kinderhaus Koppelesbach)
- h. Winnenden-Höfen: Änderung des Entwicklungszustands in der RWZ 1507

### 3. Bodenrichtwerte zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 01.01.2022

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden hat am 26.04.2023 und 22.05.2023 Fehlerkorrekturen bei den **Bodenrichtwerten zum 01.01.2022** (Qualitäts- und Wertermittlungstichtag) beschlossen.

Die Fehlerkorrekturen umfassen die folgenden Bodenrichtwertzonen:

- a. Berglen-Hößlinswart: Änderung der Abgrenzung zwischen RWZ 1203 und 2201
- b. Berglen-Hößlinswart: Änderung RWZ 2201, neue RWZ 9222 (private Grünfläche)
- c. Berglen – Reichenbach: Änderung der Abgrenzung zwischen RWZ 1601 und 2601
- d. Berglen – Reichenbach-Spechtshof: Änderung der Abgrenzung zwischen RWZ 2611 und Außenbereich (§ 35 BauGB)
- e. Berglen-Oppelsbohm: Korrektur des Bodenrichtwerts der RWZ 3502
- f. Leutenbach-Nellmersbach: Wiederaufnahme der RWZ 9221 (Freizeitgarten)
- g. Winnenden-Winnenden: Korrektur des Entwicklungszustands in RWZ 1153

Die Bodenrichtwerte können über BORIS BW, dem Veröffentlichungsportal für Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg abgerufen werden. Hier kann nach Flurstück, Adresse oder Ort gesucht werden: [www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw](http://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw)

Die Bodenrichtwerte können auch über die Internetseite der Stadt Winnenden: [www.winnenden.de/start/bauen-umwelt/bodenrichtwerte](http://www.winnenden.de/start/bauen-umwelt/bodenrichtwerte) abgerufen werden. Die Bodenrichtwerte werden hier in Bodenrichtwertkarten, untergliedert nach Gemeinden, Teilorten bzw. Stadtteilen, veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke (Grundsteuer) können über [www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris\\_bw\\_gstb](http://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb) abgerufen werden.

Winnenden, den 29.06.2023

Aino Ellsäßer

Vorsitzende Gemeinsamer Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden