



Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden in der Bodenrichtwert-Sitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Böblingen und Schönbuchgemeinden am 07.05.2025 beschlossen.

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.

Erläuterungen:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertes sind dargestellt. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen sowie baulich nicht nutzbare Grundstücke (z.B. Grünflächen), auf die der Bodenrichtwert für Bauflächen nicht angewendet werden darf. Zum Teil wurde ein separater Bodenrichtwert für solche Fälle eingeführt. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

Für einzelne Flurstücke (erheblich von der Mehrheit der Flurstücke abweichende Sonderfälle) kann keine separate Zonenabgrenzung gebildet werden, auch wenn deren Bodenwert augenscheinlich ganz erheblich abweicht.

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würden, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Für Grundstücke, über die eine Hochspannungsfreileitung verläuft, wird ein LK-Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 % vorgenommen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden usw. können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Einige Bodenrichtwertzonen sind mehrfach belegt, z.B. mit einem Wert für Flurstücke mit Baurecht und einem Wert für Flurstücke ohne Baurecht (nicht überbaubare Grünflächen).

Im Außenbereich sind häufig Mehrfachbelegungen für Landwirtschaftliche Flächen (Acker od. Grünland) und Flächen für die Forstwirtschaft, bebaute Grundstücke im Außenbereich. Dabei gilt der BRW für bebaute Flächen im Außenbereich für die 5-fache Fläche des Gebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilfläche nicht möglich ist. Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Flächen bezieht sich auf ein Referenzgrundstück mit ebener Topografie, regelmäßigem Grundstückszuschnitt, Lage an einem Erschließungsweg und mittlerer Qualität des Bodens.

Die Richtwerte sind in einer Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die Bodenrichtwertkarte ist im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) zur Einsicht bereitgestellt.

BORIS-BW: www.gutachterausschuesse-bw.de

Böblingen, den 07.05.2025
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

,

Waldenbuch

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	1001	B	1	WA	EFH	0,7	500	o	550,00 €/m ²
1595	1002	B	1	WA	EFH	0,6	600	o	650,00 €/m ²
1595	1003	B	1	W	EFH	0,7	600	o/a	730,00 €/m ²
1595	1004	B	1	W	EFH	0,7	600	o	720,00 €/m ²
1595	1005	B	1	W	EFH	0,8	600	o/a	660,00 €/m ²
1595	1006	B	1	WA	EFH	1,0	500	o/a	640,00 €/m ²
1595	1007	B	1	WR	EFH	0,7	600	o	720,00 €/m ²
1595	1008	B	1	WA	EFH/MFH	1,0	400	o	790,00 €/m ²
1595	1009	B	1	W	MHF	1,1	500	g	690,00 €/m ²
1595	1010	B	1	W	EFH/MFH	1,0	500	o/a	690,00 €/m ²
1595	1011	B	1	WA	EFH	0,7	600	o	740,00 €/m ²
1595	1012	B	1	W	EFH	0,8	600	o	640,00 €/m ²
1595	1013	B	1	W	EFH	0,8	500	o/a	730,00 €/m ²
1595	1014	B	1	WR	EFH	0,7	600	o/a	690,00 €/m ²
1595	1015	B	1	WA	EFH	0,8	600	o/a	610,00 €/m ²
1595	1016	B	1	WA	EFH	1,0	600	o	590,00 €/m ²
1595	1017	B	1	W	EFH	0,6	600	o	420,00 €/m ²
1595	1018	B	1	W	EFH	0,8	500	o	540,00 €/m ²
1595	1019	B	1	W	EFH	0,8	500	o	600,00 €/m ²
1595	1020	B	1	WA	EFH	0,7	500	o	450,00 €/m ²
1595	1021	B	1	W	EFH	0,7	500	o	400,00 €/m ²
1595	1050	E		W					310,00 €/m ²
1595	1051	E		W					300,00 €/m ²
1595	1052	E		W					12,00 €/m ²
1595	2001	B	1	MK		1,8	400	o/g	460,00 €/m ²
1595	2501	B	1	MK		1,8	400	o/g	460,00 €/m ²
1595	2002	B	1	M		1,0	400	o	530,00 €/m ²
1595	2502	B	1	MI		1,0	400	o	530,00 €/m ²
1595	2003	B	1	M		0,8	400	o/a	450,00 €/m ²
1595	2503	B	1	M		0,8	400	o/a	450,00 €/m ²
1595	2004	B	1	M		0,8	400	o/a	370,00 €/m ²
1595	2005	B	1	M		0,8	400	o	390,00 €/m ²
1595	2006	B	1	MI		1,0	400	o/a	470,00 €/m ²
1595	3001	B	1	GE		2,0		o/a	180,00 €/m ²
1595	3002	B	1	GE		2,0		o/a	160,00 €/m ²
1595	3003	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m ²
1595	3004	B	1	GE		2,0		o/a	200,00 €/m ²
1595	4001	B	1	SO		2,0			210,00 €/m ²
1595	4002	B	1	GB					40,00 €/m ²
1595	4003	B	1	GB					150,00 €/m ²
1595	4004	B	1	GB	BI	1,0			130,00 €/m ²
1595	4005	B	1	GB	BI				170,00 €/m ²
1595	4006	B	1	SO					35,00 €/m ²
1595	4007	B	1	SO					35,00 €/m ²
1595	4008	B	1	SO					35,00 €/m ²
1595	4009	B	1	SO					35,00 €/m ²
1595	8003	B		W	ASB				300,00 €/m ²
1595	8000	LF							4,00 €/m ²
1595	8020	LF		F					1,50 €/m ²

1595	8053	B		G	ASB				100,00 €/m²
1595	9001	SF		FH					10,00 €/m²
1595	9002	SF		PG					50,00 €/m²
1595	9003	SF		PG					15,00 €/m²
1595	9005	SF		SPO					10,00 €/m²
1595	9006	SF		PG					50,00 €/m²
1595	9007	SF		PG					55,00 €/m²
1595	9008	SF		PG					65,00 €/m²
1595	9009	SF		PG					75,00 €/m²
1595	9010	SF		PG					70,00 €/m²
1595	9011	SF		PG					65,00 €/m²
1595	9012	SF		PG					65,00 €/m²
1595	9013	SF		PG					70,00 €/m²
1595	9014	SF		PG					80,00 €/m²
1595	9015	SF		PG					70,00 €/m²
1595	9016	SF		PG					70,00 €/m²
1595	9017	SF		PG					75,00 €/m²
1595	9018	SF		PG					65,00 €/m²
1595	9019	SF		PG					75,00 €/m²
1595	9020	SF		PG					70,00 €/m²
1595	9021	SF		PG					60,00 €/m²
1595	9022	SF		PG					60,00 €/m²
1595	9023	SF		PG					40,00 €/m²
1595	9024	SF		PG					55,00 €/m²
1595	9025	SF		PG					60,00 €/m²
1595	9026	SF		PG					45,00 €/m²
1595	9030	SF		PG					45,00 €/m²
1595	9031	SF		PG					55,00 €/m²
1595	9032	SF		PG					45,00 €/m²
1595	9033	SF		PG					35,00 €/m²
1595	9034	SF		PG					40,00 €/m²
1595	9035	SF		PG					45,00 €/m²
1595	9038	SF		PG					20,00 €/m²
1595	9039	SF		PG					15,00 €/m²
1595	9040	SF		PG					20,00 €/m²
1595	9041	SF		PG					35,00 €/m²
1595	9042	SF		PG					20,00 €/m²
1595	9043	SF		PG					40,00 €/m²

Hasenhof

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	1250	B	1	WA		0,8	400	a	600,00 €/m²
1595	1042	SF		PG					60,00 €/m²
1595	2201	B	1	M		0,7	400	o	510,00 €/m²
1595	9037	SF		PG					50,00 €/m²

Glashütte

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1595	1101	B	1	WR	EFH	0,8	500	o	450,00 €/m ²
1595	1102	B	1	WA	EFH	0,8	600	o	580,00 €/m ²
1595	1103	B	1	WA	EFH	0,8	500	o	540,00 €/m ²
1595	1150	E		W					250,00 €/m ²
1595	2101	B	1	M		1,0		o	430,00 €/m ²
1595	4101	B	1	SO					35,00 €/m ²
1595	9027	SF		PG					45,00 €/m ²
1595	9028	SF		PG					60,00 €/m ²
1595	9029	SF		PG					55,00 €/m ²
1595	9036	SF		PG					45,00 €/m ²