

# **Bekanntmachung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar**

## **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 und Bodenrichtwerte zu steuerlichen Zwecken für Gebiete mit geänderter Qualität des Bodens zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (01.01.2022)**

### **für das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar und den Gemeinden Ammerbuch, Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 18.10.2023 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuches (BauGB) nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und beschlossen.

In denjenigen Gebieten, in denen sich die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder durch andere Maßnahmen geändert hat, wurden darüber hinaus auch Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität, bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (01.01.2022), für steuerliche Zwecke ermittelt und beschlossen (§ 196 Abs. 2 BauGB).

#### **Definition**

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

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

#### **Veröffentlichung**

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar und den Gemeinden Ammerbuch, Hirrlingen, Neustetten und Starzach werden auf der Homepage der Stadt Rottenburg am Neckar kostenlos bereitgestellt.

**[www.rottenburg.de/bodenrichtwerte](http://www.rottenburg.de/bodenrichtwerte)**

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses schriftliche Auskünfte. Diese Auskünfte sind allerdings nach § 4 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 23.03.2021 gebührenpflichtig, soweit keine Gebührenfreiheit nach anderen Gesetzen besteht.

Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar  
Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses  
Marktplatz 18  
72108 Rottenburg am Neckar  
Tel.: 07472/165-420  
E-Mail: [gutachterausschuss@rottenburg.de](mailto:gutachterausschuss@rottenburg.de)

Rottenburg am Neckar, den 18.10.2023

gez. Harald Kreuzberger  
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses