

Bekanntmachung
des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025
und
Bodenrichtwerte zu steuerlichen Zwecken
zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (01.01.2022)
für Gebiete mit geänderter Qualität des Bodens oder neuen Bodenrichtwertzonen

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 19.09.2025 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und beschlossen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

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). Entsprechendes gilt für Gebiete, für die neue Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025 eingeführt wurden.

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. 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

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

Rottenburg am Neckar, den 19.09.2025

gez. Harald Kreuzberger
Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses