



## **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 bebauten 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 Verkehrswertes 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](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)

Böblingen, den 07.05.2025  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ehningen

Gemarkung	BRW-Zone	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtl. Zustand	Nut-zungs-art	Ergän-zung Nut-zungsart	WGFZ	Fläche	Bau-weise	BRW 01.01.2025
1570	1001	B	1	WA	EFH	1,0	400		900,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1002	B	1	WA	EFH	0,8	400		850,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1003	B	1	WA	MFH	1,1	400		850,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1004	B	1	WA	EFH	0,8	400		850,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1005	B	1	WA		1,0	400		760,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1006	B	1	WA	EFH	0,8	400		720,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1007	B	1	WA	EFH	0,7	400		810,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1008	B	1	WA		1,1	400		770,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1009	B	1	WA	EFH	0,7	400		860,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1010	B	1	WA		1,0	400		790,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1011	B	1	WA	RH	1,0	400		780,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1012	B	1	WA	MFH	0,9	400		820,00 €/m <sup>2</sup>
1570	1013	B	1	WA	EFH	0,7	400		830,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2001	B	1	MI		1,2	400		680,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2002	B	1	MI		0,7	400		750,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2003	B	1	MI		0,8	400		800,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2004	B	1	MI		1,0	400		800,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2005	B	1	MI		0,9	400		740,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2006	B	1	MI		0,7	400		790,00 €/m <sup>2</sup>
1570	2007	B	1	MD		1,0	400		660,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3001	B	1	GE		1,8			200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3002	B	1	GE		0,6			180,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3003	B	1	GE		1,6			200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3004	B	1	GE		0,8			180,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3005	B	1	GE		2,0			200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3006	B	1	GE					180,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3050	E		GE					12,00 €/m <sup>2</sup>
1570	3051	B	1	GE		2,4			340,00 €/m <sup>2</sup>
1570	4001	B	1	GB					200,00 €/m <sup>2</sup>
1570	4002	B	1	GB	BI				140,00 €/m <sup>2</sup>
1570	4003	B	1	SO	EKZ	0,6			350,00 €/m <sup>2</sup>
1570	8001	B		W	ASB				450,00 €/m <sup>2</sup>
1570	8000	LF							4,00 €/m <sup>2</sup>
1570	8020	LF		F					1,50 €/m <sup>2</sup>
1570	8051	B		G	ASB				100,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9001	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9002	SF		KGA					10,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9003	SF		AB					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9004	SF		LAG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9005	SF		SPO					25,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9006	SF		SPO					25,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9007	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9008	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9009	SF		SN					25,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9010	SF		PG					15,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9011	SF		FH					10,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9012	B	1	SO	FGA				20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9013	B	1	SO	FGA				20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9014	B	1	SO	FGA				40,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9016	SF		PG					90,00 €/m <sup>2</sup>

1570	9017	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9018	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9019	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9020	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9021	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9022	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9023	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9024	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9025	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9026	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9027	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9028	SF		PG					85,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9029	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9030	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9031	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9032	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9033	SF		PG					75,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9034	SF		PG					80,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9035	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9036	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9037	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9038	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9039	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9040	SF		PG					20,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9041	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9042	SF		PG					66,00 €/m <sup>2</sup>
1570	9044	SF		PG					70,00 €/m <sup>2</sup>