

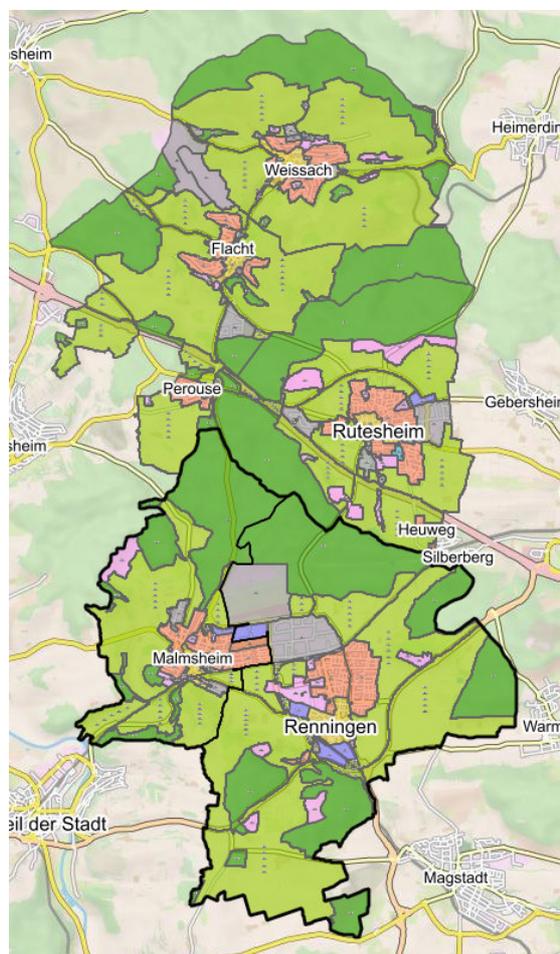


**Gemeinsamer Gutachterausschuss
Renningen, Rutesheim und Weissach**

Grundstücksmarktbericht 2023

Renningen, Rutesheim und Weissach

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023
Überarbeitet am 11.11.2023



Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach

Hauptstraße 1
71272 Renningen
Telefon: 07159/924-167
Telefax: 07159/924-192

E-Mail: Gutachterausschuss@Renningen.de

Homepage: <https://www.renningen.de/stadtentwicklung/grundstuecke-immobilien/grundstuecksbewertung/>

1 Informationen zum Gemeinsamen Gutachterausschuss

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Renningen
-Baurechtsamt-
Frau Petra Just, Zimmer 02
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Telefon (07159) 924-134
E-Mail: Petra.Just@Renningen.de

Auskünfte: zum Preisbericht, aus der Kaufpreissammlung, über
Bodenrichtwerte, über Gutachten und über weitere Daten
für die Wertermittlung:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und
Weissach
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Frau Angela Kirsch-Brenner, Zimmer 09
Telefon (07159) 924-167
E-Mail: Angela.Kirsch-Brenner@Renningen.de

**Anträge auf
Wertermittlung:** Gemeinsamer Gutachterausschuss -Geschäftsstelle-
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Frau Angela Kirsch-Brenner, Zimmer 09,
Telefon (07159) 924-167
Frau Petra Just, Zimmer 02
Telefon (07159) 924-134
E-Mail: Gutachterausschuss@Renningen.de

Gutachter/in: Herr Hartmut Marx -Stadtbaumeister Renningen- (Vorsitzender)
Frau Angela Kirsch-Brenner - (stv. Vorsitzende)

Herr Stadtrat Jochen Breutner-Menschick (Renningen)
Herr Stadtrat Thomas Mauch (Renningen)
Herr Stadtrat Jürgen Lauffer (Renningen)
Herr Oliver Faas (Renningen)
Herr Martin Grötzinger (Renningen)

Herr Dieterle-Bard -Stadtbaumeister Rutesheim- (Rutesheim)
Herr Stadtrat Alexander Vetter (Rutesheim)
Herr Stadtrat Ulrich Schenk (Rutesheim)
Herr Stadtrat Ulrich Servay (Rutesheim)

Herr Gerhard E. Böhmler (Weissach)
Herr Georg Frick (Weissach)
Herr Walter Kost (Weissach)

**Gutachter der
Finanzbehörde
zur Ermittlung
der Richtwerte:** Herr Tobias Giese

1. Vorbemerkung

Seit dem 01.01.2020 arbeiten Renningen, Rutesheim und Weissach bei der Aufgabenerledigung des Gutachterausschusses im Bereich der Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewertung interkommunal zusammen. Durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung haben die Gemeinden von Renningen, Rutesheim und Weissach den Zusammenschluss ihrer bisher eigenständigen Gutachterausschüsse zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss vereinbart.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss besteht aus dem 1. Vorsitzenden und seiner Stellvertreterin sowie 12 ehrenamtlichen Gutachtern. Davon kommen 5 aus Renningen, 4 aus Rutesheim und 3 aus Weissach. Die ehrenamtlichen Gutachter sind jeweils auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium gemäß § 192 BauGB, dessen gesetzliche Aufgabe darin besteht, auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- Erstattung von Wertgutachten und
- Richtwertermittlungen

zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen, sowie durch

- Bereitstellung weiterer erforderlicher Daten für Wertermittlungen und
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

generell die Grundlagen für Wertermittlungen im Immobilienbereich in den Gemeinden Renningen, Rutesheim und Weissach zur Verfügung zu stellen.

Die Bodenrichtwerte sind nach §196 BauGB alle 2 Jahre neu zu veröffentlichen.

Den ersten Bericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss über die in den jeweiligen Gemeindegebieten Renningen, Rutesheim und Weissach durchgeführten Ermittlungen und Auswertungen der Bodenwerte wurde 2021 veröffentlicht. Dieser bezog sich auf den Stichtag 31.12.2021 und die Jahre 2019/ 2020.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 erfolgte für das Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG). Ausgewertet wurde hier das Jahr 2021.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 weist nun die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 aus. Ausgewertet wurde das Jahr 2022. Die nächsten Bodenwerte werden zum Stichtag 31.12.2024 ermittelt.

Datengrundlage für den Marktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken im Berichtszeitraum und für den jeweiligen Verwendungszweck (hier: Marktbericht) gespeichert.

Die datenschutzkonforme Auswertung der in der Kaufpreissammlung dokumentierten und grundstücksbezogenen Daten und die daraus resultierende Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, haben eine erhebliche Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung von Grundstücken.

Der daraus abgeleitete Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses spiegelt das Geschehen des Grundstücksmarktes in Renningen, Rutesheim und Weissach wieder und enthält insbesondere Informationen über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen Renningen, Malmsheim, Rutesheim, Perouse, Weissach und Flacht.

Der Bericht steht Bewertungssachverständigen und Privatpersonen zur Verfügung. Dieser kann gegen eine Gebühr, die in der jeweils gültigen Satzung festgelegt ist, als PDF-Datei oder in schriftlicher Form erworben werden.

Die mitgeteilten Richtwerte und erforderlichen Daten für Wertermittlungen können die sachverständige Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen!

2 Rahmenbedingungen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2021 und 01.01.2022) erfolgte mit der Gesetzesgrundlage der ImmoWertV2010. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2023) wurde als Gesetzesgrundlage die ImmowertV2021 genommen.

2.1 Grundsteuer

Am 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht das derzeitige gültige System der Grundsteuer für verfassungswidrig. Die bisherige Berechnung beruhte noch auf veralteten Daten und Wertverhältnissen. Die ermittelten Einheitswerte waren aus den Jahren 1964, in Ostdeutschland sogar aus dem Jahr 1935. Der Gesetzgeber wurde durch das Verfassungsgericht verpflichtet, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. Ab 2025 muss das neue Grundsteuerrecht angewendet werden. Das bedeutet, dass erstmals für das Jahr 2025 die Grundsteuer B nach der neuen Berechnungsmethode gezahlt werden wird. Die Grundsteuer B gilt für alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die nicht der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zuzurechnen sind.

Das Land Baden-Württemberg hat im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) erlassen und regelt damit die Grundsteuerreform landesspezifisch.

Die Umsetzung der neuen Grundsteuerreform erfolgt über die Finanzverwaltung. Die Erhebung der Grundsteuer soll über ein bürger- und verwaltungsfreundliches Verfahren auf der Grundlage flächendeckender, gemeindebezogener Bodenrichtwerte erfolgen. Die erforderlichen Daten mit dem Stichtag 01.01.2022 werden in das Bodenrichtwertinformationssystem (Boris-BW) eingestellt und können von dort abgerufen werden.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat die Daten zum **01.07.2022** über das Bodeninformationssystem (BorisBW) bereitgestellt.

Die Bodenrichtwerte 2022 der Grundstücke der Gemeinden Renningen, Rutesheim und Weissach können unter folgendem Link auf dem Internetportal Boris BW eingesehen werden:

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

BORIS-BW ist das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.

BORIS-BW Bodenrichtwerte Grundsteuer B

Adresse, Flurstückskennzeichen

Adresse, Flurstückskennzeichen

Bodenrichtwerte und Flurstücksflächen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt für bebaute und unbebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftlicher Flächen)

Hinweis: Die in diesem Teil bereitgestellten Informationen sind ausschließlich für die Grundsteuererklärung (Grundvermögen) zu verwenden!

Weitere bereitgestellte Bodenrichtwerte finden Sie im Teil BORIS-BW

2.2 ImmoWertV2021

Die ImmoWertV 2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Die ImmoWertV fasst die Bodenrichtwertlinie, die Sachwertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie, die Ertragswertrichtlinie, die Wertermittlungsrichtlinie (WertR2006) und die Normalherstellungskosten (NHK 2010) in einem Regelwerk zusammen.

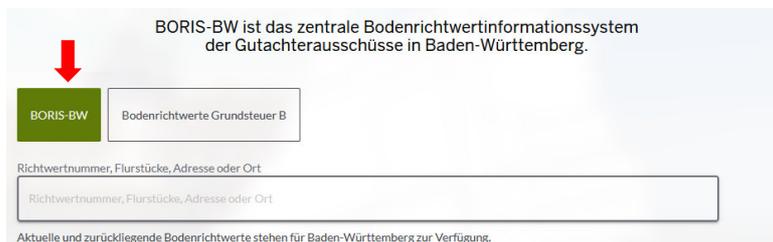
Die ImmoWertV 2021 vereinheitlicht die Verkehrswert- und die Bodenwertermittlung. Sie wurde am 19.07.2021 veröffentlicht und seit dem 01.01.2022 verbindlich durch die Gutachterausschüsse anzuwenden. Dieses Regelwerk ist bundesweit anzuwenden.

Die erläuternden Hinweise zu den einzelnen Vorschriften und Anlagen, die Muster-Anwendungshinweise sollen mit der neuen ImmoWertA ergänzt werden. Die ImmoWert A wurde noch nicht beschlossen bzw. es wurde bisher nur ein Entwurf veröffentlicht, der sich noch in Abstimmung befindet.

Desweiteren ist eine Überarbeitung und Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 notwendig. Diese wird bis zum 31.12.2024 angestrebt.

Die Bodenrichtwerte 2023 der Grundstücke der Gemeinden Renningen, Rutesheim und Weissach können unter folgendem Link auf dem Internetportal Boris BW eingesehen werden:

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>



Hier sind die Bodenrichtwertkarten von 2021, 2022 und 2023 einsehbar.