

Öffentliche Bekanntmachung

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 01.01.2025 vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstücks-werten im Stadtkreis Mannheim am 12.06.2025 ermittelt. Die Ermittlungen wurden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschusverordnung - GuAVO) für Baden-Württemberg vorgenommen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte für Mannheim werden über das Geoportal der Stadt Mannheim <https://geoportal-mannheim.de/> dargestellt und sind online gemäß den Nutzungsbedingungen einsehbar. Die Bodenrichtwerte können auch über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de> eingesehen werden.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (gebührenpflichtig) können per Mail an gutachterausschuss@mannheim.de oder schriftlich unter der Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim beantragt werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (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). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten
im Stadtkreis Mannheim