

# Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim 3. Auflage

(Stand 16.06.2026)



## Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

#### Gesetzliche Bestimmungen

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss Mannheim am 31.05.2022 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 (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) für Baden-Württemberg ermittelt.

Sofern eine Veränderung des Entwicklungszustandes einer Bodenrichtwertzone bekannt geworden ist, wurde der entsprechende Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss mit Beschluss am 21.05.2025 und 12.06.2025 auf der Grundlage der zum 01.01.2025 geänderten Qualität (Qualitätsstichtag) bezogen auf die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 (Wertermittlungsstichtag) ermittelt. Der Gutachterausschuss hat am 21.05.2025 und 12.06.2025 notwendige Korrekturen an Bodenrichtwertzonen beschlossen, welche ebenfalls bezogen sind auf die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 (Wertermittlungsstichtag). Der Upload in BORIS-BW im Viewer „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ inklusive der Fortschreibungen und Korrekturen erfolgt in der „Zeitscheibe 2025“.

#### Begriffsdefinition

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.

Die Bodenrichtwertzonen enthalten auch nicht marktfähige Flächen, d. h. Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Sowohl die Grenzen der Bodenrichtwertzonen als auch die Bodenrichtwerte selbst unterliegen der periodischen Fortschreibung. Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind i. d. R. nach den §§ 30 - 35 BauGB gesondert zu ermitteln.

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim

Geschäftsstelle: Glücksteinallee 11  
D-68163 Mannheim  
Telefon: +49 (0)621 293-7516  
E-Mail: [gutachterausschuss@mannheim.de](mailto:gutachterausschuss@mannheim.de)  
Web: [www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

#### Hinweise

Der Bodenrichtwert gilt je Quadratmeter Grundstücksfläche und ist auf ein lagetypisches Grundstück in einer Bodenrichtwertzone bezogen. Abweichungen zwischen dem zu bewertenden Grundstück und den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind sachgerecht durch Zu- und Abschläge an den Richtwert zu berücksichtigen. Die Summe der Anpassungen sollte +/- 35 % nicht übersteigen. Andernfalls, wie auch an den Grenzen der Bodenrichtwertzonen, ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. eine andere Bodenrichtwertzone mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks besser übereinstimmt. Der Bodenwert von in Randbereichen der Bodenrichtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Bodenrichtwertzone beeinflusst werden.

Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück hat einen rechtwinkligen Zuschnitt mit einer Grundstückstiefe, wie im Bodenrichtwert angegeben. Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen vom Gutachterausschuss ermittelt.

Abweichend von den Ausführungen in den Detailinformationen auf BORIS-BW hinsichtlich Entwicklungszustand sowie beitragsrechtlichem Zustand definieren sich die beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks für den Gutachterausschuss Mannheim wie folgt:

BORIS-BW

Gutachterausschuss Mannheim

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Beitragsrechtlicher Zustand  
beitragsfrei

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand  
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Hinweise für die Anwendung zu Grundsteuerzwecken zum Stichtag 01.01.2022

Die nachfolgenden Wertansätze sind ausschließlich für die Anwendung zu Grundsteuerzwecken heranzuziehen. Sie dienen insbesondere zur Anwendung im Sinne des § 38 Abs. 3 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) sowie § 15 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Keinesfalls kann ein Rechtsanspruch im Rahmen von Verkehrswertermittlungen geltend gemacht werden.

Die entsprechenden Wertansätze sind auf Ihre Eignung zu prüfen.

Hinterlandfläche

Der Gutachterausschuss Mannheim hat zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (t) beim Bodenrichtwert (BRW) von Grundstücken mit Ein-/Zweifamilienhausbebauung sowie mit Reihenhausbauung ein Modell mit nachfolgenden Grundsätzen beschlossen:

Bei Angabe der Grundstückstiefe (t) ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Die Qualität der Grundstücksteile, die über die definierte Grundstückstiefe hinausgehen, ist selbstständig zu bestimmen. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Überschreitet das zu bewertende Grundstück die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstückstiefe, so ist bei sogenanntem Hinterland (Gartenland) die darüber hinausgehende Fläche im Bereich von t bis 2t mit 33% des Bodenrichtwertes und im Bereich von größer 2t mit 10% des Bodenrichtwertes zu bewerten.

Beispiel:

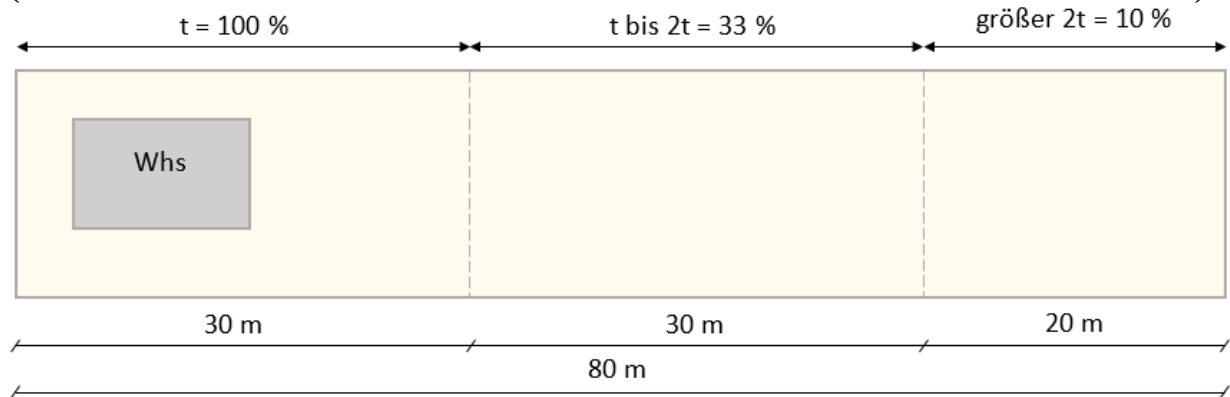
|                                    |                |   |
|------------------------------------|----------------|---|
| Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> : | 600,00 €       | ^ |
| Wohnbaufläche                      |                |   |
| Entwicklungszustand                | Baureifes Land |   |
| Art der Nutzung                    | Wohnbaufläche  |   |
| Grundstückstiefe                   | 30 m           |   |

BRW in Höhe von 600 €/m<sup>2</sup>  
Definierte Tiefe für den BRW: t = 30 m

Tatsächliche Grundstückstiefe des zu bewertenden Grundstücks: 80 m

(Die Grundstückstiefe kann in BORIS-BW über das Tool "Strecke messen" ermittelt werden)



Für die ersten 30m (t) ist der volle BRW anzusetzen

→ 600 €/m<sup>2</sup>

Für die nächsten 30m (t bis 2t) sind 33% des BRW anzusetzen

→ 198 €/m<sup>2</sup>

Für die restlichen 20m (größer 2t) sind 10% des BRW anzusetzen

→ 60 €/m<sup>2</sup>

Ohne Angabe der Grundstückstiefe beim Bodenrichtwert

Überschreitet das zu bewertende Grundstück die in der Bodenrichtwertzone übliche Grundstückstiefe deutlich, so ist bei sogenanntem Hinterland (Gartenland) die darüberhinausgehende Fläche i. d. R. mit 20 bis 50 % des Bodenrichtwertes zu bewerten. Dies gilt insbesondere für planungsrechtlich gesichertes privates Grünland. Je nach Grundstücksnutzung und Lage kann diese Spannweite unter- oder überschritten werden.

Gemeinbedarfsflächen

| GEMEINBEDARF                                                                           |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinbedarfsnutzungen<br>jeweils soweit Gemeinnützigkeit anerkannt ist.               | Ansatz in % vom gebietstypischen BRW-Niveau<br>(BRW-Zone, in der das Objekt liegt<br>oder falls keine Zone vorhanden,<br>niedrigste angrenzende BRW-Zone<br>des gleichen Typs) |
| Verwaltung, Gesundheit, Pflege, Soziales,<br>Bildung, Forschung, Lehre, Kultur, Kirche | 70                                                                                                                                                                             |
| Sport, Freizeit, Infrastruktur, Grünflächen                                            | 10                                                                                                                                                                             |

## Nutzungen im Außenbereich

| WOHNEN   GEWERBE IM AUSSENBEREICH                                    |                            |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Nutzungen<br>jeweils soweit Außenbereich anerkannt ist.              | Ansatz in €/m <sup>2</sup> |
| Wohnteil – Hofstellen<br>(in Anlehnung an Betriebsinhaber-Wohnungen) | 80                         |
| Wohnen im Außenbereich                                               | 180                        |
| Gewerbe im Außenbereich                                              | 80                         |

## Preisindex

Der Gutachterausschuss Mannheim veröffentlicht Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen (Acker), Wohnbaugrundstücke und gewerbliche Bauflächen / Gewerbegrundstücke im Grundstücksmarktbericht.

Der Grundstücksmarktbericht kann über das Serviceportal Baden-Württemberg <https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/6015515> online käuflich erworben werden. Bei Bedarf kann der Grundstücksmarktbericht auch schriftlich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim, oder per E-Mail an [gutachterausschuss@mannheim.de](mailto:gutachterausschuss@mannheim.de) erworben werden. Die Druckversion kostet 50 Euro, eine PDF-Datei 40 Euro.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Der Gutachterausschuss Mannheim hat derzeit keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.