Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Stadt Bühl

Ergänzende Erläuterungen zu den „allgemeinen Hinweisen zum Richtwert“ vom LGL für BORIS-BW

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl am 27. Juni 2023 beschlossen.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) für den Boden zu ermitteln. Bodenrichtwerte resultieren aus tatsächlich getätigten Kaufverträgen und sollen ein, der Wirklichkeit entsprechendes, Abbild der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wiedergeben. Grundlage bildeten notariell auswertbare Kaufverträge vorrangig aus dem Kalenderjahr 2022.

Bodenrichtwerte tragen somit zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie bilden eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung. Bodenrichtwerte sind kein "Amtlicher Preis" und kein Marktwert für ein konkretes Grundstück. Sie haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Lage, Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Beitragssituation, können zu Abweichungen des Bodenwerts (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen.

Gemäß §15 Abs. 2 ImmoWertV21 können einzelne Grundstücke mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt dann nicht für diese Grundstücke.
Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände, auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Bodenrichtwert für Bauland

Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke (baureifes Land) sind aus vorrangig aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/m² Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In kaufpreisarmen Gebieten wurden Kauffälle oder Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen. Bodenrichtwerte gelten in der Regel nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung, zum Beispiel für örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Hinweis zur Richtwertangabe Grundstückstiefe

Bei übergroßen Grundstücken kann zur Ermittlung des Bodenwerts auch eine Zonierung des Grundstücks in eine Baulandfläche und in eine Fläche des hausnahen Gartenlands – nach sachverständigem Ermessen- geboten sein.

Hinweis zu deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen

In Bodenrichtwertzonen, in welchen gemäß § 15 Abs. 3 ImmoWertV21 unterschiedliche Nutzungsarten nicht lagescharf abgegrenzt werden können, wurden zum Teil bis zu vier Zonen deckungsgleich überlagert und anhand der Richtwertangaben unterschieden. Der Anwender hat gemäß seinen Anforderungen die entsprechende Zone auszuwählen.

Bodenrichtwerte im Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann. Der Bodenrichtwert im Außenbereich für die Nutzungsart Wohnen kann begrenzt werden auf das fünffache der bebauten Fläche des Wohngebäudes, welches nicht der land- und forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung dient.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse unterstellt. Wesentliche Werteinflüsse wie allgemeine Wertverhältnisse, großräumige Lage, Entfernung zum Rand der bebauten Ortslage, Grundstücksgröße, natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens oder Geländeneigung sind, sofern wertrelevant, durch Zu- oder Abschläge am Bodenwert zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke können neben dem Wertanteil des Waldbodens auch Wertanteile für den Aufwuchs mit beinhalten. Hintergrund ist, dass in den Kaufpreisen, welche zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden, i.d.R. ein Gesamtkaufpreis für den Grund und Boden inklusive Aufwuchs vereinbart ist.

Zeichenerklärung

WNUM	Bodenrichtwertnummer
BEM	Bemerkung
BRW	Bodenrichtwert
ENTW	Entwicklungszustand nach §5 ImmoWertV21
NUTA	Art der Nutzung
GEZ	Geschosszahl des Bodenrichtwertgrundstücks
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks
FLAE	Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks
BEIT	Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand
B	Baureifes Land
E	Bauerwartungsland
R	Rohbauland
LF	land- und Forstwirtschaftliche Flächen
SF	Sonstige Flächen
M	gemischte Bauflächen
W	Wohnbauflächen
G	gewerbliche Bauflächen
ASB	Wohnbauflächen im Außenbereich

Weitere Abkürzungen im Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3 ImmoWertV21)

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl
20230706

WNUM	BEM	BRW 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Bühl - Innenstadt									
37800005	Nördliche Güterstraße	**335,00**	**B**	M	II	1,1	800	EB frei	
37800008	Südliche Güterstraße	**330,00**	**B**	M	II	1,1	800	EB frei	
37800010	Friedrichstraße, Rheinstraße	**485,00**	**B**	M	II	1,2	500	EB frei	
37800015	Nördliche Hauptstraße	**340,00**	**B**	M	II	0,6	900	EB frei	
37800020	Hauptstraße Stadtmitte	**525,00**	**B**	MK	III	1,9	600	EB frei	
37800025	Johannespassage, Poststraße	**380,00**	**B**	M	II	1,2	500	EB frei	
37800030	Grabenstraße, Mühlenstraße	**315,00**	**B**	M	II	1,1	450	EB frei	
37800035	Eisenbahnstraße	**390,00**	**B**	M	II	1,2	800	EB frei	
37800040	Schwanenstraße, Johannesplatz	**590,00**	**B**	MK	II	1,9	300	EB frei	
37800045	Haupstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	**475,00**	**B**	M	II	1,3	600	EB frei	
37800050	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstr.	**365,00**	**B**	M	II	1,0	750	EB frei	
37800055	Südliche Hauptstraße	**380,00**	**B**	M	II	0,6	1000	EB frei	
Bühl									
37800110	Industriegebiet Nord I	**70,00**	**B**	G				EB frei	
37800120	Industriegebiet Süd	**80,00**	**B**	G				EB frei	
37800125	Gewerbegebiet Wäsch	**23,00**	**E**	G				EB pflichtig	
37800130	Gewerbegebiet Am Froschbächle	**80,00**	**B**	G				EB frei	
37800140	Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg	**90,00**	**B**	G				EB frei	
37800145	Mischgebiet Steinfeldweg	**230,00**	**B**	M	II	0,6	950	EB frei	
37800150	Wasserbett	**375,00**	**B**	W	II	0,6	300	EB frei	
37800160	Im Grün	**375,00**	**B**	W	II	0,7	500	EB frei	
37800165	Honau	**475,00**	**B**	W	II	0,35	850	EB frei	
37800167	Hänferdorf	**140,00**	**B**	G				EB frei	
37800170	Hänferdorf	**420,00**	**B**	W	II	0,6	600	EB frei	
37800172	Hänferdorf	**15,00**	**SF**	PG					
37800175	Sonnhalde	**500,00**	**B**	W	II	0,6	500	EB frei	
37800180	Kappelwindeck unterhalb der Kirche	**400,00**	**B**	W	II	0,5	600	EB frei	
37800182	Klotzbergstraße 62c - 68	**205,00**	**B**	W	I	0,25	1000	EB frei	
37800185	Kappelwindeck oberhalb der Kirche	**375,00**	**B**	W	II	0,4	700	EB frei	
37800188	Kappelwindeckstraße 51-95, Gucken, Riegel	**375,00**	**B**	W	II	0,4	700	EB frei	
37800190	Schuchsfeld	**535,00**	**B**	W	II	0,6	600	EB frei	
37800192	Schuchsfeld	**15,00**	**SF**	PG					
37800195	Baugebiet Hinterfeldweg	**100,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37800197	Seitenmatt, Seitenberg	**1,80**	**LF**	GR					
37800200	Kellerstück, Birkenstraße	**210,00**	**B**	M	II	0,7	700	EB frei	
37800210	Im Engert, Kirchgaßmatten	**350,00**	**B**	W	II	0,6	500	EB frei	
37800220	nördl. Kirchgaßmatten, Obervogt-Häfelin-Straße	**290,00**	**B**	W	III	0,9	1800	EB frei	
37800225	westl. Kirchgaßmatten, Beethovenstraße	**350,00**	**B**	W	II	0,6	500	EB frei	
37800230	Im Unteramthof	**385,00**	**B**	W	II	0,5	450	EB frei	
37800240	Oberamthofstraße	**265,00**	**B**	M	II	0,7	1300	EB frei	
37800250	südliche Innenstadt	**420,00**	**B**	W	II	0,6	650	EB frei	
37800255	Niederfeld Nord	**285,00**	**B**	W	IV	1,0	1500	EB frei	
37800260	Niederfeld Süd	**325,00**	**B**	W	II	0,35	650	EB frei	
37800265	Sportzentrum	**0,00**	**SF**	SPO					
37800270	Baugebiet Kirchgaßgraben	**85,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37800280	Martin-Luther-Straße/Humboldtstraße 6-14	**325,00**	**B**	W	II	0,4	500	EB frei	
37800300	entlang der Bahnlinie in Höhe Unter-/Oberamthof	**325,00**	**B**	W	II	0,4	500	EB frei	
37800310	Baugebiet Buchertgelände	**82,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37800320	Prälat-Fischer-Straße 22-30	**325,00**	**B**	W	II	0,4	500	EB frei	
37800500	Kleingartenanlage Waldhägenich	**15,00**	**SF**	FGA					
37800510	Waldhägenich	**1,80**	**LF**	L					
37800600	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37800650	Distrikt Großer Wald	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37800900	Ortsetter Rittersbach	**255,00**	**B**	W	II	0,6	700	EB frei	
37800940	Schloßhöhe	**420,00**	**B**	W	II	0,4	500	EB frei	
37800950	Rittersbachstraße	**330,00**	**B**	W	I	0,3	400	EB frei	
37800980	Merkelbuckel	**350,00**	**B**	W	I	0,4	450	EB frei	
37808000	Ackerland	**2,40**	**LF**	A					
37808100	Grünland	**1,80**	**LF**	GR					

WNUM	BEM	BRW 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
37808200	Wald	**0,60**	**LF**	F					
37808250	Distrikt Windeck	**0,60**	**LF**	F					
37808260	Distrikt Großer Wald	**0,60**	**LF**	F					
37808270	Feigenhalde	**0,60**	**LF**	L					
37808300	Weingarten	**1,70**	**LF**	WG					
Altschweier									
37811200	Ortsetter Altschweier	**265,00**	**B**	W	II	0,5	650	EB frei	
37811400	Bierkeller	**280,00**	**B**	W	II	0,4	700	EB frei	
37811500	Im Kössler	**200,00**	**B**	W	I	0,25	1000	EB frei	
37811600	Riedbosch	**410,00**	**B**	W	II	0,6	400	EB frei	
37811610	Riedbosch	**1,60**	**LF**	GR					
37811620	Riedbosch	**2,35**	**LF**	A					
37811630	Riedbosch	**2,30**	**LF**	WG					
37811640	Riedbosch	**80,00**	**SF**	PG					
37811700	Baugebiet Im Feil	**53,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37811800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	**285,00**	**B**	W	II	0,5	400	EB frei	
37811900	Bebaute Außenbereichsflächen Nord	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37811905	Bebaute Außenbereichsflächen Süd	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37818000	Ackerland	**2,35**	**LF**	A					
37818005	Ackerland	**2,35**	**LF**	A					
37818100	Grünland	**1,60**	**LF**	GR					
37818105	Grünland	**1,60**	**LF**	GR					
37818210	Distrikt Schartenberg	**0,60**	**LF**	F					
37818220	Distrikt Kälbig	**0,60**	**LF**	F					
37818230	Distrikt Trappshalde	**0,60**	**LF**	F					
37818240	Distrikt Waldhägenich	**0,60**	**LF**	F					
37818250	Distrikt Hoh - Kähner	**0,60**	**LF**	F					
37818300	Weingarten	**2,30**	**LF**	WG					
37818305	Weingarten	**2,30**	**LF**	WG					
Balzhofen									
37822100	Ortsetter Balzhofen	**230,00**	**B**	W	II	0,4	800	EB frei	
37822400	Feuerwehrgerätehaus	**255,00**	**B**	M	II	1,2	550	EB frei	
37822500	Bühlfeld 1 und 2	**260,00**	**B**	W	II	0,5	400	EB frei	
37822600	Außenbereich	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37828000	Ackerland	**2,40**	**LF**	A					
37828100	Grünland	**1,40**	**LF**	GR					

WNUM	BEM	BRW 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Eisental									
37833100	Affental	**230,00**	**B**	W	II	0,5	800	EB frei	
37833200	Unterer Zielenweg	**360,00**	**B**	W	I	0,4	650	EB frei	
37833300	Tillmatten und alter Winzerkeller	**315,00**	**B**	W	II	0,4	600	EB frei	
37833500	Ortsetter Eisental	**285,00**	**B**	W	II	0,5	700	EB frei	
37833550	Halbjeuchel	**8,00**	**SF**	PG					
37833570	Unterer Zielenweg	**2,00**	**LF**	L					
37833600	Müllenbach	**225,00**	**B**	W	II	0,5	850	EB frei	
37833700	Immensteinstraße/Weinstraße	**285,00**	**B**	W	I	0,5	500	EB frei	
37833800	Gewerbegebiet Bußmatten	**70,00**	**B**	G				EB frei	
37833900	Gewerbegebiet an der B3	**70,00**	**B**	G				EB frei	
37834000	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37838000	Ackerland	**2,80**	**LF**	A					
37838100	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					
37838210	Distrikt Stadtwald	**0,60**	**LF**	F					
37838300	Weingarten	**2,40**	**LF**	WG					
Moos									
37844100	Ortsetter Moos	**220,00**	**B**	W	II	0,4	800	EB frei	
37844200	Baugebiet Hofmatten	**280,00**	**B**	W	II	0,6	540	EB frei	
37844300	Eilseeweiher	**60,00**	**B**	G	II	1,0	3500	EB frei	
37844400	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37848000	Ackerland	**2,10**	**LF**	A					
37848100	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					
Neusatz									
37850120	Industriegebiet Süd Gem. Neusatz	**80,00**	**B**	G				EB frei	
37855100	Waldmatt Panormastraße	**255,00**	**B**	W	I	0,3	800	EB frei	
37855200	Waldmatt Hofmatten	**225,00**	**B**	W	I	0,35	900	EB frei	
37855300	Waldmattstraße	**215,00**	**B**	W	I	0,35	800	EB frei	
37855350	Baugebiet Waldmatt Schweighof	**49,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37855400	Ortsetter Neusatz	**205,00**	**B**	W	II	0,4	700	EB frei	
37855500	Gebersberg / Gebersbergstraße	**240,00**	**B**	W	I	0,3	600	EB frei	
37855600	Heuberg	**235,00**	**B**	W	I	0,3	900	EB frei	
37855700	Tannenweg	**235,00**	**B**	W	I	0,3	700	EB frei	
37855800	Bereich Kirchbühl / Schwarzwaldstraße	**185,00**	**B**	W	II	0,5	1000	EB frei	
37855850	Sägermatt, Kirchmatt	**1,00**	**LF**	GR					
37855900	Bach, Wörth, Fischerhöfe	**185,00**	**B**	W	I	0,3	900	EB frei	
37855950	oberhalb Kloster Neusatzeck 1	**140,00**	**B**	W	I	0,2	1000	EB frei	
37855960	Zinken Neusatzeck	**140,00**	**B**	W	I	0,2	1000	EB frei	
37855970	früheres Kloster Neusatzeck	**140,00**	**B**	S				EB frei	
37855980	Frankenbachstraße	**130,00**	**B**	W	I	0,2	1000	EB frei	
37855990	Am Immenstein	**140,00**	**B**	W	I	0,2	1000	EB frei	
37856000	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37856020	Zinken Schönbrunn	**90,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37858000	Ackerland	**1,60**	**LF**	A					
37858100	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					
37858200	Wald	**1,20**	**LF**	F					
37858300	Weingarten	**2,50**	**LF**	WG					

WNUM	BEM	BRW 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Oberbruch									
37866100	Ortsetter Oberbruch	**200,00**	**B**	W	I	0,4	800	EB frei	
37866200	Unter Kirchweg	**60,00**	**B**	G				EB frei	
37866300	Ober Kirchweg	**80,00**	**B**	G				EB frei	
37866400	Campingplatz	**15,00**	**SF**	CA					
37866500	Mühlstettstraße	**55,00**	**B**	G				EB frei	
37867000	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37868000	Ackerland	**1,80**	**LF**	A					
37868100	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					
Oberweier									
37877100	Ortsetter Oberweier	**260,00**	**B**	W	II	0,5	750	EB frei	
37877200	Ortsetter	**10,00**	**SF**	PG					
37877400	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37878000	Ackerland	**2,40**	**LF**	A					
37878100	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					
Vimbuch									
37888100	Neukritt	**285,00**	**B**	W	II	0,4	700	EB frei	
37888200	Am Kirchweg, Neuäcker	**260,00**	**B**	W	II	0,5	600	EB frei	
37888300	Industriegebiet	**75,00**	**B**	G				EB frei	
37888350	Betonwerk	**75,00**	**B**	G				EB frei	
37888400	Vimbucherstraße / Ortsetter	**250,00**	**B**	W	II	0,5	850	EB frei	
37888500	Baugebiet westlich Oberhof-Rehbühn	**70,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37888700	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37888800	Ackerland	**1,90**	**LF**	A					
37888850	Am Kirchweg	**1,90**	**LF**	A					
37888900	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					
37889010	Distrikt Hochwald	**0,60**	**LF**	F					
Weitenung									
37898210	Distrikt Brummelhütte	**0,60**	**LF**	F					
37899100	Eichet-Eichert	**235,00**	**B**	W	II	0,4	600	EB frei	
37899200	Kreuzfeld	**260,00**	**B**	W	I	0,3	500	EB frei	
37899300	Kirchstraße, Ortsetter, Ottenhofen	**210,00**	**B**	W	II	0,5	650	EB frei	
37899350	Südöstliche Ottenhofener Straße	**210,00**	**B**	W	II	0,5	650	EB frei	
37899400	Yburgstraße	**245,00**	**B**	W	I	0,3	750	EB frei	
37899450	Baugebiet Brachfeld	**60,00**	**E**	W				EB pflichtig	
37899500	nördl. Höfnermatterstr. / Canadastraße	**200,00**	**B**	W	II	0,6	450	EB frei	
37899600	Plaulmatt Nord	**210,00**	**B**	W	I	0,4	600	EB frei	
37899650	Plaulmatt Süd	**210,00**	**B**	W	I	0,4	600	EB frei	
37899700	Im Mühlgut	**65,00**	**B**	G				EB frei	
37899800	In der Witstung	**135,00**	**B**	W	I	0,5	600	EB frei	
37899950	Bebaute Außenbereichsflächen	**100,00**	**B**	M				EB frei	ASB
37899970	Ackerland	**2,00**	**LF**	A					
37899990	Grünland	**1,00**	**LF**	GR					