

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 für das Gebiet der Stadt Bühl einschließlich der Stadtteile

Gemäß §§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Bühl in der Sitzung am 27. Oktober 2017 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2016 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2015 und 2016

Zone	Stadtgebiet Bühl	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
0-99	Innenstadt		
5	Güterstraße,	M - II - 1,1 - 800	230
10	Friedrichstraße, Rheinstraße	M - II - 1,2 - 500	350
15	Nördliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 900	235
20	Hauptstraße Stadtmitte	MK - III - 1,9 - 600	425
25	Johannespassage, Poststraße	M - II - 1,2 - 500	275
30	Grabenstraße, Mühlenstraße	M - II - 1,1 - 450	220
35	Eisenbahnstraße	M - II - 1,2 - 800	280
40	Schwanenstraße, Johannesplatz	MK - II - 1,9 - 300	480
45	Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	M - II - 1,3 - 600	360
50	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße	M - II - 1,0 - 750	255
55	Südliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 1000	245
100-899	Bühl		
110	Industriegebiet Nord I, Bußmatten	G	55
120	Industriegebiet Süd	G	65
130	Gewerbegebiet Am Froschbächle	G	65
140	Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg	G	70
145	Mischgebiet Steinfeldweg	M - II - 0,6 - 950	135
150	Wasserbett	W - II - 0,6 - 300	245
160	Im Grün	W - II - 0,7 - 500	250
165	Honau,	W - II - 0,35 - 850	370
170	Hänferdorf	W - II - 0,6 - 600	300
175	Sonnhalde	W - II - 0,6 - 500	390
180	Kappelwindeck unterhalb der Kirche	W - II - 0,5 - 600	300
185	Kappelwindeck oberhalb der Kirche	W - II - 0,4 - 700	255
190	Schuchsfeld	W - II - 0,6 - 600	360

200	Kellerstück, Birkenstraße	M - II - 0,7 - 700	150
210	Im Engert, Kirchgaßmatten	W - II - 0,6 - 500	245
220	nörd. Kirchgaßmatten, Obervogt-Haefelin-Straße	W - III - 0,9 - 1800	160
230	Im Unteramthof	W - II - 0,5 - 450	260
240	Oberamthofstraße	M - II - 0,7 - 1300	180
250	südliche Innenstadt	W - II - 0,6 - 650	290
255	Niederfeld Nord	W - IV - 1,0 - 1500	160
260	Niederfeld Süd	W - II - 0,35 - 650	225
300	entlang der Bahnlinie in Höhe Unter-/ Oberamthof	W - II - 0,4 - 500	220

900-999	Rittersbach		
900	Ortsetter	W - II - 0,6 - 700	160
940	Schloßhöhe	W - II - 0,4 - 500	295
980	Merkelbuckel	W - I - 0,4 - 450	250

Zone	Stadtteil Altschweier	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
1200	Ortsetter	W - II - 0,5 - 650	180
1400	Bierkeller	W - II - 0,4 - 700	200
1500	Im Kössler, Klotzbergstr.62c-68	W - I - 0,25 - 1000	140
1600	Riedbosch	W - II - 0,6 - 400	300
1800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	W - II - 0,5 - 400	200

Zone	Stadtteil Balzhofen	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
2100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	150
2200	Bühlfeld 1	W - I - 0,3 - 400	165
2300	Bühlfeld 2	W - II - 0,3 - 400	185

Zone	Stadtteil Eisental	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
3100	Affental	W - II - 0,5 - 800	160
3200	Unterer Zielenweg	W - I - 0,4 - 650	245
3300	Tillmatten und alter Winzerkeller	W - II - 0,4 - 600	225
3500	Eisental Ortsetter	W - II - 0,5 - 700	200
3600	Müllenbach	W - II - 0,5 - 850	160
3700	Ecke Immensteinstraße/Weinstraße	W - I - 0,5 - 500	205

Zone	<u>Stadtteil Moos</u>	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
4100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	130

Zone	<u>Stadtteil Neusatz</u>	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
5100	Waldmatt Panoramastraße	W - I - 0,3 - 800	195
5200	Waldmatt Hofmatten	W - I - 0,35 - 900	155
5300	Waldmattstraße	W - I - 0,35 - 800	160
5400	Neusatz Ortsetter	W - II - 0,4 - 700	145
5500	Gebersberg/ Gebersbergstraße	W - I - 0,3 - 600	175
5600	Heuberg	W - I - 0,3 - 900	175
5700	Tannenweg	W - I - 0,3 - 700	175
5800	Bereich Kirchbühl, Schwarzwaldstraße,	W - II - 0,5 - 1000	130
5900	Bach, Wörth, Fischerhöfe	W - I - 0,3 - 900	130
5950	oberhalb Kloster Neusatzheck	W - I - 0,2 - 1000	110

Zone	<u>Stadtteil Oberbruch</u>	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
6100	Ortsetter	W - I - 0,4 - 800	130
6200	Unter Kirchweg	G	45
6300	Ober Kirchweg	G	70

Zone	<u>Stadtteil Oberweier</u>	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
7100	Ortsetter	W - II - 0,5 - 750	180

Zone	<u>Stadtteil Vimbuch</u>	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
8100	Neukritt	W - II - 0,4 - 700	160
8200	Am Kirchweg, Neuäcker	W - II - 0,5 - 600	180
8300	Industriegebiet	G	65
8400	Vimbucherstraße/Ortsetter	W - II - 0,5 - 850	175

Zone	Stadtteil Weitenung	Bemerkung	Baureifes Land in Euro/ qm
9100	Eichet-Eichert	W - II - 0,4 - 600	150
9200	Kreuzfeld	W - I - 0,3 - 500	170
9300	Kirchstr., Ortsetter, Ottenhofen	W - II - 0,5 - 650	140
9400	Yburgstraße	W - I - 0,3 - 750	140
9500	nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße	W - II - 0,6 - 450	140
9600	Plaulmatt	W - I - 0,4 - 600	140
9700	Im Mühlgut	G	45
9800	In der Wistung	W - I - 0,5 - 600	100

2. Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Preise in Euro/m²

Gebiet / Stadtteile	Reben	Ackerland	Wiesen/ Grünland	Wald
Bühl mit Kappelwindeck	2,00	1,60	1,00	0,70
Altschweier	2,50	2,00	-	-
Balzhofen	-	2,30	1,75	-
Eisental	2,50	1,95	-	-
Moos	-	1,60	0,65	-
Neusatz	2,70	1,00	1,00	1,40
Oberbruch	-	1,50	2,00	-
Oberweier	-	2,35	0,80	-
Vimbuch	-	1,80	-	-
Weitenung	-	1,80	0,95	-

Erläuterungen der Bodenrichtwerte:

(1) Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

(2) Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der mit „**“ gekennzeichneten Werte Wertanteile für Anlieger- und Erschließungskosten. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

(3) Bei den land –und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.

(4) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand,

spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

(5) Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte vorlagen bzw. abgeleitet werden konnten.

(6) Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

(7) Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

(8) Eine genaue Zuordnung der Bodenrichtwertzonen kann nur über Einsichtnahme der Bodenrichtwertkarte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Bühl oder im Internet unter www.buehl.de/gutachterausschuss erfolgen.

(9) Beschreibung der Spalte Bemerkung:

W = Wohnbaufläche

M = gemischte Baufläche

MK = Kerngebiet

G = gewerbliche Baufläche

II = Anzahl der Vollgeschosse

0,7 = wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

600 = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Bei der Ermittlung der tatsächlichen GFZ wurden aus Vereinfachungsgründen Keller- und Dachgeschosse nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.

Bühl, 27.10.2017

gez. Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Sylvia Köppel