

Bodenrichtwerte zum 31.12.2014 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 24. November 2015 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2014 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2013 und 2014

Zone	Stadtgebiet Bühl	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
0-99	Innenstadt		
5	Güterstraße,	M - II - 1,1 - 800	210
10	Friedrichstraße, Rheinstraße	M - II - 1,2 - 500	305
15	Nördliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 900	220
20	Hauptstraße Stadtmitte	MK - III - 1,9 - 600	385
25	Johannespassage, Poststraße	M - II - 1,2 - 500	240
30	Grabenstraße, Mühlenstraße	M - II - 1,1 - 450	200
35	Eisenbahnstraße	M - II - 1,2 - 800	240
40	Schwanenstraße, Johannesplatz	MK - II - 1,9 - 300	435
45	Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	M - II - 1,3 - 600	325
50	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße	M - II - 1,0 - 750	240
55	Südliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 1000	220
100-899	Bühl		
110	Industriegebiet Nord I, Bußmatten	G	50
120	Industriegebiet Süd	G	60
130	Gewerbegebiet Am Froschbächle	G	35
140	Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg	G	65
145	Mischgebiet Steinfeldweg	M - II - 0,6 - 950	120
150	Wasserbett	W - II - 0,6 - 300	220
160	Im Grün	W - II - 0,7 - 500	230
165	Honau,	W - II - 0,35 - 850	305
170	Hänferdorf	W - II - 0,6 - 600	285
175	Sonnhalde	W - II - 0,6 - 500	340
180	Kappelwindeck unterhalb der Kirche	W - II - 0,5 - 600	275
185	Kappelwindeck oberhalb der Kirche	W - II - 0,4 - 700	230
190	Schuchsfeld	W - II - 0,6 - 600	320

200	Kellerstück, Birkenstraße	M - II - 0,7 - 700	135
210	Im Engert, Kirchgaßmatten	W - II - 0,6 - 500	220
220	nörd. Kirchgaßmatten, Obervogt-Haefelin-Straße	W - III - 0,9 - 1800	145
230	Im Unteramthof	W - II - 0,5 - 450	250
240	Oberamthofstraße	M - II - 0,7 - 1300	170
250	südliche Innenstadt	W - II - 0,6 - 650	230
255	Niederfeld Nord	W - IV - 1,0 - 1500	145
260	Niederfeld Süd	W - II - 0,35 - 650	200
300	entlang der Bahnlinie in Höhe Unter-/ Oberamthof	W - II - 0,4 - 500	210

900-999	Rittersbach		
900	Ortsetter	W - II - 0,6 - 700	155
940	Schloßhöhe	W - II - 0,4 - 500	265
980	Merkelbuckel	W - I - 0,4 - 450	215

Zone	<u>Stadtteil Altschweier</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
1200	Ortsetter	W - II - 0,5 - 650	160
1400	Bierkeller	W - II - 0,4 - 700	180
1500	Im Kössler, Klotzbergstr.62c-68	W - I - 0,25 - 1000	130
1600	Riedbosch	W - II - 0,6 - 400	255
1800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	W - II - 0,5 - 400	185

Zone	<u>Stadtteil Balzhofen</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
2100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	120
2200	Bühlfeld 1	W - I - 0,3 - 400	150
2300	Bühlfeld 2	W - II - 0,3 - 400	175

Zone	<u>Stadtteil Eisental</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
3100	Affental	W - II - 0,5 - 800	150
3200	Unterer Zielenweg	W - I - 0,4 - 650	235
3300	Tillmatten und alter Winzerkeller	W - II - 0,4 - 600	210
3500	Eisental Ortsetter	W - II - 0,5 - 700	185
3600	Müllensbach	W - II - 0,5 - 850	145

Zone	<u>Stadtteil Moos</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
4100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	120

Zone	<u>Stadtteil Neusatz</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
5100	Waldmatt Panoramastraße	W - I - 0,3 - 800	190
5200	Waldmatt Hofmatten	W - I - 0,35 - 900	150
5300	Waldmattstraße	W - I - 0,35 - 800	155
5400	Neusatz Ortsetter	W - II - 0,4 - 700	145
5500	Gebersberg/ Gebersbergstraße	W - I - 0,3 - 600	170
5600	Heuberg	W - I - 0,3 - 900	170
5700	Tannenweg	W - I - 0,3 - 700	170
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	110
6200	Unter Kirchweg	G	40

Zone	<u>Stadtteil Oberweier</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
7100	Ortsetter	W - II - 0,5 - 750	150

Zone	<u>Stadtteil Vimbuch</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
8100	Neukritt	W - II - 0,4 - 700	150
8200	Am Kirchweg, Neuäcker	W - II - 0,5 - 600	165
8300	Industriegebiet	G	55
8400	Vimbucherstraße/Ortsetter	W - II - 0,5 - 850	150

Zone	<u>Stadtteil Weitenung</u>	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	130

9400	Yburgstraße	W - I - 0,3 - 750	130
9500	nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße	W - II - 0,6 - 450	110
9600	Plaulmatt	W - I - 0,4 - 600	130
9700	Im Mühlgut	G	35
9800	In der Wistung	W - I - 0,5 - 600	90

2. Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Preise in Euro/m²

Gebiet / Stadtteile	Reben	Ackerland	Wiesen/ Grünland	Wald
Bühl mit Kappelwindeck	2,00	2,00	0,95	-
Altschweier	2,50	2,00	-	-
Balzhofen	-	2,10	-	-
Eisental	2,50	2,00	-	-
Moos	-	1,80	0,80	-
Neusatz	3,00	1,10	1,80	1,35
Oberbruch	-	1,50	1,50	-
Oberweier	-	-	-	-
Vimbuch	-	2,00	-	-
Weitenung	-	2,00	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 altlastenfrei 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, 24.11.2015

gez. Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Sylvia Köppel