

Bodenrichtwerte zum 31.12.2012 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 09. April 2014 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2012 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2011 und 2012

Zone	<u>Stadtgebiet Bühl</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
0-99	Innenstadt		
5	Güterstraße,	M - II - 1,1 - 800	200
10	Friedrichstraße, Rheinstraße	M - II - 1,2 - 500	290
15	Nördliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 900	210
20	Hauptstraße Stadtmitte	MK - III - 1,9 - 600	365
25	Johannespassage, Poststraße	M - II - 1,2 - 500	230
30	Grabenstraße, Mühlenstraße	M - II - 1,1 - 450	190
35	Eisenbahnstraße	M - II - 1,2 - 800	230
40	Schwanenstraße, Johannesplatz	MK - II - 1,9 - 300	415
45	Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	M - II - 1,3 - 600	310
50	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße	M - II - 1,0 - 750	230
55	Südliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 1000	210
100-899	Bühl		
110	Industriegebiet Nord I, Bußmatten	G	50
120	Industriegebiet Süd	G	55
130	Gewerbegebiet Am Froschbächle	G	35
140	Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg	G	60
145	Mischgebiet Steinfeldweg	M - II - 0,6 - 950	115
150	Wasserbett	W - II - 0,6 - 300	200
160	Im Grün	W - II - 0,7 - 500	220
165	Honau,	W - II - 0,35 - 850	290
170	Hänferdorf	W - II - 0,6 - 600	270
175	Sonnhalde	W - II - 0,6 - 500	340
180	Kappelwindeck unterhalb der Kirche	W - II - 0,5 - 600	260
185	Kappelwindeck oberhalb der Kirche	W - II - 0,4 - 700	220
190	Schuchsfeld	W - II - 0,6 - 600	290

200	Kellerstück, Birkenstraße	M - II - 0,7 - 700	130
210	Im Engert, Kirchgaßmatten	W - II - 0,6 - 500	210
220	nörd. Kirchgaßmatten, Obervogt-Haefelin-Straße	W - III - 0,9 - 1800	140
230	Im Unteramthof	W - II - 0,5 - 450	240
240	Oberamthofstraße	M - II - 0,7 - 1300	160
250	südliche Innenstadt	W - II - 0,6 - 650	220
255	Niederfeld Nord	W - IV - 1,0 - 1500	140
260	Niederfeld Süd	W - II - 0,35 - 650	190
300	entlang der Bahnlinie in Höhe Unter-/ Oberamthof	W - II - 0,4 - 500	200

900-999	Rittersbach		
900	Ortsetter	W - II - 0,6 - 700	150
940	Schloßhöhe	W - II - 0,4 - 500	260
980	Merkelbuckel	W - I - 0,4 - 450	210

Zone	<u>Stadtteil Altschweier</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
1200	Ortsetter	W - II - 0,5 - 650	155
1400	Bierkeller	W - II - 0,4 - 700	175
1500	Im Kössler, Klotzbergstr.62c-68	W - I - 0,25 - 1000	125
1600	Riedbosch	W - II - 0,6 - 400	245
1800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	W - II - 0,5 - 400	180

Zone	<u>Stadtteil Balzhofen</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
2100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	115
2200	Bühlfeld 1	W - I - 0,3 - 400	120

Zone	<u>Stadtteil Eisental</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
3100	Affental	W - II - 0,5 - 800	145
3200	Unterer Zielenweg	W - I - 0,4 - 650	230
3300	Tillmatten und alter Winzerkeller	W - II - 0,4 - 600	190
3500	Eisental Ortsetter	W - II - 0,5 - 700	180
3600	Müllenbach	W - II - 0,5 - 850	140

Zone	<u>Stadtteil Moos</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
4100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	115

Zone	<u>Stadtteil Neusatz</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
5100	Waldmatt Panoramastraße	W - I - 0,3 - 800	185
5200	Waldmatt Hofmatten	W - I - 0,35 - 900	145
5300	Waldmattstraße	W - I - 0,35 - 800	150
5400	Neusatz Ortsetter	W - II - 0,4 - 700	140
5500	Gebersberg/ Gebersbergstraße	W - I - 0,3 - 600	165
5600	Heuberg	W - I - 0,3 - 900	165
5700	Tannenweg	W - I - 0,3 - 700	165
5800	Bereich Kirchbühl, Schwarzwaldstraße,	W - II - 0,5 - 1000	125
5900	Bach, Wörth, Fischerhöfe	W - I - 0,3 - 900	125
5950	oberhalb Kloster Neusatzeck	W - I - 0,2 - 1000	105

Zone	<u>Stadtteil Oberbruch</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
6100	Ortsetter	W - I - 0,4 - 800	105
6200	Unterer Kirchweg	G	35

Zone	<u>Stadtteil Oberweier</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
7100	Ortsetter	W - II - 0,5 - 750	135

Zone	<u>Stadtteil Vimbuch</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
8100	Neukritt	W - II - 0,4 - 700	145
8200	Am Kirchweg, Neuäcker	W - II - 0,5 - 600	160
8300	Industriegebiet	G	45
8400	Vimbucherstraße/Ortsetter	W - II - 0,5 - 850	125

Zone	<u>Stadtteil Weitenung</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
9100	Eichet-Eichert	W - II - 0,4 - 600	145
9200	Kreuzfeld	W - I - 0,3 - 500	170
9300	Kirchstr., Ortsetter, Ottenhofen	W - II - 0,5 - 650	125
9400	Yburgstraße	W - I - 0,3 - 750	125
9500	nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße	W - II - 0,6 - 450	105
9600	Plaulmatt	W - I - 0,4 - 600	125
9700	Im Mühlgut	G	35
9800	In der Witung	W - I - 0,5 - 600	85

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	1,00	-
Altschweier	2,50	2,00	-	-
Balzhofen	-	2,30	1,20	-
Eisental	3,00	2,00	-	-
Moos	-	1,20	-	-
Neusatz	2,20	1,00	1,20	1,00
Oberbruch	-	1,50	1,30	-
Oberweier	-	1,50	1,20	-
Vimbuch	-	1,40	1,10	-
Weitenung	-	1,50	1,30	-

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 = Geschossflächenzahl (GFZ)

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, 09. April 2014

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

Sylvia Köppel