

## **Bodenrichtwerte zum 31.12.2004 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 17. Oktober 2005 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2004 ermittelt.

### **1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2003 und 2004**

<b>Zone</b>	<b><u>Stadtgebiet Bühl</u></b>	<b>Bemerkung*</b>	<b>Baureifes Land in Euro/ qm</b>
<b>0-99</b>	<b>Innenstadt</b>		
5	Güterstraße, Heidlaufstraße	M - II-III	240
10	Friedrichstraße, Rheinstraße	M - II-III	280
15	Nördliche Hauptstraße	M - II-III	200
20	Hauptstraße Stadtmitte	MK - III-IV	350
25	Johannesspassage, Poststraße	M - II-III	220
30	Grabenstraße, Mühlenstraße	M - II-III	180
35	Eisenbahnstraße	M - II-III	220
40	Schwanenstraße, Johannesplatz	MK - III-IV	400
45	Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	M - II-III	300
50	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße	M - II-III	200
55	Südliche Hauptstraße	M - II-III	200
<b>100-899</b>	<b>Bühl</b>		
110	Industriegebiet Nord I, Bußmatten	G	45
120	Industriegebiet Süd	G	50
130	Gewerbegebiet Am Froschbächle	G	30
140	Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg	G	55
145	Mischgebiet Steinfeldweg	M - II - 1,2 - 900	70
150	Wasserbett	W - II - 0,8 - 250	160
160	Im Grün	W - II - 0,8 - 500	200
170	Honau, Hänferdorf	W - I - 0,5 - 600	260
180	Kappelwindeck	W - II - 0,6 - 600	210
190	Schuchsfeld	W - II - 0,7 - 600	220
200	Kellerstück, Birkenstraße	M - II - 0,8 - 400	125
210	Im Engert, Kirchgaßmatten	W - II - 0,6 - 600	180
220	nörd.Kirchgaßmatten, Obervogt-Häfelinstr.	W - III - 1,2 - 1500	100
240	südliche Steinstraße	G	55
250	Südl. Innenstadt, Niederfeld	W- II – 0,7 -500	180
830	Im Unteramthof	San-N-W	220

900-999	<b>Rittersbach</b>		
900	Ortsetter	W - II - 0,6 - 700	130
940	Schloßhöhe	W - I - 0,6 - 600	250
980	Merkelbuckel	W - I - 0,6 - 450	200

Zone	<b><u>Stadtteil Altschweier</u></b>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/qm
1200	Ortsetter	W - II - 0,6 - 600	135
1400	Bierkeller	W - I - 0,6 - 700	175
1600	Riedbosch	W - I - 0,6 - 400	230
1800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	W - II - 0,8 - 250	170

Zone	<b><u>Stadtteil Balzhofen</u></b>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/qm
2100	Ortsetter	W - II - 0,6 - 600	110
2200	Bühlfeld	W - II - 0,6 - 400	115

Zone	<b><u>Stadtteil Eisental</u></b>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/qm
3100	Affental	W - II - 0,6 - 600	130
3200	Unterer Zielenweg	W - II - 0,6 - 600	220
3300	Tillmatten	W - II - 0,5 - 450	180
3400	Alter Winzerkeller	W - II - 0,8 - 450	220
3500	Eisental Ortsetter	W - II - 0,6 - 600	150
3600	Müllenbach	W - II - 0,6 - 600	135

Zone	<b><u>Stadtteil Moos</u></b>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/qm
4100	Ortsetter	W - II - 0,6 - 700	100

Zone	<b><u>Stadtteil Neusatz</u></b>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/qm
5100	Waldmatt Panoramastraße	W - II - 0,5 - 700	220
5200	Waldmatt Hofmatten	W - II - 0,6 - 600	150
5300	Waldmattstraße	W - II - 0,6 - 600	150
5400	Neusatz Ortsetter	W - II - 0,6 - 600	135
5500	Gebersberg/Gebersbergstraße	W - II - 0,6 - 600	160
5600	Heuberg	W - II - 0,5 - 700	200
5700	Tannenweg	W - II - 0,7 - 500	160
5800	Schwarzwaldstraße, Bereich Kirchbühl	W - II - 0,6 - 600	130
5900	Bach, Wörth, Fischerhöfe	W - II - 0,6 - 600	130

Zone	<b><u>Stadtteil Oberbruch</u></b>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/qm
6100	Ortsetter	W - II - 0,6 - 800	90
6200	Unterer Kirchweg	G	35

<b>Zone</b>	<b><u>Stadtteil Oberweier</u></b>	<b>Bemerkung*</b>	<b>Baureifes Land in Euro/qm</b>
7100	Ortsetter	W - II - 0,6 - 750	130

<b>Zone</b>	<b><u>Stadtteil Vimbuch</u></b>	<b>Bemerkung*</b>	<b>Baureifes Land in Euro/qm</b>
8100	Neukritt	W - II - 0,7 - 700	130
8200	Am Kirchweg, Neuäcker	W - II - 0,7 - 600	140
8300	Industriegebiet	G	45
8400	Vimbucherstraße/Ortsetter	W - II - 0,6 - 800	120

<b>Zone</b>	<b><u>Stadtteil Weitenung</u></b>	<b>Bemerkung*</b>	<b>Baureifes Land in Euro/qm</b>
9100	Eichet-Eichert	W - II - 0,6 - 600	140
9200	Kreuzfeld	W - II - 0,8 - 500	110*
9300	Kirchstr., Ortsetter, Ottenhofen	W - II - 0,6 - 600	120
9400	Yburgstraße	W - I - 0,7 - 800	120
9500	nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße	W - II - 0,6 - 500	100
9600	Plaulmatt	W - I - 0,6 - 500	120
9700	Im Mühlgut	G	35

## 2. Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Preise in Euro/m<sup>2</sup>

<b>Gebiet / Stadtteile</b>	<b>Reben</b>		<b>Ackerland</b>		<b>Wiesen/ Grünland</b>		<b>Wald</b>	
	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Bühl mit Kappelwindeck	2,00	5,00	1,00	3,50	0,45	1,50	0,60	1,00
Altschweier	1,60	3,00	1,00	3,50	-	-	-	-
Balzhofen	-	-	1,50	2,00	0,50	1,00	-	-
Eisental	2,50	5,80	1,50	3,00	2,00	3,00	-	-
Moos	-	-	1,25	1,80	1,00	2,00	-	-
Neusatz	2,50	4,20	0,50	3,80	0,50	2,50	0,50	2,50
Oberbruch	-	-	1,00	2,00	0,50	1,50	-	-
Oberweier	-	-	1,00	2,00	0,50	1,00	-	-
Vimbuch	-	-	0,70	3,00	0,70	1,30	-	-
Weitenung	-	-	1,40	2,40	0,80	1,50	-	-

### 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 –außer bei Reben - 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) Beschreibung der Spalte Bemerkung\*:

**W** = Wohnbaufläche  
**M** = gemischte Baufläche  
**MK** = Kerngebiet  
**G** = gewerbliche Baufläche  
**San** = Sanierungsgebiet, **N** = Endwert

**II** = Anzahl der Vollgeschosse  
**0,7** = Geschossflächenzahl (GFZ)  
**600** = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Bühl, 21. Oktober 2005

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses  
Hubert Schnurr