

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 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 26. September 2019 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2018 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2017 und 2018

Zone	<u>Stadtgebiet Bühl</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m ²
	Innenstadt		
37800005	Güterstraße,	B - M - II - 1,1 - 800	255
37800010	Friedrichstraße, Rheinstraße	B - M - II - 1,2 - 500	390
37800015	Nördliche Hauptstraße	B - M - II - 0,6 - 900	260
37800020	Hauptstraße Stadtmitte	B - MK - III - 1,9 - 600	475
37800025	Johannespassage, Poststraße	B - M - II - 1,2 - 500	305
37800030	Grabenstraße, Mühlenstraße	B - M - II - 1,1 - 450	245
37800035	Eisenbahnstraße	B - M - II - 1,2 - 800	315
37800040	Schwanenstraße, Johannesplatz	B - MK - II - 1,9 - 300	530
37800045	Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	B - M - II - 1,3 - 600	400
37800050	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße	B - M - II - 1,0 - 750	285
37800055	Südliche Hauptstraße	B - M - II - 0,6 - 1000	300
	Bühl		
37800110	Industriegebiet Nord I, Bußmatten	B - G	60
37800120	Industriegebiet Süd	B - G	70
37800125	Gewerbegebiet Wäsch	E - G	23*
37800130	Gewerbegebiet Am Froschbächle	B - G	70
37800140	Industriegebiet Nord II, Steinfeldweg	B - G	80
37800145	Mischgebiet Steinfeldweg	B - M - II - 0,6 - 950	175
37800150	Wasserbett	B - W - II - 0,6 - 300	290
37800160	Im Grün	B - W - II - 0,7 - 500	290
37800165	Honau,	B - W - II - 0,35 - 850	415
37800170	Hänferdorf	B - W - II - 0,6 - 600	335
37800175	Sonnhalde	B - W - II - 0,6 - 500	440
37880180	Kappelwindeck unterhalb der Kirche	B - W - II - 0,5 - 600	335
37800185	Kappelwindeck oberhalb der Kirche	B - W - II - 0,4 - 700	290
37800190	Schuchsfeld	B - W - II - 0,6 - 600	430
37800195	Baugebiet Hinterfeldweg	E - W	100*

37800200	Kellerstück, Birkenstraße	B - M - II - 0,7 - 700	160
37800210	Im Engert, Kirchgaßmatten	B - W - II - 0,6 - 500	270
37800220	nörd. Kirchgaßmatten, Obervogt-Haefelin-Straße	B - W - III - 0,9 - 1800	180
37800230	Im Unteramthof	B - W - II - 0,5 - 450	290
37800240	Oberamthofstraße	B - M - II - 0,7 - 1300	200
37800250	südliche Innenstadt	B - W - II - 0,6 - 650	350
37800255	Niederfeld Nord	B - W - IV - 1,0 - 1500	180
37800260	Niederfeld Süd	B - W - II - 0,35 - 650	250
37800270	Baugebiet Kirchgassgraben	E - W	85*
37800300	entlang der Bahnlinie in Höhe Unter-/ Oberamthof	B - W - II - 0,4 - 500	245
37800310	Baugebiet Buchertgelände	E - W	82*

	Rittersbach		
37800900	Ortsetter	B - W - II - 0,6 - 700	170
37800940	Schloßhöhe	B - W - II - 0,4 - 500	330
37800980	Merkelbuckel	B - W - I - 0,4 - 450	280

Zone	Stadtteil Altschweier	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37811200	Ortsetter	B - W - II - 0,5 - 650	200
37811400	Bierkeller	B - W - II - 0,4 - 700	215
37811500	Im Kössler, Klotzbergstr.62c-68	B - W - I - 0,25 - 1000	150
37811600	Riedbosch	B - W - II - 0,6 - 400	320
37811700	Baugebiet Im Feil	E - W	53*
37811800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	B - W - II - 0,5 - 400	215

Zone	Stadtteil Balzhofen	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37822100	Ortsetter	B - W - II - 0,4 - 800	160
37822200	Bühlfeld 1	B - W - I - 0,3 - 400	185
37822300	Bühlfeld 2	B - W - II - 0,3 - 400	200

Zone	Stadtteil Eisental	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37833100	Affental	B - W - II - 0,5 - 800	175
37833200	Unterer Zielenweg	B - W - I - 0,4 - 650	260
37833300	Tillmatten und alter Winzerkeller	B - W - II - 0,4 - 600	240

37833500	Eisental Ortsetter	B - W - II - 0,5 - 700	215
37833600	Müllenbach	B - W - II - 0,5 - 850	170
37833700	Immensteinstraße/Weinstraße	B - W - II - 0,5 - 500	215

Zone	<u>Stadtteil Moos</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37844100	Ortsetter	B - W - II - 0,4 - 800	140
37844200	Baugebiet Hofmatten	E - W	51*

Zone	<u>Stadtteil Neusatz</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37855100	Waldmatt Panoramastraße	B - W - I - 0,3 - 800	195
37855200	Waldmatt Hofmatten	B - W - I - 0,35 - 900	170
37855300	Waldmattstraße	B - W - I - 0,35 - 800	160
37855350	Baugebiet Schweighof	E - W	49*
37855400	Neusatz Ortsetter	B - W - II - 0,4 - 700	145
37855500	Gebersberg/ Gebersbergstraße	B - W - I - 0,3 - 600	180
37855600	Heuberg	B - W - I - 0,3 - 900	175
37855700	Tannenweg	B - W - I - 0,3 - 700	175
37855800	Bereich Kirchbühl, Schwarzwaldstraße,	B - W - II - 0,5 - 1000	140
37855900	Bach, Wörth, Fischerhöfe	B - W - I - 0,3 - 900	140
37855950	oberhalb Kloster Neusatzheck	B - W - I - 0,2 - 1000	110

Zone	<u>Stadtteil Oberbruch</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37866100	Ortsetter	B - W - I - 0,4 - 800	140
37866200	Unter Kirchweg	B - G	50
37866300	Ober Kirchweg	B - G	70

Zone	<u>Stadtteil Oberweier</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37877100	Ortsetter	B - W - II - 0,5 - 750	190

Zone	<u>Stadtteil Vimbuch</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37888100	Neukritt	B - W - II - 0,4 - 700	170
37888200	Am Kirchweg, Neuäcker	B - W - II - 0,5 - 600	190
37888300	Industriegebiet	B - G	65
37888400	Vimbucherstraße/Ortsetter	B - W - II - 0,5 - 850	185
37888500	Baugebiet westlich Oberhof-Rehbühn	E - W	70*

Zone	Stadtteil Weitenung	Bemerkung	31.12.2018 in €/m²
37899100	Eichet-Eichert	B - W - II - 0,4 - 600	160
37899200	Kreuzfeld	B - W - I - 0,3 - 500	185
37899300	Kirchstr., Ortsetter, Ottenhofen	B - W - II - 0,5 - 650	145
37899400	Yburgstraße	B - W - I - 0,3 - 750	185
37899450	Baugebiet Brachfeld	E - W	60*
37899500	nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße	B - W - II - 0,6 - 450	150
37899600	Plaulmatt	B - W - I - 0,4 - 600	150
37899700	Im Mühlgut	B - G	50
37899800	In der Witstung	B - W - I - 0,5 - 600	105

2. Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Angegeben sind die Preise in Euro/m² (Medianwert) sowie die Spanne der Kaufpreise. Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgt keine Ausweisung der Preise.

Gebiet / Stadtteile	Reben	Ackerland	Wiesen/ Grünland	Wald
Bühl mit Kappelwindeck	1,35 (0,49 - 8,84)	1,55 (0,06 - 5,00)	1,00 (0,60 - 3,00)	0,80 (0,45 - 3,00)
Altschweier	2,50 (0,50 - 8,00)	2,00 (0,72 - 5,74)	-	-
Balzhofen	-	2,15 (1,20 - 6,61)	1,50 (1,30 - 2,30)	-
Eisental	2,00 (1,00 - 6,13)	2,00 (0,80 - 8,00)	-	-
Moos	-	1,50 (0,55 - 2,57)	-	-
Neusatz	2,85 (1,00 - 3,82)	1,20 (0,32 - 3,41)	1,00 (0,27 - 5,66)	1,45 (0,48 - 5,00)
Oberbruch	-	1,45 (0,63 - 1,81)	1,20 (0,93 - 3,40)	-
Oberweier	-	2,70 (2,00 - 3,29)	1,00 (0,49 - 2,40)	-
Vimbuch	-	1,50 (1,00 - 4,12)	1,75 (1,00 - 2,40)	-
Weitenung	-	1,80 (0,50 - 5,11)	0,80 (0,59 - 2,50)	-

Erläuterungen der Bodenrichtwerte:

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche

oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 12 der Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO BW) mindestens zum Ende jeden geraden Kalenderjahres durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und können freiwillig unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, sofern nicht mit „*“ gekennzeichnet, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Mit „*“ gekennzeichnete Werte

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Bodens ohne Aufwuchs. In den ausgewerteten Kaufverträgen wird ggf. vorhandener Aufwuchs meist nicht ausgewiesen. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengütern des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder

den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In den ausgewerteten Kaufverträgen wird ggf. vorhandener Aufwuchs meist nicht ausgewiesen.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebaue, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

Besondere Hinweise

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen fallen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammen, insbesondere bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb desselben Flurstücks kann dieses zu verschiedenen Bodenrichtwertzonen gehören. Ebenso können mit ein und derselben Geometrie für unterschiedliche Nutzungen/Grundstücksarten verschiedene Bodenrichtwerte und damit deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzonen auftreten.

Der Bodenrichtwert stellt keine Wertermittlung eines Bodenwertes dar. Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstückfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

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

Für weitere Auskünfte und Informationen ist der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl zu kontaktieren.

Beschreibung der Spalte Bemerkung:

B = baureifes Land

R = Rohbauland

E = Bauerwartungsland

W = Wohnbaufläche

M = gemischte Baufläche

MK = Kerngebiet

G = gewerbliche Baufläche

II = Anzahl der Vollgeschosse

0,7 = wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
600 = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Bühl, 26.09.2019
gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Eckhard Vandersee