

Bodenrichtwerte zum 31.12.2010 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 16. Mai 2011 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2010 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2009 und 2010

Zone	<u>Stadtgebiet Bühl</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
0-99	Innenstadt		
5	Güterstraße,	M - II - 1,1 - 800	190
10	Friedrichstraße, Rheinstraße	M - II - 1,2 - 500	280
15	Nördliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 900	200
20	Hauptstraße Stadtmitte	MK - III - 1,9 - 600	350
25	Johannespassage, Poststraße	M - II - 1,2 - 500	220
30	Grabenstraße, Mühlenstraße	M - II - 1,1 - 450	180
35	Eisenbahnstraße	M - II - 1,2 - 800	220
40	Schwanenstraße, Johannesplatz	MK - II - 1,9 - 300	400
45	Hauptstraße zw. Bühlot und Robert-Koch-Straße	M - II - 1,3 - 600	300
50	Bühlertalstraße zw. Sternenstr. und Kappelwindeckstraße	M - II - 1,0 - 750	220
55	Südliche Hauptstraße	M - II - 0,6 - 1000	200
100-899	Bühl		
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 - 0,6 - 950	110
150	Wasserbett	W - II - 0,6 - 300	190
160	Im Grün	W - II - 0,7 - 500	210
165	Honau,	W - II - 0,35 - 850	280
170	Hänferdorf	W - II - 0,6 - 600	260
180	Kappelwindeck unterhalb der Kirche	W - II - 0,5 - 600	250
185	Kappelwindeck oberhalb der Kirche	W - II - 0,4 - 700	210
190	Schuchsfeld	W - II - 0,6 - 600	280

200	Kellerstück, Birkenfeld	M - II - 0,7 - 700	125
210	Im Engert, Kirchgaßmatten	W - II - 0,6 - 500	200
220	nörd. Kirchgaßmatten, Obervogt-Haefelin-Straße	W - III - 0,9 - 1800	135
230	Im Unteramthof	W - II - 0,5 - 450	235
240	Oberamthofstraße	M - II - 0,7 - 1300	155
250	südliche Innenstadt	W - II - 0,6 - 650	210
255	Niederfeld Nord	W - IV - 1,0 - 1500	135
260	Niederfeld Süd	W - II - 0,35 - 650	180
300	entlang der Bahnlinie in Höhe Unter-/ Oberamthof	W - II - 0,4 - 500	190

900-999	Rittersbach		
900	Ortsetter	W - II - 0,6 - 700	130
940	Schloßhöhe	W - II - 0,4 - 500	250
980	Merkelbuckel	W - I - 0,4 - 450	200

Zone	<u>Stadtteil Altschweier</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
1200	Ortsetter	W - II - 0,5 - 650	150
1400	Bierkeller	W - II - 0,4 - 700	170
1500	Im Kössler, Klotzbergstr.62c-68	W - I - 0,25 - 1000	125
1600	Riedbosch	W - II - 0,6 - 400	230
1800	Mattenmühle, Riedmattenstraße	W - II - 0,5 - 400	170

Zone	<u>Stadtteil Balzhofen</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
2100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	110
2200	Bühlfeld	W - I - 0,3 - 400	115

Zone	<u>Stadtteil Eisental</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
3100	Affental	W - II - 0,5 - 800	130
3200	Unterer Zielenweg	W - I - 0,4 - 650	220
3300	Tillmatten und alter Winzerkeller	W - II - 0,4 - 600	180
3500	Eisental Ortsetter	W - II - 0,5 - 700	160
3600	Müllenbach	W - II - 0,5 - 850	135

Zone	<u>Stadtteil Moos</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
4100	Ortsetter	W - II - 0,4 - 800	110

Zone	<u>Stadtteil Neusatz</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
5100	Waldmatt Panoramastraße	W - I - 0,3 - 800	180
5200	Waldmatt Hofmatten	W - I - 0,35 - 900	140
5300	Waldmattstraße	W - I - 0,35 - 800	145
5400	Neusatz Ortsetter	W - II - 0,4 - 700	135
5500	Gebersberg/ Gebersbergstraße	W - I - 0,3 - 600	160
5600	Heuberg	W - I - 0,3 - 900	160
5700	Tannenweg	W - I - 0,3 - 700	160
5800	Bereich Kirchbühl, Schwarzwaldstraße,	W - II - 0,5 - 1000	120
5900	Bach, Wörth, Fischerhöfe	W - I - 0,3 - 900	120
5950	oberhalb Kloster Neusatzzeck	W - I - 0,2 - 1000	100

Zone	<u>Stadtteil Oberbruch</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
6100	Ortsetter	W - I - 0,4 - 800	100
6200	Unterer Kirchweg	G	35

Zone	<u>Stadtteil Oberweier</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
7100	Ortsetter	W - II - 0,5 - 750	130

Zone	<u>Stadtteil Vimbuch</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
8100	Neukritt	W - II - 0,4 - 700	140
8200	Am Kirchweg, Neuäcker	W - II - 0,5 - 600	155
8300	Industriegebiet	G	45
8400	Vimbucherstraße/Ortsetter	W - II - 0,5 - 850	120

Zone	<u>Stadtteil Weitenung</u>	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro/ qm
9100	Eichet-Eichert	W - II - 0,4 - 600	140
9200	Kreuzfeld	W - I - 0,3 - 500	165
9300	Kirchstr., Ortsetter, Ottenhofen	W - II - 0,5 - 650	120
9400	Yburgstraße	W - I - 0,3 - 750	120
9500	nörd. Höfnermattenstr., Canadastraße	W - II - 0,6 - 450	100
9600	Plaulmatt	W - I - 0,4 - 600	120
9700	Im Mühlgut	G	35
9800	In der Wüstung	W - I - 0,5 - 600	80

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

Bühl, 20. Mai 2011

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

Hubert Schnurr