

Bodenrichtwerte 2010 für das Gebiet der Gemeinde Bühlertal

Der Gutachterausschuss bei der Gemeinde Bühlertal hat gem. den §§ 193 Abs. 3 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 04.05.2011 zum Stichtag **31.12.2010** die nachfolgenden Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre **2009** und **2010** ermittelt. Die neuen Bodenrichtwerte 2010 können auch auf der Homepage der Gemeinde Bühlertal (www.buehlertal.de) unter der Rubrik „Leben/Wohnen“, dem Unterabschnitt Bodenrichtwerte, aufgerufen werden. Zusätzlich sind die aktuellen Bodenrichtwerte mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt, welche ebenfalls als PDF-Datei aufgerufen werden kann.

Zone	Ortsteil Untertal	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro / qm
1000	Ortskern		
1010	gemischte Baufläche	M-II-1,6-450	140
1020	gewerbl. Baufläche	G	70
1100	Altenberg / Sessgasse		
1110	gemischte Baufläche	M-II-0,8-600	120
1120	gewerbl. Baufläche	G	70
1200	Mocken / Klotzberg		
1210	Wohnbaufläche	W-II-0,7-600	145
1220	gemischte Baufläche	M-II-0,8-600	105
1300	Liehenbach / Wintereck		
1310	Wohnbaufläche	W-II-0,8-700	115
1320	gemischte Baufläche	M-II-0,8-650	100
1400	Matthäuser-/ Laubenstraße		
1410	Wohnbaufläche	W-II-0,8-650	80
1500	Lachmatt / Laube / Brombach		
1510	gemischte Baufläche	M-II-0,8-700	80
1600	Hindenburgstraße / Jeichelweg / Bügen		
1610	Wohnbaufläche	W-II-0,6-500	145

Zone	Ortsteil Obertal	Bemerkung*	Baureifes Land in Euro / qm
2000	Ortskern		
2010	gemischte Baufläche	M-II-1,6-600	140
2100	Sundhalde / Haaberg		
2110	Wohnbaufläche	W-II-0,5-500	140
2120	gemischte Baufläche	M-II-0,6-700	90
2200	Katzenbach		
2210	Wohnbaufläche	W-II-0,7-800	140
2300	Hirschbach		
2310	Wohnbaufläche	W-II-0,6-500	70
2320	gemischte Baufläche	M-II-0,6-500	70
2400	Büchelbach / Butschenberg		
2410	Wohnbaufläche	W-II-0,4-950	85
2420	gemischte Baufläche	M-II-0,6-1000	70
2500	Längenberg		
2510	Wohnbaufläche	W-I-0,6-750	135
2600	Hans-Thoma-Weg / Kirchweg		
2610	Wohnbaufläche	W-II-0,6-450	115
2620	gemischte Baufläche	M-II-0,6-450	80
2700	Breitfeld / Hungerberg Schönbüch / Buchkopf		
2710	Wohnbaufläche	W-I-0,7-600	195
2720	Gemischte Baufläche	M-II-0,8-500	110
2800	Hof / Wiedenbach Denni / Sickenwald		
2810	Wohnbaufläche	W-II-0,6-500	115
2820	gemischte Baufläche	M-II-0,6-600	80

2900	Steckenhalt / Schwarzwasen		
2910	Wohnbaufläche	W-II-0,6-600	125
2920	gemischte Baufläche	M-II-0,6-800	90
3000	Wolfsbrunnen / Schafhof		
3010	gemischte Baufläche	M-II-0,6-800	100

Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	in Euro /qm
Rebgelände	1,00 – 3,00
Ackerland	0,50 – 1,00
Wiesen	0,25 – 0,50
Wald	0,25 – 0,50

Bei **Reben** und **Sonderkulturen** ist der Aufwuchs im Bodenwert enthalten; bei **Waldgrundstücken** ist der Aufwuchs jeweils gesondert zu bewerten.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

1. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für die Mehrheit von Grundstücken, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
2. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der Werte für Bauerwartungsland und für Rohbauland 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. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück 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 Verkehrswerts 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.
4. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte vorlagen bzw. abgeleitet werden konnten.
5. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können aus den Bodenrichtwerten nicht abgeleitet werden.
7. Beschreibung der Spalte Bemerkung*:
 - W** = Wohnbaufläche
 - M** = gemischte Baufläche
 - G** = gewerbliche Baufläche
 - II** = Anzahl der Vollgeschosse
 - 0,7** = Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 600** = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Bühlertal, 04.05.2011

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

gez. Norbert Graf

Rechtliche Hinweise zum Urheberrecht der Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte unterliegen nicht dem Schutz nach § 2 UrhG, da sie nach Art der Information, Erhebungsvorgang und Dokumentation durch Vorschriften standardisiert sind und folglich nicht als persönliche geistige Schöpfungen einzustufen sind. Für die Kartengrundlage kann der Schutz gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 gegeben sein, sofern es sich nicht um eine Ausgabe der Liegenschaftskarte handelt.

Bodenrichtwertkarten und -tabellen sind jedoch zweifelsfrei als Datenbanken im Sinne von §§ 87a ff UrhG geschützt, da alle Kriterien nach § 87a Abs. 1 UrhG vorliegen (Leistungsschutzrecht). Der Datenbankhersteller hat nach § 87b Abs. 1 UrhG insbesondere das ausschließliche Recht, die Datenbank insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil der Datenbank zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung eines nach Art und Umfang wesentlichen Teils einer Datenbank im Sinne des § 87c Abs. 1 UrhG ist zulässig zu privaten Gebrauch sowie – sofern es nicht zu gewerblichen Zwecken erfolgt – zum eigenen wissenschaftlichen Gebrauch und die Benutzung zur Veranschaulichung des Unterrichts mit Quellenangabe.

§ 5 UrhG (Amtliche Werke) ist nicht auf Datenbanken nach § 87a ff UrhG anwendbar. Diese Rechtsauffassung ergibt sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte des Teils II des UrhG (§§ 87a ff) durch Umsetzung der EU-Richtlinie 96/9/EG vom 11.03.1996 in nationales Recht. Hier sprechen vor allem die Erwägungsgründe 5 und 6 in der EU-Richtlinie gegen eine analoge Anwendung von § 5, wonach § 87a ff UrhG in der Hauptsache dem Schutz vor unlauterem Wettbewerb und dem Konkurrentenschutz dient. Zudem enthalten §§ 87a ff UrhG keine Verweise auf § 5 UrhG.

Bodenrichtwerte unterliegen somit dem Schutz als Datenbanken nach § 87a ff UrhG. Eine wesentliche Fremdnutzung wie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte bedarf somit der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelungen) durch den Datenbankhersteller.