

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Bühlertal

Ergänzende Erläuterungen zu den „allgemeinen Hinweisen zum Richtwert“ vom LGL für BORIS-BW

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl am 27. Juni 2023 beschlossen.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) für den Boden zu ermitteln. Bodenrichtwerte resultieren aus tatsächlich getätigten Kaufverträgen und sollen ein, der Wirklichkeit entsprechendes, Abbild der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wiedergeben. Grundlage bildeten notariell auswertbare Kaufverträge vorrangig aus dem Kalenderjahr 2022.

Bodenrichtwerte tragen somit zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie bilden eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung. Bodenrichtwerte sind kein "Amtlicher Preis" und kein Marktwert für ein konkretes Grundstück. Sie haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Lage, Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen, Beitragssituation, können zu Abweichungen des Bodenwerts (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen.

Gemäß §15 Abs. 2 ImmoWertV21 können einzelne Grundstücke mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt dann nicht für diese Grundstücke.

Für Grundstücke, die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände, auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Bodenrichtwert für Bauland

Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke (baureifes Land) sind aus vorrangig aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/m² Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In kaufpreisarmen Gebieten wurden Kauffälle oder Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen. Bodenrichtwerte gelten in der Regel nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung, zum Beispiel für örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Hinweis zur Richtwertangabe Grundstückstiefe

Bei übergroßen Grundstücken kann zur Ermittlung des Bodenwerts auch eine Zonierung des Grundstücks in eine Baulandfläche und in eine Fläche des hausnahen Gartenlands – nach sachverständigem Ermessen- geboten sein.

Hinweis zu deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen

In Bodenrichtwertzonen, in welchen gemäß § 15 Abs. 3 ImmoWertV21 unterschiedliche Nutzungsarten nicht lagescharf abgegrenzt werden können, wurden zum Teil bis zu vier Zonen deckungsgleich überlagert und anhand der Richtwertangaben unterschieden. Der Anwender hat gemäß seinen Anforderungen die entsprechende Zone auszuwählen.

Bodenrichtwerte im Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich ist zu beachten, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert ggf. nicht für das komplette Grundstück angewandt werden kann. Der Bodenrichtwert im Außenbereich für die Nutzungsart Wohnen kann begrenzt werden auf das fünffache der bebauten Fläche des Wohngebäudes, welches nicht der land- und forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung dient.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse unterstellt. Wesentliche Werteinflüsse wie allgemeine Wertverhältnisse, großräumige Lage, Entfernung zum Rand der bebauten Ortslage, Grundstücksgröße, natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens oder Geländeneigung sind, sofern wertrelevant, durch Zu- oder Abschläge am Bodenwert zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke können neben dem Wertanteil des Waldbodens auch Wertanteile für den Aufwuchs mit beinhalten. Hintergrund ist, dass in den Kaufpreisen, welche zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden, i.d.R. ein Gesamtkaufpreis für den Grund und Boden inklusive Aufwuchs vereinbart ist.

Zeichenerklärung

WNUM	Bodenrichtwertnummer
BEM	Bemerkung
BRW	Bodenrichtwert
ENTW	Entwicklungszustand nach §5 ImmoWertV21
NUTA	Art der Nutzung
GEZ	Geschosszahl des Bodenrichtwertgrundstücks Wertrelevante Geschossflächenzahl des
WGFZ	Bodenrichtwertgrundstücks
FLAE	Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks
BEIT	Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand
B	Baureifes Land
E	Bauerwartungsland
R	Rohbauland
LF	land- und Forstwirtschaftliche Flächen
SF	Sonstige Flächen
M	gemischte Bauflächen
W	Wohnbauflächen
G	gewerbliche Bauflächen
ASB	Wohnbauflächen im Außenbereich

Weitere Abkürzungen im Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks
Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3 ImmoWertV21)

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl
20230706

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Bühlertal - Untertal									
38101010	Ortskern Untertal	210,00	B	M	II	1,6	450	EB frei	
38101020	Ortskern Untertal	100,00	B	G				EB frei	
38101110	Altenberg / Sessgasse	175,00	B	M	II	0,8	600	EB frei	
38101120	Altenberg / Sessgasse	100,00	B	G				EB frei	
38101210	Mocken	215,00	B	W	II	0,7	600	EB frei	
38101220	Mocken	150,00	B	M	II	0,8	600	EB frei	
38101230	Klotzberg	150,00	B	M	II	0,8	600	EB frei	
38101310	Liehenbach	170,00	B	W	II	0,8	700	EB frei	
38101320	Liehenbach	170,00	B	M	II	0,8	650	EB frei	
38101330	Wintereck	160,00	B	W	II	0,8	700	EB frei	
38101410	Matthäuser- /Laubenstraße	140,00	B	W	II	0,8	650	EB frei	
38101420	Holzbuckel	135,00	B	W	II	0,8	650	EB frei	
38101430	Schützenstraße	135,00	B	W	II	0,5	800	EB frei	
38101510	Lachmatt / Laube / Brombach	120,00	B	M	II	0,8	700	EB frei	
38101520	Grünwinkel	120,00	B	M	II	0,8	700	EB frei	
38101610	Hindenburgstraße / Jeichelweg / Bügen	275,00	B	W	II	0,6	500	EB frei	
Bühlertal - Obertal									
38102010	Ortskern Obertal	210,00	B	M	II	1,6	600	EB frei	
38102110	Sundhalde / Haaberg	200,00	B	W	II	0,5	500	EB frei	
38102120	Sundhalde	145,00	B	M	II		700	EB frei	
38102130	Haaberg	145,00	B	M	II	0,6	700	EB frei	
38102210	Katzenbach	210,00	B	W	II	0,7	800	EB frei	
38102310	Hirschbach	100,00	B	W	II	0,6	500	EB frei	
38102320	Hirschbach	100,00	B	M	II	0,6	500	EB frei	
38102330	Grasiweg	100,00	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102410	Büchelbach / Butschenberg	110,00	B	W	II	0,4	950	EB frei	
38102415	Butschenbergweg	110,00	B	W	II	0,6	950	EB frei	
38102420	Büchelbach / Butschenberg	100,00	B	M	II	0,6	1000	EB frei	
38102430	Edwin-Stolz-Weg	110,00	B	W	II	0,4	950	EB frei	
38102440	Obere Schoferstraße	110,00	B	W	II	0,4	950	EB frei	
38102450	Feldbergstraße	110,00	B	W	II	0,6	950	EB frei	
38102510	Längenberg	245,00	B	W	I	0,6	750	EB frei	
38102610	Hans-Thoma-Weg / Kirchweg	195,00	B	W	II	0,6	450	EB frei	
38102620	Hans-Thoma-Weg / Kirchweg	110,00	B	M	II	0,6	450	EB frei	
38102630	Hungerberg	165,00	B	W	II	0,6	450	EB frei	
38102710	Breitfeld	275,00	B	W	I	0,7	600	EB frei	
38102720	Schönbüch / Buchkopf	160,00	B	M	II	0,8	500	EB frei	
38102730	Obere Eichwaldstraße / Scheffelweg	170,00	B	M	II	0,8	500	EB frei	
38102810	Wiedenbachweg	165,00	B	W	II	0,6	500	EB frei	
38102820	Denni	110,00	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102830	Hof	110,00	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102840	Unterer Denniweg	110,00	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102910	Steckenhalt	175,00	B	W	II	0,6	600	EB frei	
38102920	Schwarzwasen	135,00	B	M	II	0,6	800	EB frei	
38103010	Wolfsbrunnen / Schafhof	145,00	B	M	II	0,6	800	EB frei	
38103020	Schafhofweg	145,00	B	M	II	0,6	800	EB frei	
38107000	Außenbereich Bühlertal	90,00	B	W			800	EB frei	ASB
38107010	Plättig	90,00	B	M				EB frei	ASB
38108000	Ackerland Bühlertal	1,00	LF	A					
38108100	Grünland Bühlertal	1,00	LF	GR					
38108200	Wald Bühlertal	0,90	LF	F					
38108210	Sittermatten	0,90	LF	F					
38108220	Schwanenwasen	0,90	LF	F					
38108230	Kohlbergwiesen	0,90	LF	F					
38108240	Hundseck	0,90	LF	F					
38108250	Kohlmatte	0,90	LF	F					
38108260	Distrikt Kappler Windeck	0,90	LF	F					
38108270	Erlenmatte	0,90	LF	F					
38108280	Waldhägerich	0,90	LF	F					
38108300	Weingarten Bühlertal	1,20	LF	WG					