

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für das Gebiet der Gemeinde Bühlertal

Gemäß §§ 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Sitzung am 27.07.2021 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2020 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2019 und 2020

Zone	<u>Ortsteil Untertal</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
38101010	Ortskern (M)	B - M - II - 1,6 - 450	180
38101020	Ortskern (G)	B - G	85
38101110	Altenberg / Sessgasse (M)	B - M - II - 0,8 - 600	150
38101120	Altenberg / Sessgasse (G)	B - G	85
38101210	Mocken (W)	B - W - II - 0,7 - 600	185
38101220	Mocken (M)	B - M - II - 0,8 - 600	130
38101230	Klotzberg (M)	B - M - II - 0,8 - 600	130
38101310	Liehenbach (W)	B - W - II - 0,8 - 700	145
38101320	Liehenbach (M)	B - M - II - 0,8 - 650	125
38101330	Wintereck (W)	B - W - II - 0,8 - 700	145
38101410	Matthäuser- / Laubenstraße	B - W - II - 0,8 - 650	115
38101420	Holz buckel	B - W - II - 0,8 - 650	115
38101430	Schützenstraße	B - W - II - 0,5 - 800	115
38101510	Lachmatt/ Laube/ Brombach	B - M - II - 0,8 - 700	100
38101520	Grünwinkel	B - M - II - 0,8 - 700	100
38101610	Hindenburgstraße/ Jeichelweg / Bügen	B - W - II - 0,6 - 500	200

Zone	<u>Ortsteil Obertal</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
38102010	Ortskern	B - M - II - 1,6 - 600	180
38102110	Sundhalde / Haaberg (W)	B - W - II - 0,5 - 500	175
38102120	Sundhalde / Haaberg (M)	B - M - II - 0,6 - 700	120
38102210	Katzenbach	B - W - II - 0,7 - 800	180
38102310	Hirschbach (W)	B - W - II - 0,6 - 500	85
38102320	Hirschbach (M)	B - M - II - 0,6 - 500	85
38102330	Grasiweg	B - M - II - 0,6 - 600	85
38102410	Büchelbach/Butschenberg (W)	B - W - II - 0,4 - 950	100
38102415	Butschenbergweg	B - W - II - 0,6 - 950	100
38102420	Büchelbach/Butschenberg (M)	B - M - II - 0,6 - 1000	85
38102430	Edwin-Stolz-Weg	B - W - II - 0,4 - 950	100
38102440	Obere Schoferstraße	B - W - II - 0,4 - 950	100

38102450	Feldbergstraße	B - W - II - 0,6 - 950	100
38102510	Längenberg (W)	B - W - I - 0,6 - 750	200
38102610	Hans-Thoma-Weg/Kirchweg (W)	B - W - II - 0,6 - 450	140
38102620	Hans-Thoma-Weg/Kirchweg (M)	B - M - II - 0,6 - 450	95
38102630	Hungerberg	B - W - II - 0,6 - 450	140
38102710	Breitfeld	B - W - I - 0,7 - 600	240
38102720	Schönbüch, Buchkopf	B - M - II - 0,8 - 500	135
38102730	Obere Eichwaldstraße/ Scheffelweg	B - M - II - 0,8 - 500	135
38102810	Wiedenbachweg	B - W - II - 0,6 - 500	140
38102820	Denni	B - M - II - 0,6 - 600	95
38102830	Hof	B - M - II - 0,6 - 600	95
38102840	Unterer Denniweg	B - M - II - 0,6 - 600	95
38102910	Steckenhalt	B - W - II - 0,6 - 600	160
38102920	Schwarzwasen	B - M - II - 0,6 - 800	115
38103010	Wolfsbrunnen/Schafhof	B - M - II - 0,6 - 800	125
38103020	Schafhofweg	B - M - II - 0,6 - 800	125
	Außenbereich	800	80

Für wohnwirtschaftlich bebaute Außenbereichsgrundstücke mit Wasser- und Kanalanschluss beträgt der Bodenrichtwert 80 €/m² bei einer mittleren Grundstücksgröße von 800 m². Für wohnwirtschaftlich bebaute Außenbereichsflächen ohne Wasser- und/oder Kanalanschluss sind im Zuge der Einzelbewertung weitere Abschläge vorzunehmen.

2. Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	In Euro/m ²
Reben (Weingarten)	1,35
Ackerland	1,00
Grünland, Wiesen	1,00
Wald	1,00

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

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 Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte unter Beachtung der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie –BRW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 11. Februar 2011.

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 Lagemerkmal 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. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

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.

Die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl werden auf der Internetseite der Stadt Bühl unter folgendem Link veröffentlicht: www.buehl.de/gutachterausschuss

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, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei 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.

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. Diese Bodenrichtwerte sind mit einem „*“ versehen und enthalten keine 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.

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. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und

Bodengüten 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. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

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. Falls es sich bei den Grundstücken um Flächen handelt, die sich in einem Sanierungsgebiet befinden, ist der Wert der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert.

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 Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl 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

Die Angaben aller wertrelevanten Daten wurde bisher nicht in allen Mitgliedskommunen ermittelt. Bei der Ermittlung der WGFZ wurden aus Vereinfachungsgründen Keller nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Des Weiteren wurden ausgebaute Dachgeschosse durchschnittlich mit ca. 75% der Geschossfläche des Vollgeschosses berücksichtigt.

Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden die GFZ-Umrechnungskoeffizienten sowie die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter angewendet (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattwerk 98. Und 109. Ergänzung, Kapitel 3.10.1/3 und 3.10.2/3 angewendet. Der Abdruck dieser Umrechnungskoeffizienten erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Sprengnetter Immobilienbewertung und ist auf der Internetseite des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl unter folgendem Link veröffentlicht:
www.buehl.de/gutachterausschuss

Bühl, 27. Juli 2021

gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses

Eckhard Vandersee