

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 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 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>Ortsteil Untertal</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m ²
	Ortskern		
38101010	Gemischte Baufläche	B - M - II - 1,6 - 450	160
38101020	Gewerbliche Baufläche	B - G	75
	Altenberg / Sessgasse		
38101110	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,8 - 600	135
38101020	Gewerbliche Baufläche	B - G	75
	Mocken / Klotzberg		
38101210	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,7 - 600	165
38101220	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,8 - 600	115
	Liehenbach / Wintereck		
38101310	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,8 - 700	130
38101320	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,8 - 650	110
	Matthäuser- / Laubenstraße		
38101410	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,8 - 650	100
	Lachmatt / Laube / Brombach		
38101510	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,8 - 700	90
	Hindenburgstraße / Jeichelweg / Bügen		
38101610	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,6 - 500	165

Zone	<u>Ortsteil Obertal</u>	Bemerkung	31.12.2018 in €/m ²
	Ortskern		
38102010	Gemischte Baufläche	B - M - II - 1,6 - 600	160
	Sundhalde / Haaberg		
38102110	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,5 - 500	155
38102120	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 700	105
	Katzenbach		
38102210	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,7 - 800	160
	Hirschbach		
38102310	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,6 - 500	75
38102320	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 500	75

Büchelbach / Butschenberg			
38102410	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,4 - 950	90
38102420	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 1000	75
	Längenberg		
38102510	Wohnbaufläche	B - W - I - 0,6 - 750	165
	Hans-Thoma-Weg / Kirchweg		
38102610	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,6 - 450	125
38102620	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 450	85
	Breitfeld / Hungerberg / Schönbüch / Buchkopf		
38102710	Wohnbaufläche	B - W - I - 0,7 - 600	215
38102720	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,8 - 500	120
	Hof / Wiedenbach / Denni / Sickenwald		
38102810	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,6 - 500	125
38102820	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 600	85
	Steckenhalt / Schwarzwasen		
38102910	Wohnbaufläche	B - W - II - 0,6 - 600	145
38102920	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 800	100
	Wolfsbrunnen / Schafhof		
38103010	Gemischte Baufläche	B - M - II - 0,6 - 800	110

Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	In Euro/m ²
Reben (Weingarten)	1,00 - 3,00
Ackerland	0,50 - 1,00
Grünland, Wiesen	0,25 - 0,50
Wald	0,25 - 0,50

Bei **Reben** und **Sonderkulturen** ist der aufwuchs im Bodenrichtwert enthalten, bei **Waldgrundstücken** ist der aufwuchs jeweils gesondert zu bewerten.

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 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. geringere 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. geringere 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, 27.09.2019

gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Eckhard Vandersee