

---

## **Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl**

### **Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte**

Ergänzende Erläuterungen zu den allgemeinen Hinweisen zum Bodenrichtwert

### **Bodenrichtwerte zum 01.01.2025**

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2025 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl am 30. Juni 2025 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 aus dem Bewertungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2024.

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 vom Bodenrichtwert führen. Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb einer Zone können bis zu 30 Prozent vom Bodenrichtwert betragen.

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.

### **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.

## Bodenrichtwert für Bauland

Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke (baureifes Land) sind aus vorrangig aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/m<sup>2</sup> Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In kaufpreisarmer 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. Aus den Angaben oder der Zonierung können keine Ansprüche gegenüber den Baugenehmigungsbehörden hergeleitet werden.

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

Umrechnungskoeffizienten bei abweichenden Grundstücksgrößen und bei abweichendem Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Abweichende Flächengrößen und abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen vom (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstück können mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden. Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat keine örtlichen Grundstücksflächen- oder WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Hilfsweise werden die -Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Band 4, Stand: 109. Ergänzung), Seite 3.10.2/3) angewendet.

Die Umrechnungskoeffizienten sind nur anwendbar, wenn es sich um gleichartige und abgabenfreie Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke handelt und keine zusätzliche Anpassung mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten erfolgt. Die Anwender haben sachverständig zu prüfen, ob die in der Tabelle dargestellten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für deren Zwecke dienlich sind.

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	150	200	300	400	500	600	700	800	1000	1200	1300	1400	1500	1600
freistehende Wohngebäude, DHH	1,21	1,15	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,80	0,76	0,74	0,73	0,71	0,70
RH	1,39	1,27	1,11	1										

WGFZ- Anpassung nach Sprengnetter:

WGFZ	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4
UK	0,64	0,68	0,72	0,76	0,8	0,84	0,88	0,92	0,96	1	1,04	1,08	1,12	1,16

WGFZ	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7
UK	1,16	1,2	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69

Hinweis zur Richtwertangabe Grundstückstiefe

Bei übergroßen oder übertiefen Grundstücken kann zur Ermittlung des Bodenwerts auch eine Zonierung des Grundstücks in eine Baulandfläche und in eine nichtbebaubare Mehrfläche – nach sachverständigem Ermessen- geboten sein.

### **Bodenrichtwerte im Außenbereich**

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen außerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegend, wurden mit einem Abschlag von 50 Prozent der Bodenrichtwerte des Ortsetters berechnet.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Erschließungs- und Abwasserbeiträge.

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

### **Bauerwartungsland und Rohbauland**

Es werden jene Flächen berücksichtigt, für die in aktuellen Rücksprachen mit den jeweiligen Baurechtsbehörden eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Es werden solche Bereiche ausgewiesen, für die ein Aufstellungsbeschluss vorhanden ist und für die, in Anlehnung an §27(2) Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg, eine Entwicklung in den nächsten 7- 10 Jahren zu erwarten ist.

Hinweis: Durch die Kennzeichnung in der Bodenrichtwertkarte ist kein Baurechtsanspruch ableitbar.

### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse unterstellt. Wesentliche Werteeinflüsse 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 wurden basierend auf der Berechnungsmethodik „Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen“ von Herrn A. Offer, Gießen, Landesbetrieb Hessen, Forst (Veröffentlichung in der GuG, Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert Ausgabe 4 2028) abgeleitet. Der Wert für unbestockte Waldflächen wurde demnach mit 35 % des datenbereinigten mittleren Kaufpreises von bestockten Waldflächen berechnet und vom Gutachterausschuss Bühl für das gesamte Gebiet des Gutachterausschusses beschlossen.

## **Zeichenerklärung**

WNUM	Bodenrichtwertnummer
BEM	Bemerkung
BRW	Bodenrichtwert
ENTW	Entwicklungszustand nach §5 ImmoWertV21
NUTA	Art der Nutzung
GEZ	Geschosszahl des Bodenrichtwertgrundstücks Wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks
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)

## **Gesetzliche Bestimmungen**

Baugesetzbuch (§§193ff)  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
Gutachterausschussverordnung (§12)  
Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl  
20250720

städtebauliche Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2025

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2025	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	ERGNUTA
<b>Bühlertal</b>									
38101010	Ortskern Untertal	220	B	M	II	1,6	450	EB frei	
38101020	Ortskern Untertal	100	B	G				EB frei	
38101110	Altenberg / Sessgasse	185	B	M	II	0,8	600	EB frei	
38101210	Mocken	225	B	W	II	0,7	600	EB frei	
38101220	Mocken	155	B	M	II	0,8	600	EB frei	
38101230	Klotzberg	155	B	M	II	0,8	600	EB frei	
38101310	Liehenbach	180	B	W	II	0,8	700	EB frei	
38101320	Liehenbach	180	B	M	II	0,8	650	EB frei	
38101330	Wintereck	170	B	W	II	0,8	700	EB frei	
38101410	Matthäuser- /Laubenstraße	145	B	W	II	0,8	650	EB frei	
38101440	Haus des Gastes, Schwimmbad	ohne Wert	SF	SN					
38101510	Lachmatt / Laube / Brombach	125	B	M	II	0,8	700	EB frei	
38101520	Grünwinkel	125	B	M	II	0,8	700	EB frei	
38101530	Schafgarten GR	3	LF	GR					
38101540	Laube (Zinken) GR	3	LF	GR					
38101610	Hindenburgstraße / Jeichelweg / Bügen	285	B	W	II	0,6	500	EB frei	
38102010	Ortskern Obertal	220	B	M	II	1,6	600	EB frei	
38102110	Sundhalde / Haaberg	210	B	W	II	0,5	500	EB frei	
38102120	Sundhalde	150	B	M	II		700	EB frei	
38102130	Haaberg	150	B	M	II	0,6	700	EB frei	
38102210	Katzenbach	220	B	W	II	0,7	800	EB frei	
38102310	Hirschbach	105	B	W	II	0,6	500	EB frei	
38102320	Hirschbach	105	B	M	II	0,6	500	EB frei	
38102410	Büchelbach / Butschenberg	115	B	W	II	0,4	950	EB frei	
38102420	Büchelbach / Butschenberg	105	B	M	II	0,6	1000	EB frei	
38102430	Edwin-Stolz-Weg	115	B	W	II	0,4	950	EB frei	
38102450	Feldbergstraße	115	B	W	II	0,6	950	EB frei	
38102460	Aussenbereichssatzung Hans Jakob Weg	110	B	M					ASB
38102510	Längenberg	255	B	W	I	0,6	750	EB frei	
38102610	Hans-Thoma-Weg / Kirchweg	205	B	W	II	0,6	450	EB frei	
38102620	Hans-Thoma-Weg / Kirchweg	115	B	M	II	0,6	450	EB frei	
38102710	Breitfeld	295	B	W	I	0,7	600	EB frei	
38102720	Schönbüch / Buchkopf	170	B	M	II	0,8	500	EB frei	
38102730	Obere Eichwaldstraße / Scheffelweg	180	B	M	II	0,8	500	EB frei	
38102810	Wiedenbachweg	175	B	W	II	0,6	500	EB frei	
38102820	Denni	115	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102830	Hof	115	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102840	Unterer Denniweg	115	B	M	II	0,6	600	EB frei	
38102910	Steckenhalt	185	B	W	II	0,6	600	EB frei	
38102920	Schwarzwasen	140	B	M	II	0,6	800	EB frei	
38103010	Wolfsbrunnen / Schaffhof	150	B	M	II	0,6	800	EB frei	
38103030	Denniweg	150	B	M					
38107000	Außenbereich Bühlertal	110	B	W			800	EB frei	ASB
38107010	Oberer Plättig	110	B	M				EB frei	ASB
38108000	Ackerland Bühlertal	1,00	LF	A					
38108100	Grünland Bühlertal	1,00	LF	GR					
38108200	Wald Bühlertal	0,65	LF	F					o.A.
38108210	Sittermatten	0,65	LF	F					o.A.
38108220	Schwanenwasen	0,65	LF	F					o.A.
38108230	Kohlbergwiesen	0,65	LF	F					o.A.
38108240	Hundseck	0,65	LF	F					o.A.
38108250	Kohlmatte	0,65	LF	F					o.A.
38108260	Distrikt Kappler Windeck	0,65	LF	F					o.A.
38108270	Erlenmatte	0,65	LF	F					o.A.
38108280	Waldhägerich	0,65	LF	F					o.A.
38108300	Weingarten Bühlertal	1,20	LF	WG					