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 €/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. 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.

Grundstücks-größe [m²]	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 Bodenrichtwerkarte ist kein Baurechtsanspruch ableitbar.

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 wurden in 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 Waldflachen 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
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl des 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

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2025	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	ERGNUTA
Lichtenau									
37701100	Ortsetter Lichtenau	**195**	**B**	M	II	0,6	500	EB frei	
37701150	Friedhof Lindenplatz	**ohne Wert**	**SF**	FH					
37701200	Neudörfel	**180**	**B**	W	II	0,7	500	EB frei	
37701300	Baugebiet Warrett	**195**	**B**	W	II	0,4	700	EB frei	
37701350	Baugebiet Warrett III	**210**	**B**	W	II	0,6	500	EB frei	
37701400	Baugebiet Sommerfeld	**195**	**B**	W	II	0,4	800	EB frei	
37701500	Baugebiet Tiergarten	**195**	**B**	W	II	0,8	800	EB frei	
37701600	Baugebiet Hirsch	**195**	**B**	W	II	0,6	1100	EB frei	
37701610	Baugebiet Lettacker	**195**	**B**	W	II	0,5	750	EB frei	
37701620	Baugebiet Mühlstück	**195**	**B**	W	I	0,5	750	EB frei	
37701650	Abrundungssatzung Ziegelbühn	**195**	**B**	W	II	0,6	1100	EB frei	
37701700	Pfad	**205**	**B**	W	II	0,7	400	EB frei	
37701730	Goethestraße - Schwarzwaldstraße	**220**	**B**	W	II	0,7	800	EB frei	
37701850	Tennisplatz Reinhardsauerfeld	**ohne Wert**	**SF**	SPO					
37701910	Gewerbegebiet Lichtenau I	**55**	**B**	G		1,4	1000	EB frei	
37701920	Gewerbegebiet Lichtenau II	**50**	**R**	G	III	2,4	1000	EB pflichtig	
37702000	Bebaute Außenbereichsflächen	**100**	**B**	M				EB frei	ASB
37708000	Ackerland	**2,00**	**LF**	A					
37708100	Grünland	**1,30**	**LF**	GR					
37708200	Wald	**0,65**	**LF**	F					
37708400	Kapellgarten	**40,00**	**E**	M					
Grauelsbaum									
37714100	Ortsetter Grauelsbaum	**185**	**B**	W	II	0,6	500	EB frei	
37714200	Baugebiet Hasenkopf	**180**	**B**	W	II	0,6	650	EB frei	
37714300	Baugebiet Altrhein	**185**	**B**	W	I	0,5	600	EB frei	
37714400	Bebaute Außenbereichsflächen	**90**	**B**	M				EB frei	ASB
37714500	Baugebiet Ahornweg	**225**	**B**	W					
37714800	Gewerbegebiet Kirchfeldweg	**50**	**B**	G	II	1,4	1000	EB frei	
37714900	Gewerbegebiet Hasenkopf	**55**	**B**	G	III	1,8	1000	EB frei	
37718000	Ackerland	**2,00**	**LF**	A					
37718100	Grünland	**1,30**	**LF**	GR					
Muckenschopf									
37725100	Ortsetter Muckenschopf	**175**	**B**	M	II	0,6	500	EB frei	
37725200	Baugebiet Bühndt	**180**	**B**	W	II	0,7	500	EB frei	
37725300	Gewerbegebiet Maierhof	**45**	**B**	GE				EB frei	
37725400	bebauter Außenbereichsflächen	**90**	**B**	M				EB frei	ASB
37728000	Ackerland	**2,00**	**LF**	A					
37728100	Grünland	**1,30**	**LF**	GR					

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2025	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	ERGNUTA
Scherzheim									
37732100	Ortsetter Scherzheim	**185**	**B**	M	II	0,5	600	EB frei	
37732200	Baugebiet Bronngass	**205**	**B**	W	II	0,4	650	EB frei	
37732300	Helmlinger Straße	**180**	**B**	M	II	0,5	1200	EB frei	
37732400	Baugebiet Abtsgarten	**210**	**B**	W	I	0,4	650	EB frei	
37732500	Baugebiet Ludwigsgarten	**205**	**B**	W	II	0,7	770	EB frei	
37732600	Stecketstraße	**180**	**B**	M	II	0,5	700	EB frei	
37732700	Gewerbefläche Abtsgarten	**55**	**B**	G				EB frei	
37732900	Dumpfental Gewerbe	**60**	**B**	G	II	1,2	1000	EB frei	
37732950	Dumpfental Wohnen	**180**	**B**	W	II	0,3	1500	EB frei	
37732970	Hetterichsmatten	**45**	**B**	G				EB frei	
37732980	Scherzheim südliche Landstraße	**60**	**B**	GE				EB frei	
37733000	bebaute Außenbereichsflächen	**90**	**B**	M				EB frei	ASB
37738000	Ackerland	**2,00**	**LF**	A					
37738100	Grünland	**1,30**	**LF**	GR					
37738150	Distrikt Preusig-Erlen	**0,65**	**LF**	F					o.A.
Ulm									
37743100	Ortsetter Ulm	**185**	**B**	M	II	0,6	500	EB frei	
37743110	Baugebiet Bühnd	**210**	**B**	W	II	0,6	500	EB frei	
37743120	Zehnjeuch I und II	**205**	**B**	M					
37743130	östl. Schulstraße	**40**	**E**	M					
37743200	Baugebiet Am Waldhag	**205**	**B**	W	II	0,7	600	EB frei	
37743300	Baugebiet Zehnjeuch	**205**	**B**	M	II	0,7	900	EB frei	
37743500	Baugebiet Waldbühnd	**205**	**B**	W	II	0,5	800	EB frei	
37743600	Bebaute Außenbereichsflächen	**90**	**B**	M				EB frei	ASB
37748000	Ackerland	**2,00**	**LF**	A					
37748100	Grünflächen	**1,30**	**LF**	GR					