

## Bodenrichtwerte 2016 für das Gebiet der Gemeinde Bühlertal

Der Gutachterausschuss bei der Gemeinde Bühlertal hat gem. den §§ 193 Abs. 5 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 01.06.2017 zum Stichtag **31.12.2016** die nachfolgenden Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre **2015** und **2016** ermittelt. Die neuen Bodenrichtwerte 2016 können auch auf der Homepage der Gemeinde Bühlertal ([www.buehlertal.de](http://www.buehlertal.de)) unter der Rubrik „Leben & Wohnen“, dem Unterabschnitt „Bauen & Wohnen“ aufgerufen werden. Zusätzlich sind die aktuellen Bodenrichtwerte mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt, welche ebenfalls als PDF-Datei aufgerufen werden kann.

<b>Zone</b>	<b>Ortsteil Untertal</b>	<b>Bemerkung*</b>	<b>Baureifes Land in Euro / qm</b>
<b>1000</b>	<b>Ortskern</b>		
1010	gemischte Baufläche	<b>M-II-1,6-450</b>	<b>145 €</b>
1020	gewerbl. Baufläche	<b>G</b>	<b>70 €</b>
<b>1100</b>	<b>Altenberg / Sessgasse</b>		
1110	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,8-600</b>	<b>125 €</b>
1120	gewerbl. Baufläche	<b>G</b>	<b>70 €</b>
<b>1200</b>	<b>Mocken / Klotzberg</b>		
1210	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,7-600</b>	<b>150 €</b>
1220	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,8-600</b>	<b>105 €</b>
<b>1300</b>	<b>Liehenbach / Wintereck</b>		
1310	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,8-700</b>	<b>120 €</b>
1320	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,8-650</b>	<b>100 €</b>
<b>1400</b>	<b>Matthäuser-/ Laubenstraße</b>		
1410	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,8-650</b>	<b>90 €</b>
<b>1500</b>	<b>Lachmatt / Laube / Brombach</b>		
1510	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,8-700</b>	<b>85 €</b>
<b>1600</b>	<b>Hindenburgstraße / Jeichelweg / Bügen</b>		
1610	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,6-500</b>	<b>150 €</b>

<b>Zone</b>	<b>Ortsteil Obertal</b>	<b>Bemerkung*</b>	<b>Baureifes Land in Euro / qm</b>
<b>2000</b>	<b>Ortskern</b>		
2010	gemischte Baufläche	<b>M-II-1,6-600</b>	<b>145 €</b>
<b>2100</b>	<b>Sundhalde / Haaberg</b>		
2110	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,5-500</b>	<b>140 €</b>
2120	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-700</b>	<b>95 €</b>
<b>2200</b>	<b>Katzenbach</b>		
2210	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,7-800</b>	<b>145 €</b>
<b>2300</b>	<b>Hirschbach</b>		
2310	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,6-500</b>	<b>70 €</b>
2320	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-500</b>	<b>70 €</b>
<b>2400</b>	<b>Büchelbach / Butschenberg</b>		
2410	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,4-950</b>	<b>85 €</b>
2420	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-1000</b>	<b>70 €</b>
<b>2500</b>	<b>Längenberg</b>		
2510	Wohnbaufläche	<b>W-I-0,6-750</b>	<b>150 €</b>
<b>2600</b>	<b>Hans-Thoma-Weg / Kirchweg</b>		
2610	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,6-450</b>	<b>115 €</b>
2620	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-450</b>	<b>80 €</b>
<b>2700</b>	<b>Breitfeld / Hungerberg Schönbüch / Buchkopf</b>		
2710	Wohnbaufläche	<b>W-I-0,7-600</b>	<b>195 €</b>
2720	Gemischte Baufläche	<b>M-II-0,8-500</b>	<b>110 €</b>
<b>2800</b>	<b>Hof / Wiedenbach Denni / Sickenwald</b>		
2810	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,6-500</b>	<b>115 €</b>
2820	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-600</b>	<b>80 €</b>

<b>2900</b>	<b>Steckenhalt / Schwarzwasen</b>		
2910	Wohnbaufläche	<b>W-II-0,6-600</b>	<b>135 €</b>
2920	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-800</b>	<b>90 €</b>
<b>3000</b>	<b>Wolfsbrunnen / Schafhof</b>		
3010	gemischte Baufläche	<b>M-II-0,6-800</b>	<b>100 €</b>

## Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	in Euro /qm
<b>Rebgelände</b>	<b>1,00 – 3,00</b>
<b>Ackerland</b>	<b>0,50 – 1,00</b>
<b>Wiesen</b>	<b>0,25 – 0,50</b>
<b>Wald (ohne Aufwuchs)</b>	<b>0,25 – 0,50</b>

Bei **Reben** und **Sonderkulturen** ist der Aufwuchs im Bodenwert enthalten; bei **Waldgrundstücken** ist der Aufwuchs jeweils gesondert zu bewerten.

### **Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:**

1. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für die Mehrheit von Grundstücken, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
2. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Sie enthalten mit Ausnahme der Werte für Bauerwartungsland und für Rohbauland Wertanteile für Anlieger- und Erschließungskosten. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.
3. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen. Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.
4. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte vorlagen bzw. abgeleitet werden konnten.
5. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können aus den Bodenrichtwerten nicht abgeleitet werden.
7. Beschreibung der Spalte Bemerkung\*:
  - W** = Wohnbaufläche
  - M** = gemischte Baufläche
  - G** = gewerbliche Baufläche
  - II** = Anzahl der Vollgeschosse
  - 0,7** = Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 600** = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Bühlertal, 01.06.2017

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

gez. Norbert Graf

### **Rechtliche Hinweise zum Urheberrecht der Bodenrichtwerte:**

Bodenrichtwerte unterliegen nicht dem Schutz nach § 2 UrhG, da sie nach Art der Information, Erhebungsvorgang und Dokumentation durch Vorschriften standardisiert sind und folglich nicht als persönliche geistige Schöpfungen einzustufen sind. Für die Kartengrundlage kann der Schutz gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 gegeben sein, sofern es sich nicht um eine Ausgabe der Liegenschaftskarte handelt.

Bodenrichtwertkarten und -tabellen sind jedoch zweifelsfrei als Datenbanken im Sinne von §§ 87a ff UrhG geschützt, da alle Kriterien nach § 87a Abs. 1 UrhG vorliegen (Leistungsschutzrecht). Der Datenbankhersteller hat nach § 87b Abs. 1 UrhG insbesondere das ausschließliche Recht, die Datenbank insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil der Datenbank zu vervielfältigen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung eines nach Art und Umfang wesentlichen Teils einer Datenbank im Sinne des § 87c Abs. 1 UrhG ist zulässig zu privatem Gebrauch sowie – sofern es nicht zu gewerblichen Zwecken erfolgt – zum eigenen wissenschaftlichen Gebrauch und die Benutzung zur Veranschaulichung des Unterrichts mit Quellenangabe.

§ 5 UrhG (Amtliche Werke) ist nicht auf Datenbanken nach § 87a ff UrhG anwendbar. Diese Rechtsauffassung ergibt sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte des Teils II des UrhG (§§ 87a ff) durch Umsetzung der EU-Richtlinie 96/9/EG vom 11.03.1996 in nationales Recht. Hier sprechen vor allem die Erwägungsgründe 5 und 6 in der EU-Richtlinie gegen eine analoge Anwendung von § 5, wonach § 87a ff UrhG in der Hauptsache dem Schutz vor unlauterem Wettbewerb und dem Konkurrentenschutz dient. Zudem enthalten §§ 87a ff UrhG keine Verweise auf § 5 UrhG.

**Bodenrichtwerte unterliegen somit dem Schutz als Datenbanken nach § 87a ff UrhG. Eine wesentliche Fremdnutzung wie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte bedarf somit der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelungen) durch den Datenbankhersteller.**