

## **Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für das Gebiet der Gemeinde Sinzheim**

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**

<b>Zone</b>	<b>Hauptort Sinzheim</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Westlich der Bahnlinie</b>		
37551109	Litzlung	B - W – 0,7	255
37551151	Im Grün	E - W	
37551152	Breite Weg	E - W	
37552107	Litzlung West	M – 0,8	220
	<b>Hauptort – östlich der Bahnlinie bis zur Landstraße</b>		
37551108	Hans-Thoma-Str./Matthias-Grünwald-Str.	B - W – 0,6	265
37551155	Erweiterung Seniorenheim	E	
37552101	Ortskern Sinzheim	B - M – 0,8	210
37552102	Altenburgpassage / Rathaus	B - M – 1,6	220
37552103	Bammertsacker	B - M – 0,8	220
37552104	An der alten B3 - Nord	B - M – 0,8	200
37552105	Im Niederfeld	B - M – 0,8	250
37552106	Hans-Thoma-Straße - Ost	B - W – 0,6	220
37552109	Dr.-Wolman-Straße	B - M – 0,8	220
	<b>Hauptort – östlich der Landstraße</b>		
37551101	östliche Bergseestr./ Engelbert-Kleiser-Str.	B - W – 0,7	275
37551102	östliche Engelbert-Kleiser-Str.	B - W – 0,7	330
37551103	Windener Weg/Fuchsberg	B - W – 0,5	330
37551104	Hausmattweg	B - W – 0,7	320
37551105	Vormberg Ost	B - W – 0,8	320
37551106	An der alten B3 - Nordost	B - W – 0,6	275
37551107	Bergstr./Kirrlachweg	B - W – 0,6	300
37551110	Bergseestr./Schillerweg	B - W – 0,7	310
37551111	westliche Bergseestr.	B - W – 0,6	330
37551153	Im Vogelsang	E - W	
37552108	alter Ortskern Vormberg	M – 0,8	230

	<b>Gewerbe – und Sondergebiet entlang der Bahnlinie</b>		
37553101	Sinzheim Nord TA I	B - G – 1,6	75
37553102	Sinzheim Nord TA II	B - G – 1,6	75
37553103	Industriestraße / Bereich Mc Donalds (FlstNr. 1081/4)	B - G – 1,6	75
37553104	Breite Weg	B - G – 1,2	75
37553201	In den Lissen	B - G - 1,6	75
37553202	Am Markbach	B - G – 1,6	80
37554101	Industriestraße Bereich OBI (FlstNr. 1051/4)	B - S – 1,6	75
37554102	Industriestraße Bereich REAL (FlstNr. 1081/3)	B - S – 1,0	75

<b>Zone</b>	<b>Teilort Halberstung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37551501	Kastanienstr./Halberstunger Feld	B - W – 0,6	170
37551502	Halberstung Ost, Brunnmatt	B - W – 0,5	170
37551551	Südlich vom Halberstunger Feld	R	
37551552	Halberstung West	E	
37552501	Ortskern Halberstung	B - W – 0,6	145

<b>Zone</b>	<b>Teilort Ebenung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37551401	Ebenung Nord	B - W – 0,6	330
37551451	Im Breitenacker	B - W	
37552401	Ortskern Ebenung	B - M – 0,8	200

<b>Zone</b>	<b>Teilort Winden</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37551301	Winden Nord	B - W – 0,7	330
37551302	Winden Süd	B - W – 0,7	300
37551303	Im Schleifgarten	B - W – 0,7	350
37552301	Ortskern Winden	B - M – 0,8	205

<b>Zone</b>	<b>Teilort Leiberstung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37561801	Gartenstraße / Schwarzwaldstraße	B - W - 0,6	180
37561851	Östl. der L 80	E - W	210
37561852	Markurstraße	E - W	
37562801	Ortskern Leiberstung	B - M – 0,8	155
37562802	Leiberstung Nord	B - M – 0,7	165
37562803	Schwarzwaldstr., Leiberstung Ost	B - M – 0,4	165

<b>Zone</b>	<b><u>Teilort Müllhofen</u></b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37551701	Liedelshofer Straße	B - W - 0,8	170
37551751	Müllhofen Nord	E - W	
37552701	Ortskern Müllhofen	B - M - 0,6	145
37552702	Müllhofen Süd	B - M - 0,6	165
37552703	Müllhofen Ost	B - M - 2,0	70

<b>Zone</b>	<b><u>Teilort Schiftung</u></b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37551601	Schiftung Nordwest	B - W - 0,8	110
37551602	Kapellenstraße/Waldstraße	B - W - 0,8	110
37551651	Schiftung Südost	E -	
37552601	Ortskern Schiftung	B - M - 0,7	100

<b>Zone</b>	<b><u>Teilort Kartung</u></b>	<b>Bemerkung</b>	<b>31.12.2018 in €/m<sup>2</sup></b>
37551201	Ortsetter Sommerhau/Hinter den Zäunen	B - W - 0,7	300
37551202	Kleinbrüchle	B - W - 0,7	250
37551203	Am Steingraben	B - M - 0,8	250
37551251	Hinter den Zäunen	E	
37552201	Ortskern Kartung	B - M - 0,8	205

## 2. Wertermittlung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nutzungsart	In Euro/m <sup>2</sup>
Reben (Weingarten)	2,50
Ackerland	2,00 – 2,30
Grünland, Wiesen	1,20 – 1,50
Wald	0,80

## **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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Denkmalschutzsätzen, 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](http://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, 26.09.2019

gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses  
Eckhard Vandersee