

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 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 27. Juli 2021 die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum 31. Dezember 2020 ermittelt.

1. Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Kalenderjahre 2019 und 2020

Zone	<u>Sinzheim</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
	Westlich der Bahnlinie		
37551109	Litzlung	B - W - 0,7	300
37551151	Im Grün	E - M	
37551152	Breite Weg	E - W	
37551155	Breite Weg TA I	B - M - 0,8	275
37552107	Litzlung West	B - M - 0,8	275
	Hauptort – östlich der Bahnlinie bis zur Landstraße		
37551108	Hans-Thoma-Str./Matthias-Grünwald-Str.	B - W - 0,6	330
37551155	Erweiterung Seniorenheim	E	
37552101	Ortskern Sinzheim	B - M - 0,8	260
37552102	Altenburgpassage / Rathaus	B - M - 1,6	275
37552103	Bammertsacker	B - M - 0,8	275
37552104	An der alten B3 - Nord	B - M - 0,8	245
37552105	Im Niederfeld	B - M - 0,8	260
37552106	Hans-Thoma-Straße - Ost	B - W - 0,6	290
37552109	Dr.-Wolman-Straße	B - M - 0,8	250
	Hauptort – östlich der Landstraße		
37551101	östliche Bergseestr./ Engelbert-Kleiser-Str.	B - W - 0,7	340
37551102	östliche Engelbert-Kleiser-Str.	B - W - 0,7	400
37551103	Windener Weg / Im Fuchsberg	B - W - 0,5	410
37551104	Hausmattweg	B - W - 0,7	395
37551105	Vormberg Ost	B - W - 0,8	390
37551106	An der alten B3 - Nordost	B - W - 0,6	340
37551107	Bergstr. / Kirrlachweg	B - W - 0,6	375
37551110	Bergseestr./Schillerweg	B - W - 0,7	380
37551111	südliche Bergseestr.	B - W - 0,6	410
37551153	Im Vogelsang	E - W	
37552108	alter Ortskern Vormberg	B - M - 0,8	290

	Gewerbe – und Sondergebiet entlang der Bahnlinie		
37553101	Sinzheim Nord TA I + II	B - G – 1,6	80
37553105	Industriestraße	B - S – 1,3	80
37553104	Breite Weg	B - G – 1,2	80
37553110	Breite Weg TA I	B – G – 0,6	80
37553201	In den Lissen	B - G - 1,6	80
37553202	Am Markbach	B - G – 1,6	85

Zone	<u>Halberstung</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
37551501	Kastanienstr./Halberstunger Feld	B - W – 0,6	210
37551502	Halberstung Ost, Brunnmatt	B - W – 0,5	225
37551551	Neubaugebiet Halberstunger Feld	B – W – II – 0,7	225
37551552	Halberstung West	E - W	
37552501	Ortskern Halberstung	B - W – 0,6	180

Zone	<u>Ebenung</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
37551401	Ebenung Nord	B - W – 0,6	410
37551451	Im Breitenacker	E - W	
37552401	Ortskern Ebenung	B - M – 0,8	255

Zone	<u>Winden</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
37551301	Winden Nord	B - W – 0,7	390
37551302	Winden Süd	B - W – 0,7	370
37551303	Im Schleifgarten	B - W – 0,7	430
37552301	Ortskern Winden	B - M – 0,8	255

Zone	<u>Leiberstung</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m²
37561801	Gartenstraße / Schwarzwaldstraße	B - W - 0,6	180
37561851	Östl. der L 80	B - W – II – 0,4 - 550	245
37561852	Merkurstraße	E - W	
37562801	Ortskern Leiberstung	B - M – 0,8	190
37562802	Leiberstung Nord	B - M – 0,7	205
37562803	Schwarzwaldstr., Leiberstung Ost	B - M – 0,4	220

Zone	<u>Müllhofen</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m ²
37551701	Liedelshofer Straße	B - W - 0,8	210
37551751	Müllhofen Nord	E - W	
37552701	Ortskern Müllhofen	B - M - 0,6	180
37552702	Müllhofen Süd	B - M - 0,6	205
37552703	Müllhofen Ost	B - M - 2,0	85

Zone	<u>Schiftung</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m ²
37551601	Schiftung Nordwest	B - W - 0,8	145
37551602	Kapellenstraße/Waldstraße	B - W - 0,8	145
37551651	Schiftung Südost (Bauerwartungsland)	E - W	
37552601	Ortskern Schiftung	B - M - 0,7	130

Zone	<u>Kartung</u>	Bemerkung	31.12.2020 in €/m ²
37551201	Im Sommerhau / Hinter den Zäunen	B - W - 0,7	350
37551202	Kleinbrüchle	B - W - 0,7	315
37551203	Am Steingraben	B - M - 0,8	290
37551251	Hinter den Zäunen	E - W	
37552201	Ortskern Kartung	B - M - 0,8	255

2. Bodenrichtwerte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Nutzungsart	In Euro/m ²
Reben (Weingarten)	2,60
Ackerland	2,45
Grünland, Wiesen	1,75
Wald	3,00

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

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 Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden-und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte unter Beachtung der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie –BRW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 11. Februar 2011.

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 Lagemerkmal 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. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

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. Die Bodenrichtwerte im Zuständigkeitsbereichs des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl werden auf der Internetseite der Stadt Bühl unter folgendem Link veröffentlicht: www.buehl.de/gutachterausschuss

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, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei 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.

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. Diese Bodenrichtwerte sind mit einem „*“ versehen und enthalten keine 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.

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. 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. geringerwertige 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. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige 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. Falls es sich bei den Grundstücken um Flächen handelt, die sich in einem Sanierungsgebiet befinden, ist der Wert der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert.

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 Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl 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 = Geschossflächenzahl (GFZ)

600 = Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstückes

Die Angaben aller wertrelevanten Daten wurde bisher nicht in allen Mitgliedskommunen ermittelt. Die Angabe der GFZ erfolgte aus den vorhandenen Bebauungsplänen und kann deshalb von der tatsächlichen GFZ abweichen.

Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte wurden die GFZ-Umrechnungskoeffizienten sowie die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter angewendet (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattwerk 98. Und 109. Ergänzung, Kapitel 3.10.1/3 und 3.10.2/3 angewendet. Der Abdruck dieser Umrechnungskoeffizienten erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Sprengnetter Immobilienbewertung und ist auf der Internetseite des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl unter folgendem Link veröffentlicht:
www.buehl.de/gutachterausschuss

Bühl, 27. Juli 2021

gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses
Eckhard Vandersee