

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Sinzheim

Ergänzende Erläuterungen zu den „allgemeinen Hinweisen zum Richtwert“ vom LGL für BORIS-BW

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl am 27. Juni 2023 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 vorrangig aus dem Kalenderjahr 2022.

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 (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen.

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.

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.

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

Hinweis zur Richtwertangabe Grundstückstiefe

Bei übergroßen Grundstücken kann zur Ermittlung des Bodenwerts auch eine Zonierung des Grundstücks in eine Baulandfläche und in eine Fläche des hausnahen Gartenlands – nach sachverständigem Ermessen- geboten sein.

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.

Bodenrichtwerte im Außenbereich

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

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 können neben dem Wertanteil des Waldbodens auch Wertanteile für den Aufwuchs mit beinhalten. Hintergrund ist, dass in den Kaufpreisen, welche zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden, i.d.R. ein Gesamtkaufpreis für den Grund und Boden inklusive Aufwuchs vereinbart ist.

Zeichenerklärung

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

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl
20230706

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Sinzheim - Westlich der Bahnlinie									
37551109	Litzlung	380,00	B	W		0,7		EB frei	
37551151	Im Grün	75,00	E	M				EB pflichtig	
37551152	Breite Weg	105,00	E	W				EB pflichtig	
37551160	Breite Weg-TA1	315,00	B	M		0,8		EB frei	
37552107	Litzlung West	315,00	B	M		0,8		EB frei	
37552110	Litzlung West II	315,00	B	M				EB frei	
Sinzheim - Hauptort - Östlich der Bahnlinie bis zur Landstraße									
37551108	Hans-Thoma-Str./Matthias-Grünewald-Str.	380,00	B	W		0,6		EB frei	
37551154	Müllhofener Straße	305,00	B	M				EB frei	
37551155	Franz-Zoller-Weg Ost	205,00	B	M				EB frei	
37552101	Ortskern Sinzheim	305,00	B	M		0,8		EB frei	
37552102	Altenburgpassage / Rathaus	315,00	B	M		1,6		EB frei	
37552103	Bammertsacker	315,00	B	M		0,8		EB frei	
37552104	An der alten B3 - Nord	285,00	B	M		0,8		EB frei	
37552105	Im Niederfeld	300,00	B	M		0,8		EB frei	
37552106	Hans-Thoma-Straße - Ost	335,00	B	W		0,6		EB frei	
37552109	Dr.-Wolmann-Straße	290,00	B	M		0,8		EB frei	
37556650	Friedhof	-	SF	FH					
37556700	Südlich Friedhofstraße	15,00	SF	PG					
Sinzheim - Hauptort - Östlich der Landstraße									
37551101	östl. Bergseestr./Engelbert-Kleiser-Str.	390,00	B	W		0,7		EB frei	
37551102	östl. Engelbert-Kleiser-Str.	485,00	B	W		0,7		EB frei	
37551103	Windener Weg / Fuchsberg	455,00	B	W		0,5		EB frei	
37551104	Hausmattweg	455,00	B	W		0,7		EB frei	
37551105	Vormberg Ost	445,00	B	W		0,8		EB frei	
37551106	An der alten B3 - Nordost	390,00	B	W		0,6		EB frei	
37551107	Bergstr. / Kirrlachweg	470,00	B	W		0,6		EB frei	
37551110	Bergseestr. / Schillerweg	425,00	B	W		0,7		EB frei	
37551111	westl. Bergseestraße	470,00	B	W		0,6		EB frei	
37551153	Im Vogelsang	80,00	E	W				EB pflichtig	
37551190	Bergseestraße	-	SF	SN					
37552108	alter Ortskern Vormberg	335,00	B	M		0,8		EB frei	
37555102	Lauter Acker / Am Geiersbühl	2,85	LF	WG					
37555151	Vormberg	2,85	LF	WG					
37555401	Rohracker / Langer Acker / Breitmatt / Am Beerweg / Am Waldweg	2,25	LF	A					
37556101	Vormberg	3,00	LF	F					
37556102	Waldeneck	3,00	LF	F					
37556103	Bußweingarten	3,00	LF	F					
Sinzheim - Gewerbe und Sondergebiet entlang der Bahnlinie									
37553100	Bahnlinie	-	SF	SN					
37553101	Sinzheim Nord TA I + II	90,00	B	G		1,6		EB frei	
37553104	Breite Weg	90,00	B	G		1,2		EB frei	
37553105	Industriestraße	90,00	B	S		1,3		EB frei	
37553110	Breite Weg-TA1	90,00	B	G		0,6		EB frei	
37553201	In den Lissen	90,00	B	G		1,6		EB frei	
37553202	Am Markbach	95,00	B	G		1,6		EB frei	
37553203	Müllhofener Straße	80,00	B	G				EB frei	
37553204	Müllhofener Straße	80,00	B	GB				EB frei	
37557000	bebaute Flächen im Außenbereich	80,00	B	M				EB frei	ASB

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Ebenung									
37551401	Ebenung Nord	470,00	B	W		0,6		EB frei	
37551451	Im Breitenacker	100,00	E	W				EB pflichtig	
37552401	Ortskern Ebenung	295,00	B	M		0,8		EB frei	
37555402	Beim Burgerhof	1,55	LF	GR					
37555403	Am großen Sinegraben	1,55	LF	GR					
37555404	Ebenung Halde	1,55	LF	GR					
37555451	Siegmatt / Erlenbosch	2,85	LF	WG					
37555452	Wäldele / Am Altenberg	2,85	LF	WG					
37555453	Halde / Am Roßbühl	2,85	LF	WG					
37555454	Fremersberg	2,85	LF	WG					
37556401	Am kleinen Sinegraben	3,00	LF	F					
37556402	Am großen Sinegraben	3,00	LF	F					
37556403	Am großen Sinegraben	3,00	LF	F					
Halberstung									
37551501	Kastanienstr./Halberstunger Feld	245,00	B	W		0,6		EB frei	
37551502	Halberstung Ost, Brunnmatt	260,00	B	W		0,5		EB frei	
37551551	Neubaugebiet Halberstunger Feld	230,00	B	W	II	0,7		EB frei	
37552501	Ortskern Halberstung	210,00	B	W		0,6		EB frei	
37555602	Egelsfürster Feld	1,55	LF	GR					
37555603	Wiedschollen	2,25	LF	A					
37555604	Langenunger Feld	1,55	LF	GR					
37555605	Wiedschollen	1,55	LF	GR					
37555607	Langenunger Feld	2,25	LF	A					
37556501	Großes Bruch	3,00	LF	F					
Kartung									
37551201	Ortsetter Kartung, Sommerhau/Hinter den Zäunen	395,00	B	W		0,7		EB frei	
37551202	Kleinbrüchle	360,00	B	W		0,7		EB frei	
37551203	Am Steingraben	335,00	B	M		0,8		EB frei	
37551251	Hinter den Zäunen	90,00	E	W				EB pflichtig	
37551260	Im Baumgarten	90,00	E	W				EB pflichtig	
37552201	Ortskern Kartung	305,00	B	M		0,8		EB frei	
37555103	Weiherfeld / am Saum / Hübbühl	2,25	LF	A					
37556201	Kartunger Bruch	3,00	LF	F					
37556502	Distrikt Obere Hurst	3,00	LF	F					
37557101	Warmes Böschle	80,00	B	S			800	EB frei	
37557103	Steckenmatthof /Duttenhurst /Entenhof /Tiefenau	80,00	B	S			800	EB frei	
37557402	Beim Burgerhof	80,00	B	S			800	EB frei	

WNUM	BEM	BRW zum 01.01.2023	ENTW	NUTA	GEZ	WGFZ	FLAE	BEIT	
Leiberstung									
37561801	Gartenstraße / Schwarzwaldstraße	210,00	B	W		0,6		EB frei	
37561851	Östlich der L 80	255,00	B	W	II	0,4	550	EB frei	
37561852	Dorfacker	55,00	E	W				EB pflichtig	
37562801	Ortskern Leiberstung	215,00	B	M		0,8		EB frei	
37562802	Leiberstung Nord	235,00	B	M		0,7		EB frei	
37562803	Schwarzwaldstr./Leiberstung Ost	255,00	B	M		0,4		EB frei	
37564801	Kiesabbau Leiberstung	-	SF	AB					
37564802	Tennisplatz Leiberstung	-	SF	SPO					
37564803	Sportplatz Leiberstung	-	SF	SPO					
37565801	Leiberstung	1,55	LF	GR					
37565802	Buschelmatten	1,55	LF	GR					
37565803	Ackerflächen	2,25	LF	A					
37566801	Distrikt Unterer Wald –Erlen-	3,00	LF	F					
37566802	Distrikt Unterer Wald	3,00	LF	F					
37566803	Oberer Wald	3,00	LF	F					
37566804	Ruttmatten	3,00	LF	F					
37567000	bebaute Flächen im Außenbereich	80,00	B	M				EB frei	ASB
Müllhofen									
37551701	Liedelshofer Straße	245,00	B	W		0,8		EB frei	
37551751	Müllhofen Nord	50,00	E	W				EB pflichtig	
37552701	Ortskern Müllhofen	215,00	B	M		0,6		EB frei	
37552702	Müllhofen Süd	240,00	B	M		0,6		EB frei	
37552703	Müllhofen Ost	95,00	B	M		2,0		EB frei	
Schiftung									
37551601	Schiftung Nordwest	170,00	B	W		0,8		EB frei	
37551602	Kapellenstraße/Waldstraße	170,00	B	W		0,8		EB frei	
37551651	Schiftung Südost	40,00	E	W				EB pflichtig	
37552601	Ortskern Schiftung	150,00	B	M		0,7		EB frei	
37555601	Schiftung	2,25	LF	A					
37556601	Schiftunger Genossenschaftswald	3,00	LF	F					
37556602	Weidenried	3,00	LF	F					
Winden									
37551301	Winden Nord	425,00	B	W		0,7		EB frei	
37551302	Winden Süd	425,00	B	W		0,7		EB frei	
37551303	Im Schleifgarten	490,00	B	W		0,7		EB frei	
37552301	Ortskern Winden	295,00	B	M		0,8		EB frei	
37555101	Winden	2,25	LF	A					