

## **Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für das Gebiet der Gemeinde Sinzheim**

Gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) der Immobilienwertermittlungsverordnung und § 12 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Sitzung am 12.05.2022 die Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2022 ermittelt.

<b>Zone</b>	<b><u>Sinzheim</u></b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Westlich der Bahnlinie</b>		
37551109	Litzlung	B - W - 0,7	375
37551151	Im Grün	E - M	75
37551152	Breite Weg	E - W	100
37551160	Breite Weg TA I	B - M - 0,8	310
37552107	Litzlung West	B - M - 0,8	310
37552110	Litzlung West II	B - M - 0,8	310
	<b>Hauptort - östlich der Bahnlinie bis zur Landstraße</b>		
37551108	Hans-Thoma-Str./Matthias-Grünwald-Str.	B - W - 0,6	375
37551154	Müllhofener Straße	B - M - 1,0	300
37551155	Franz-Zoller-Weg Ost	B - M - 0,8	200
37552101	Ortskern Sinzheim	B - M - 0,8	300
37556650	Friedhof	SF - FH	-
37556700	Südlich Friedhofstraße	SF - PG	15
37552102	Altenburgpassage / Rathaus	B - M - 1,6	310
37552103	Bammertsacker	B - M - 0,8	310
37552104	An der alten B3 - Nord	B - M - 0,8	280
37552105	Im Niederfeld	B - M - 0,8	295
37552106	Hans-Thoma-Straße - Ost	B - W - 0,6	330
37552109	Dr.-Wolman-Straße	B - M - 0,8	285
	<b>Hauptort - östlich der Landstraße</b>		
37551101	östliche Bergseestr./ Engelbert-Kleiser-Str.	B - W - 0,7	385
37551102	östliche Engelbert-Kleiser-Str.	B - W - 0,7	480
37551103	Windener Weg / Im Fuchsberg	B - W - 0,5	450
37551104	Hausmattweg	B - W - 0,7	450
37551105	Vormberg Ost	B - W - 0,8	440
37551106	An der alten B3 - Nordost	B - W - 0,6	385
37551107	Bergstr. / Kirrlachweg	B - W - 0,6	465
37551110	Bergseestr./Schillerweg	B - W - 0,7	420
37551190	Bergseestraße	SF - SN	-
37551111	südliche Bergseestr.	B - W - 0,6	465
37551153	Im Vogelsang	E - W	80
37552108	alter Ortskern Vormberg	B - M - 0,8	330

37555102	Lauter Acker / Am Geigersbühl	LF - WG	2,60
37555151	Vormberg	LF - WG	2,60
37556101	Vormberg	LF - F	3,00
37556102	Waldeneck	LF - F	3,00
37556103	Bußweingarten	LF - F	3,00
37555401	Rohracker / Langer Acker / Breitmatt / Am Beerweg / Am Waldweg	LF - A	2,45

	<b>Gewerbe – und Sondergebiet entlang der Bahnlinie</b>		
37553100	Bahnlinie	SF - SN	-
37553101	Sinzheim Nord TA I + II	B - G – 1,6	90
37553105	Industriestraße	B - S – 1,3	90
37553104	Breite Weg	B - G – 1,2	90
37553110	Breite Weg TA I	B – G – 0,6	90
37553201	In den Lissen	B - G - 1,6	90
37553202	Am Markbach	B - G – 1,6	95
37553203	Müllhofener Straße	B - G	80
37553204	Müllhofener Straße	B - GB	80

<b>Zone</b>	<b><u>Halberstung</u></b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37551501	Kastanienstr./Halberstunger Feld	B - W – 0,6	240
37551502	Halberstung Ost, Brunnmatt	B - W – 0,5	255
37551551	Neubaugebiet Halberstunger Feld	B – W – II – 0,7	225
37552501	Ortskern Halberstung	B - W – 0,6	205
37555602	Egelsfürster Feld	LF - GR	1,75
37555603	Wiedschollen	LF - A	2,45
37555604	Langenunger Feld	LF - GR	1,75
37555605	Wiedschollen	LF - GR	1,75
37555607	Langenunger Feld	LF - A	2,45
37556501	Großes Bruch	LF - F	3,00

<b>Zone</b>	<b><u>Ebenung</u></b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37551401	Ebenung Nord	B - W – 0,6	465
37551451	Im Breitenacker	E - W	100
37552401	Ortskern Ebenung	B - M – 0,8	290
37555402	Beim Bürgerhof	LF – GR	1,75
37557402	Hofstellen im Außenbereich	B - LP	80
37555403	Am großen Sinegraben	LF - GR	1,75
37555404	Ebenung, Halde	LF - GR	1,75

37555451	Siegmatt / Erlenbosch	LF - WG	2,60
37555452	Wäldele / Am Altenberg	LF - WG	2,60
37555453	Halde / Am Roßbühl	LF - WG	2,60
37555454	Fremersberg	LF - WG	2,60
37556401	Am kleinen Sinegraben	LF - F	3,00
37556402	Am großen Sinegraben	LF - F	3,00
37556403	Am großen Sinegraben	LF - F	3,00

<b>Zone</b>	<b>Winden</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37551301	Winden Nord	B - W - 0,7	420
37551302	Winden Süd	B - W - 0,7	420
37551303	Im Schleifgarten	B - W - 0,7	485
37552301	Ortskern Winden	B - M - 0,8	290
37555101	Winden	LF - A	2,45

<b>Zone</b>	<b>Leiberstung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37561801	Gartenstraße / Schwarzwaldstraße	B - W - 0,6	205
37561851	Östl. der L 80	B - W - II - 0,4 - 550	250
37561852	Dorfacker	E - W	55
37562801	Ortskern Leiberstung	B - M - 0,8	210
37562802	Leiberstung Nord	B - M - 0,7	230
37562803	Schwarzwaldstr., Leiberstung Ost	B - M - 0,4	250
37564801	Kiesabbau Leiberstung	SF - AB	-
37564802	Tennisplatz Leiberstung	SF - SPO	-
37564803	Sportplatz Leiberstung	SF - SPO	-
37565801	Leiberstung	LF - GR	1,75
37565802	Buschelmatten	LF - GR	1,75
37566801	Distrikt Unterer Wald -Erlen-	LF - F	3,00
37566802	Distrikt Unterer Wald	LF - F	3,00
37566803	Oberer Wald	LF - F	3,00
37566804	Ruttmatten	LF - F	3,00

<b>Zone</b>	<b>Müllhofen</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37551701	Liedelshofer Straße	B - W - 0,8	240
37551751	Müllhofen Nord	E - W	50
37552701	Ortskern Müllhofen	B - M - 0,6	210
37552702	Müllhofen Süd	B - M - 0,6	235
37552703	Müllhofen Ost	B - M - 2,0	95

<b>Zone</b>	<b>Schiftung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37551601	Schiftung Nordwest	B – W – 0,8	165
37551602	Kapellenstraße/Waldstraße	B – W – 0,8	165
37551651	Schiftung Südost	E – W	40
37552601	Ortskern Schiftung	B – M – 0,7	150
37555601	Schiftung	LF - A	2,45
37556601	Schiftunger Genossenschaftswald	LF - F	3,00
37556602	Weidenried	LF - F	3,00

<b>Zone</b>	<b>Kartung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37551201	Im Sommerhau / Hinter den Zäunen	B - W - 0,7	390
37551202	Kleinbrüchle	B - W – 0,7	355
37551203	Am Steingraben	B - M – 0,8	330
37551251	Hinter den Zäunen	E - W	90
37551260	Im Baumgarten	E - W	90
37552201	Ortskern Kartung	B - M – 0,8	300
37555103	Weierfeld / am Saum / Hübbühl	LF - A	2,45
37556201	Kartunger Bruch	LF - F	3,00
37556502	Distrikt Obere Hurst	LF - F	3,00
37557101	Warmes Böschle	B - LP	80
37557103	Hofstellen im Außenbereich	B - LP	80

<b>Zone</b>	<b>Außenbereich</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>01.01.2022 in €/m<sup>2</sup></b>
37557000	bebaute Flächen im Außenbereich Gemarkung Sinzheim	B – ASB	80
37567000	bebaute Flächen im Außenbereich Gemarkung Leiberstung	B – ASB	80

## 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 (€/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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

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 werden unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) veröffentlicht. Ab dem 01.07.2022 stehen dort auch die Bodenrichtwerte für die Grundsteuererklärung zur Verfügung.

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](http://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.

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. Der Bodenwert kann aus dem Bodenrichtwert speziell für eine individuell vorliegende Flurstückfläche in Abhängigkeit seines tatsächlichen Zustandes zum Richtwertgrundstück ermittelt werden.

Für weitere Auskünfte und Informationen ist der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl zu kontaktieren.

Die Angaben aller wertrelevanten Daten wurde bisher nicht in allen Mitgliedskommunen ermittelt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Des Weiteren wurden ausgebauten Dachgeschosse mit 75% der Geschossfläche des Vollgeschosses berücksichtigt.

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](http://www.buehl.de/gutachterausschuss)

### **Beschreibung der Spalte Bemerkung**

Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (Anlage 5 zu § 16 Abs. 3 ImmoWertV) veröffentlicht unter [www.buehl.de/gutachterausschuss](http://www.buehl.de/gutachterausschuss)

Bühl, 12. Mai 2022

gez. Der Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschusses  
Eckhard Vandersee