

Der Gutachterausschuss Limpurger Land-Bühlertal hat am 15. Dezember 2021 gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Sulzbach-Laufen zum 31.12.2020 wie folgt festgelegt:

|  |               |
|--|---------------|
| Gemeinde Sulzbach-Laufen   | Kennziffer 10 |
| Teilort Sulzbach   | Kennziffer 01 |
| Teilort Laufen   | Kennziffer 02 |
| Wengen, Schloßschmiedefeld, Altschmiedefeld,<br>Hohenberg, Kohlwald usw. | Kennziffer 03 |
| Rübgarten  | Kennziffer 04 |
| landwirtschaftliche Flächen  | Kennziffer 09 |

| Zonennummer | €/m <sup>2</sup> | Gebiet  |  |  |
|-------------|------------------|---|--|--|
| 10 01 02 00 | 85,00 €          | Sommerhalde/Sommerrain  |  |  |
| 10 01 03 00 | 85,00 €          | Sommerhalde/Brünstberg  |  |  |
| 10 01 04 00 | 70,00 €          | Brunnengasse/Eisbachstraße  |  |  |
| 10 01 05 00 | 75,00 €          | Krähenbühl/Am Mühlenb./Schulstraße/<br>Obere und Untere Schloßhalde                     |  |  |
| 10 01 06 00 | 70,00 €          | Am Kirchberg/Klingenstraße/Friedhofstraße/<br>Straubenrain                              |  |  |
| 10 01 07 00 | 80,00 €          | Kirchberg/Am Thierberg  |  |  |
| 10 01 08 00 | 70,00 €          | Auf dem Bergle/Bergstraße/Eichelbergstraße/<br>Feldäckerstraße, Kettelhalde/Forststraße |  |  |
| 10 01 09 00 | 70,00 €          | Baulücken § 34 Ortskern   |  |  |
| 10 01 10 00 | 70,00 €          | B 19 Ortsdurchfahrt/Kreisstraße   |  |  |
| 10 01 11 00 | 50,00 €          | Gewerbe Kocherwiesen  |  |  |
| 10 01 12 00 | 70,00 €          | Ortskern Mischgebiete   |  |  |
|             |                  |   |  |  |
| 10 02 01 00 | 70,00 €          | Farbhalde III, IV, V/G.-H. Straße/Panoramaweg/<br>Heerstraße/                           |  |  |
| 10 02 02 00 | 95,00 €          | Farbhalde/Heerstraße Ost/Am Jakobsweg   |  |  |
| 10 02 03 00 | 110,00 €         | Heerstraße Süd/Kapfweg  |  |  |
| 10 02 04 00 | 110,00 €         | Heerstraße Süd/Oberer Panoramaweg   |  |  |
| 10 02 05 00 | 70,00 €          | Ziegelhalde/Obere Ziegelhalde   |  |  |
| 10 02 06 00 | 70,00 €          | Baulücken § 34 Ortskern/Altort  |  |  |
| 10 02 07 00 | 70,00 €          | Baulücken § 34 Randbereiche Sommerhalde/Bergle  |  |  |
| 10 02 08 00 | 50,00 €          | Gewerbe Talstraße/Wiesenstraße  |  |  |
| 10 02 09 00 | 70,00 €          | Ortskern/Mischgebiete   |  |  |
|             |                  |   |  |  |
| 10 03 01 00 | 30,00 €          | § 34 Wengen/Schloßschmiedefeld/Altschmiedefeld/<br>Hohenberg/Kohlwald                   |  |  |
| 10 03 03 00 | 30,00 €          | Gewerbe Wengen/Schloßschmiedefeld/<br>Altschmiedefeld/Hohenberg/Kohlwald                |  |  |
|             |                  |   |  |  |
| 10 04 01 00 | 45,00 €          | § 34 Rübgarten  |  |  |
|             |                  |   |  |  |

| Für landwirtschaftliche Grundstücke werden für die Gesamtmarkung folgende allgemeine Richtwerte genannt: |                 |                   |  |
|--|-----------------|-------------------|--|
| 10 09 01 00  | 2,00 € - 4,00 € | Ackerland         |  |
| 10 09 05 00  | 1,50 € - 2,50 € | Grünland          |  |
| 10 09 09 00  | 0,50 €          | Wald ohne Bewuchs |  |

#### Erläuterungen:

1. Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
3. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
4. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
5. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.
6. Bodenrichtwerte gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet.  
Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.
7. Bodenrichtwerte gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.

Abzug für die erste Reihe an einer Ausfall- und/oder Durchgangsstraße: 10 Prozent

#### Liegenschaftszinssätze für verschiedene Grundstücksarten:

(=Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden)

- Neubau/ Wohnungsbau 1,0 % - 3,5 %
- Gemischte Nutzung 4,5 %
- Gewerbliche Nutzung 4,5 %
- Gastronomie 10,0 % + X

#### Sachwertfaktoren:

(=Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt)

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren festgelegt.

#### Ertragsfaktoren:

(= Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag).

Gaildorf, 15. Dezember 2021

Günther Kengeter, 9. stv. Vorsitzender

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Susanne Seibold  
Tobias Röder