

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, Hohenberg, Kohlwald usw.	Kennziffer 03
Rübgarten	Kennziffer 04
landwirtschaftliche Flächen	Kennziffer 09

Zonennummer	€/m ²	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/ Obere und Untere Schloßhalde		
10 01 06 00	70,00 €	Am Kirchberg/Klingenstraße/Friedhofstraße/ Straubenrain		
10 01 07 00	80,00 €	Kirchberg/Am Thierberg		
10 01 08 00	70,00 €	Auf dem Bergle/Bergstraße/Eichelbergstraße/ 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/ 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/ Hohenberg/Kohlwald		
10 03 03 00	30,00 €	Gewerbe Wengen/Schloßschmiedefeld/ 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