

Festsetzung von Bodenrichtwerten zum 31.12.2020

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf Grundstücke mit den angegebenen Grundstücksmerkmalen und gebietstypischen Eigenschaften. Abweichungen hinsichtlich wertbestimmender Merkmale einzelner Grundstücke bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse von 2019 und 2020 in seiner Sitzung vom 27.05.2021 nach § 12 der Gutachterausschussverordnung die Bodenrichtwerte 2021 ermittelt. Diese werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB nachstehend veröffentlicht.

Die nachfolgenden Werte gelten für Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, nach § 34 BauGB zu beurteilen sind oder im Außenbereich tatsächlich mit einem Wohngebäude überbaut sind. Sie sind uneingeschränkt anwendbar für Grundstücke, deren Flächen mit mindestens 40% überbaut sind.

Der Richtwert gilt für Wohnbaugrundstücke und beträgt 240,00 EUR/qm. Er beträgt für gewerblich nutzbare Grundstücke 79,00 EUR/qm. In den genannten Beiträgen sind die Erschließungsbeiträge enthalten.

Für die einzelnen Bereiche werden Abschläge oder Zuschläge zum Ausgangsrichtwert benannt. Für den Hauptort Sulzbach sowie die Teilorte Bartenbach und Schleißweiler wird deshalb auf die beiliegende Flurkartenauszüge mit Datum vom 08.11.1997 Bezug genommen.

1. Die Gebietseinteilungen im **Hauptort Sulzbach** werden wie folgt begründet:

Zuschlag +10 %	Ortsmitte mit bevorzugter Lage für Dienstleistungsgewerbe
Zuschlag +10%	Im Bereich Fuchsgasse/ Gartenstraße aufgrund der höherwertigen Nutzbarkeit.
Zuschlag +10%	Grundstücksparz. Nr. 1.160/17 am Kernerweg aufgrund der höherwertigen Nutzung.
Abschlag -30%	Bereich entlang der L1066 und der B14 aufgrund der von den Straßen ausgehenden Immissionen.
Abschlag -30%	Bereich an der vorderen Industriestraße aufgrund der Tallagensituation sowie der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen. Desgleichen der Bereich zwischen Talstraße und Murr sowie Baugebiet „Mausgarten“.
Abschlag -30%	Bereich nördlich und westlich entlang des Einflussbereichs durch das Gewerbegebiet „Östlicher Ortsbereich“. Desgleichen der Bereich an der Kanalstraße und Hallengasse aufgrund des dort bestehenden Sanierungsbedarfs.
Abschlag -10%	Es handelt sich um Flächen, die lagebedingt Nachteile haben oder wo noch Erschließungsbeträge zu erwarten sind z.B. östliche Friedrichstraße.
Abschlag -40%	Der Bereich zwischen Neuäckerweg und Haller Straße aufgrund der ungünstigen Lage und der verkehrsbedingten Immissionen.

Abschlag -50%	Der Bereich zwischen B14 und Hofgasse aufgrund des Einflussbereichs durch Immissionen und des beitragspflichtigen Erschließungsbedarfs sowie Grundstücksparz. Nr. 1248/1 an der Friedhofstraße.
Abschlag -75%	Bauerwartungsland. Es handelt sich um die Bereiche an der Kreuzackerstraße/ Hauffweg sowie das Gebiet des künftigen Bebauungsplans „Ziegelacker III“.

2. Die Gebietseinteilungen in den Ortsteilen werden wie folgt begründet:

Grundsätzlich ein Abschlag -50%	Ortsteil Bartenbach
Abschlag -40%	Für den Bereich des Bebauungsplans „Nord-östlicher Ortsrand“.
Abschlag -40%	Für die an die L 1066 angrenzenden Grundstücke, obwohl sie stärker den Verkehrsimmissionen ausgesetzt sind aber eine höhere Nutzung haben.
Abschlag -85%	Für die westlichen Ortsrandflächen.
Abschlag -70%	Gewerbliche Fläche an der Andersenstraße unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung.

Grundsätzlich ein Abschlag -50%	Ortsteil Schleißweiler für gewerbliche und sonstige Bauflächen.
	Anmerkung: Für den Ortsteil Schleißweiler besteht eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB.

Abschlag -50%	Ortsteil Lautern Der Abschlag bezieht sich auf die Grundstücke in Ortslage.
Abschlag -60%	Ortsteil Siebersbach Der Abschlag bezieht sich auf die Grundstücke in Ortslage.
Abschlag -70%	Ortsteil Ittenberg
Abschlag -70%	Ortsteil Kleinhöchberg Hierbei wurde berücksichtigt, dass für den Ort bereits eine öffentliche Abwasserreinigungsanlage mit gemeindlichem Kanalsystem besteht.
Abschlag -70%	Ortsteil Berwinkel
Abschlag -70%	Ortsteil Zwerenberg
Abschlag -75%	Die übrigen Ortsteile, die überwiegend nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Beim Kauf oder Verkauf eines Grundstücks ist zu beachten, dass die Gemeinde Sulzbach an der Murr (§§ 24 ff. BauGB) ein Vorkaufsrecht für das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche haben könnte.

Hinweis:

Bei den Bodenrichtwerte handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte. Die Preise für einzelne Baugrundstücke können je nach Lage und Bebaubarkeit von diesen Werten nach oben oder nach unten abweichen.

Für die Richtigkeit:

gez.

Hübl, Vorsitzender Gutachterausschuss
Sulzbach an der Murr, den 09.07.2021