

LANDRATSAMT REGEN

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Poschetsrieder Straße 16
94209 Regen

Postanschrift
Postfach 1220
94209 Regen

Telefon: 09921/601-352
Telefon: 09921/601-242
Telefax: 09921/601-250
E-Mail: gutachterausschuss@lra.landkreis-regen.de



BODENRICHTWERTE

für den Landkreis Regen

Stichtag: 31.12.2016

gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussV - BayGaV), § 10 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL).

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTLISTE

Ermittlung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88) i.d.F. vom 30.09.2014 (GVBl. S. 411), § 10 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. 2010 I S. 639) und der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) i.d.F. vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597) durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten am 19.04.2017 ermittelt und beschlossen.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. Die Bodenrichtwerte leiten sich von echten Kaufpreisen aus Notariatsurkunden aus den Jahren 2015 und 2016 ab (Bewertungszeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2016). Individuelle Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Altlasten) oder privatrechtliche Dienstbarkeiten werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ebenso wenig berücksichtigt wie besondere personenbezogenen Umstände (wie etwa ein besonderes Erwerbsinteresse zur Betriebserweiterung). Soweit Kaufpreise für das Gebiet fehlen, werden Werte aus ähnlichen Gebieten in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmalen oder ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenrichtwerts herangezogen. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 12 BayGaV zum Ende eines Jahres mit gerader Jahreszahl ermittelt (Stichtag: 31.12.2016).

Für die Entwicklungszustände „baureifes Land“ sowie „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ wurden vom Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Bei dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ wurden die Bodenrichtwerte getrennt nach Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bei dem Entwicklungszustand „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ wurde bei den Bodenrichtwerten zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterschieden.

Als durchschnittlicher Richtwert unterscheidet sich der Bodenrichtwert grundsätzlich vom individuellen Verkehrswert eines konkreten Grundstücks.

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses enthalten keine verbindlichen Aussagen über die baurechtlich zulässige Nutzung der erfassten Grundstücke. Bei Bedarf sind baurechtliche Fragen mit der Baugenehmigungsbehörde zu besprechen.

Definition Bodenrichtwert

Definition: „Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).“



Bodenrichtwerte für baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. In die Richtwertzone einbezogen wurden Bauflächen, die sich aus Bebauungsplänen sowie aus Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) ergeben sowie Flächen, die sich als sogenannte Innenbereichslagen nach § 34 BauGB darstellen. Die Einbeziehung von Flächen nach § 34 BauGB erfolgte nach Einschätzung des Gutachterausschusses. Aus der Einbeziehung in die Zone ergibt sich keine baurechtliche Bindung, weder für den Bauherrn noch für die Baugenehmigungsbehörde oder die Gemeinde.

Ohne Bewertung bzw. ohne Richtwert sind Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Kirchen, Schulen, Sportanlagen und Sonderbauflächen.

Auch enthält die Bodenrichtwertliste in der Regel keine Werte für landwirtschaftliche Hofstellen und sonstige Bebauungen (Splittersiedlungen, Außenbereichssatzungen) im Außenbereich.

Bei dem beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand wird zwischen erschließungsbeitragsfrei und erschließungsbeitragspflichtig unterschieden. Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließung bereits bezahlt wurde und der Käufer keine weiteren Erschließungskosten mehr zu erwarten hat. Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass die Erschließung noch gar nicht oder teilweise bezahlt ist. Der Käufer muss also noch mit Erschließungsbeiträgen (Straße, Wasser, Abwasser, Gas usw.) rechnen.

Inwieweit Erschließungsbeiträge bei einem Kaufvertrag tatsächlich mit abgegolten sind oder nicht, ergibt sich meist aus den übermittelten notariellen Kaufverträgen, teils aber auch nicht. Erhebungen bezüglich der Richtigkeit der Angaben erfolgen nicht. Es wird den Angaben in den jeweiligen Urkunden vertraut.

Die Ausweisung der Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragsfrei bedeutet im jeweiligen Einzelfall keine Garantie dafür, dass tatsächlich auch eine allumfassende zentrale Erschließung besteht und sämtliche anfallenden Erschließungskosten in den ausgewiesenen Beträgen auch tatsächlich enthalten sind. Dies kann sehr unterschiedlich sein und kann bei Bedarf bei der zuständigen Gemeinde erfragt werden.

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte erfolgte auf Gemeindeebene.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich nur auf den Boden. Der Wert der Bestockung ist durch einen geeigneten Forstsachverständigen von Fall zu Fall zu ermitteln.



Hinweise zur Benutzung der Bodenrichtwertliste

Über den Link <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/bodenrichtwerte> gelangen Sie zum digitalisierten Kartenmaterial und können mit Flurnummer und Gemarkung oder Straße und Hausnummer das gewünschte Grundstück abfragen. Sie erhalten die Gemeinde und die Bodenrichtwertnummer, indem Sie in die entsprechende Bodenrichtwertzone klicken. Anhand der Gemeinde und der Bodenrichtwertnummer können Sie dann mit Hilfe der Bodenrichtwertliste den Bodenrichtwert ersehen.

Legende

Entwicklungszustand

B	=	baureifes Land
LF	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

1	=	erschließungsbeitragsfrei
3	=	erschließungsbeitragspflichtig
-	=	keine Angabe

Art der Nutzung

W	=	Wohnbaufläche
M	=	gemischte Baufläche
G	=	gewerbliche Baufläche
LW	=	landwirtschaftliche Fläche
F	=	forstwirtschaftliche Fläche



Urheberrecht

Vervielfältigung, Verbreitung sowie gewerbliche Nutzung sind ohne Zustimmung des Gutachterausschusses nicht zulässig.

Öffentliche Auslegung

Der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Bodenrichtwertliste wird gemäß § 12 BayGaV im Amtsblatt des Landkreises Regen bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung findet bei den jeweiligen Stadt- und Gemeindeverwaltungen und im Landratsamt Regen, Poschetsrieder Straße 16, 94209 Regen, im Bürgerbüro statt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Regen, Poschetsrieder Straße 16, 94209 Regen oder Postfach 1220, 94292 Regen, Telefon 09921/601-352, Telefon 09921/601-242 erteilt.

Regen, 11.05.2017

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

