



Vorbemerkungen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018

A) Allgemeines

Diese Vorbemerkungen und Erläuterungen sind zwingender Bestandteil einer Bodenrichtwertauskunft.

Definitionen und Abkürzungen:

W, WB =	Wohnbaufläche
M, MD, MI =	gemischte Baufläche
G, GE =	gewerbliche Baufläche
A =	Acker
GR =	Grünland
F =	forstwirtschaftliche Fläche
ebf =	erschließungsbeitragsfrei
ebpf =	erschließungsbeitragspflichtig

Bodenrichtwertgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein innerhalb der jeweiligen Zone durchschnittliches Grundstück in Bezug auf Lage, Ausdehnung, Bebaubarkeit und Qualität. Es stimmt mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone hinreichend überein.

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzonen sind für Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, zu bilden (§ 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Bodenrichtwert (BRW)

Der BRW ist der durchschnittliche Lagewert in Euro/m² für das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück. Dieser BRW gilt für die Mehrheit von Grundstücken in der Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück, sei es bei den wertbeeinflussenden Merkmalen und/oder der Nutzung, bewirken in der Regel auch eine entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

B) Ermittlung der Bodenrichtwerte

Grundlagen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt alle zwei Jahre jeweils zum Ende eines geradzahigen Kalenderjahres (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB und § 12 BayGaV). Für den Geltungsbereich des Landkreises Haßberge fanden die beschlussfassenden Sitzungen zur Feststellung der Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag 31.12.2018 am 14. und 15.05.2019 statt, für den Landkreis Schweinfurt am 27. Und 28.05.2019. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Grundlage für die Ermittlung sind die in der geführten Kaufpreissammlung (nach § 195 BauGB) gespeicherten Kauffälle unbebauter Grundstücke.

Bodenrichtwerte (BRW)

In die Ermittlung der BRW flossen die tatsächlichen Grundstücksverkäufe der Jahre 2017 und 2018 ein. Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte sind für die Entwicklungszustände Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche sowie für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen ermittelt worden. Einheimischenbauland, Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Zukäufe/Kleinflächen nehmen am allgemeinen Marktgeschehen nicht teil, weshalb für diese Nutzungsarten kein BRW ermittelt wird. Für alle Nutzungsarten die in der nachfolgenden Beschreibung keine Erwähnung finden, konnte aufgrund mangelnden Datenmaterials kein Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Die BRW für **Wohn- und Gewerbebauflächen** wurden aus Verkäufen von unbebautem Baugrundstücken ermittelt und beziehen sich grundsätzlich auf einen erschließungsbeitragsfreien Entwicklungszustand. Das bedeutet, die durchschnittlichen oder tatsächlichen Erschließungskosten nach KAG und BauGB (Wasser, Abwasser, Energie, öffentliche Straße oder auch Grünfläche) sind im angegebenen Wert enthalten und entsprechen damit der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte (§ 5 ImmowertV).

Landwirtschaftliche Flächen bezeichnen insbesondere die Nutzungsarten Ackerland und Grünland. Für Ackerland und Grünland wurden je drei zonale BRW ausgewiesen.

Der BRW ist nur gültig für Grundstücke, die der Landwirtschaft dienen. Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude oder sonstige Anlagen. Der BRW gilt nicht für Freizeitgrundstücke etc.

Wertbestimmende Merkmale des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstückes sind:

- Mindestgröße 5.000 m²
- Freie Zugänglichkeit zur Bearbeitbarkeit mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen
- Keine Sondernutzung, z. B. Energieerzeugung (Biogas, Solaranlage, etc.).

Die BRW für **forstwirtschaftliche Flächen** wurden ohne Aufwuchs ausgewiesen.

Für **Bauerwartungs- und Rohbauland** wurden aufgrund des spekulativen Ansatzes und der großen Bandbreite keine BRW ausgewiesen.

Die Ausweisung eines Bodenrichtwertes für **Bebaute Flächen im Außenbereich stünde in starkem Widerspruch zu § 196 Abs. 1 Satz 1,3 BauGB**, wonach Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte definiert sind und Richtwertzonen folglich Bereiche sind, in denen weitgehend gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenwert solcher Objekte richtet sich nach dem Bodenrichtwert der nächstgelegenen Zone vergleichbarer Nutzung.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wird grundsätzlich der unkontaminierte und lastenfreie Zustand vorausgesetzt. Rechtliche und tatsächliche Belastungen und Vorteile, wie zum Beispiel Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht (z. B. Überschwemmungsgebiete), Immissionsschutz, sonstige Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter (z. B. Vorkaufsrechte, Nießbrauch, etc.), erhalten in der Regel keinen wertmäßigen Ansatz.

Erschließungskosten

Mit Ermittlung bzw. Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 ist die Umstellung auf erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte erfolgt. Soweit die Erschließungskosten nicht bekannt waren, erfolgte eine Ableitung aus vergleichbaren Werten bzw. aus Erfahrungswerten (unterstützt durch Gemeinden). Ab 31.12.2018 erfolgt keine Ausweisung der Erschließungskosten in der Bodenrichtwertliste. Diesbezügliche Anfragen sind an die jeweiligen Kommunalverwaltungen zu richten.

C Darstellung und Veröffentlichung

Darstellung in der Karte

Jeder Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert zugeordnet. Diese Zonen können sich deckungsgleich überlagern. In diesen Fällen liegen Grundstücke mit gleicher Lagequalität, aber unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmalen und ungleichmäßiger Verteilung vor, weshalb sich keine separaten Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Einzelne untergeordnete Flächen einer Bodenrichtwertzone mit einer abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen usw.) können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Die Ordnungsstruktur basiert auf den Verwaltungsgrenzen der jeweiligen Gemeinden sowie der zugehörigen Gemarkungen und der gemeindefreien Gebiete. Die Bodenrichtwerte werden auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Richtwertzonen erstrecken sich über den gesamten bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Bodenrichtwerte gelten jedoch stets nur dort, wo tatsächlich land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen normaler Güte vorliegen, nicht jedoch auf allen anderweitig genutzten Flächen.

Veröffentlichung

Die Bodenrichtwerte sind spätestens ab dem 30. Juni des auf den Zeitpunkt der Ermittlung folgenden Jahres zu veröffentlichen. Sie werden dazu für die Dauer eines Monats bei den Gemeinden öffentlich ausgelegt (§ 12 BayGaV).

Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwertliste und –karte

Bodenrichtwertauskunft

Die Bodenrichtwerte können jederzeit online unter www.bodenrichtwerte.bayern.de abgerufen werden.

Für weitere Auskünfte stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landratsamt Haßberge gerne zur Verfügung.

Schriftliche Auskünfte können entweder direkt über www.bodenrichtwerte.bayern.de oder mithilfe unseres Antragsformulars auf der Homepage des Landkreises Haßberge: www.landkreis-hassberge.de beantragt werden.

Jede Bodenrichtwertzone ist anhand ihrer individuellen Zonen-Nummer eindeutig identifizierbar. Die Bodenrichtwertzonennummern werden zur besseren Orientierung sowohl in den nachfolgenden Listenaufstellungen als auch im online-Auskunftssystem www.bodenrichtwerte.bayern.de mitgeführt.

Hinweis zu den Produkten der bayerischen Vermessungsverwaltung:

Im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten, die einen Stand zu bestimmten Stichtagen (z. B. 31.12.2012) darstellen, stellen die Hintergrundkarten (Topographische Karten, Flurkarte) immer einen aktuellen Stand dar. Es können daher zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der Flurstücke oder der Bebauung angezeigt werden, die in den Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt sind.

Hinweis zum Urheberrecht

Die Bodenrichtwertliste und alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Sie unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG). Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigungen und Veröffentlichungen – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.