

**VORBEMERKUNGEN BODENRICHTWERTE**

1. Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut die in der Aufstellung angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum **Stichtag 31.12.2016** ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist generell nicht grundstücksbezogen, er 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 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). Der Bodenrichtwert ist nicht mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstückes gleichzusetzen.
3. In den Bodenrichtwerten für baureifes Land sind sämtliche Erschließungskosten enthalten (BauGB, KAG). Die Richtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen.
4. Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für die Jahre 2015 und 2016 ermittelt bzw. wurden von Preisen vergleichbarer Gebiete abgeleitet bzw. geschätzt. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
5. Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:
  - Baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV

- Ackerland und Grünland (siehe eigene Aufstellung)

Keine Bodenrichtwerte wurden ermittelt für:

- Geschosswohnungsbau (Ausnahme Gemeinde Altdorf „Hochstraße“)
  - Bauerwartungsland und Rohbauland
  - Gemeinbedarfsflächen
  - Sonstige Flächen (z. B. Abbauland, Freizeitgrundstücke, PV-Anlagen)
6. Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächengrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.
7. Grundstücksgröße: Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat weiterhin ergeben, dass Anpassungen bei Grundstücksgrößen für baureifes Land - unter Maßgabe der im nachfolgenden Absatz aufgeführten Ausnahmen - erst ab 900 m<sup>2</sup> vorzunehmen sind. In den Ortsteilen Ergolding, Piflas, Altdorf, Eugenchach (in Eugenchach nur Wohnbauflächen in ausgewiesenen Baugebieten), Kumhausen, Preisenberg und Eierkam gilt dies bereits ab 700 m<sup>2</sup>. Die Höhe der Anpassung bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.

Ausnahmen: Dies gilt generell nicht für durch Bebauungsplan (BP) ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete, Sondergebiete (SO) für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO, die BP Entwies und Enghof in der Gemeinde Furth, das SO Weinbergsiedlung in der Gemeinde Obersüßbach, dem SO Wochenendhausgebiet Gerabach in der Gemeinde Bayerbach, dem BP Erlbachquelle in der Gemeinde Buch a. E., dem SO Gartenhausgebiet Brenneisen in der Marktgemeinde Ergolding und der „Ansiedlung“ Nähe Gifthal in der Gemeinde Wurmsham.

8. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszu<sup>3</sup>stand, spezielle Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Altlasten, Verkehrslärm oder andere Emissionen, werterhöhende oder wertmindernde Belastungen – können entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Richtwert bewirken. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragen.
9. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke in Ortschaften, die in der Richtwertaufstellung nicht aufgeführt sind, errechnen sich die Bodenrichtwerte wie folgt:
- Bei bestehenden oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich (Hofstelle mit Umgriff aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. Die Anpassung für die über 900 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.
  - Bei sonstigen Wohngebäuden ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen.
  - Bei bestehenden gewerblichen Betrieben im Außenbereich ist ein 50 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert für ausgewiesene gewerbliche Bauflächen ermittelt wurde, vorzunehmen.
10. Für den Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt.
11. Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden bei Vorliegen eines "gespaltenen" Bodenmarktes nur die Einzelwerte aus dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr herangezogen (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofes vom 08.09.1994 - IV R 16/94, BStBl II 1995, 309). Die Vorzugspreise für Einheimische konnten bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigt werden (BFH a.a.O.).

12. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Darstellungen in der Bodenrichtwertkarte definieren kein Baurecht. Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
13. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und der Erschließung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
14. Diese Aufstellung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit Erlaubnis des Landratsamtes Landshut zulässig.

### **Schreibweise der Bodenrichtwerte gem. Bodernrichtwertrichtlinie BRW-RL Anlage 1 und 2:**

#### **Beispiel:**

**KMH (16) 100 €/m<sup>2</sup> B k. A.  
MD fmax 900**

- KMH** = Gemeindegürzel  
**(16)** = Nummer der Bodenrichtwertzone  
**100 €/m<sup>2</sup>** = Richtwert in €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei nach BauGB, KAG)  
**B** = baureifes Land  
**k. A.** = beitragsfrei nach BauGB, KAG (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei)  
**MD** = Dorfgebiet  
**fmax 900** = maximale Grundstücksgröße, bis zu der der Richtwert gilt (s. Punkt 7.)

#### **Weitere Arten der Nutzung**

**W** = Wohnbauflächen, **G** = Gewerbliche Bauflächen, **M** = Gemischte Bauflächen, **SO** = Sonstige Sondergebiete, **SE** = Sondergebiet Erholung