

## **Öffentliche Auslegung der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.2022**

Die Bodenrichtwerte des Landkreises Bamberg liegen für die Dauer eines Monats gemäß § 12 BayGaV

**vom 30. Juni 2022 bis einschließlich 31. Juli 2022**

im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim, Karmelitenstr. 11, Zimmer 05, während der Dienstzeiten öffentlich aus.

Die Bodenrichtwertsammlung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz. Abschriften einzelner Daten - während der Dauer der Auslegung - sind grundsätzlich für den privaten Gebrauch möglich. Nicht zum privaten Gebrauch zählen die Verwendung für gewerbliche oder öffentliche Zwecke oder zum sonstigen eigenen Gebrauch wie z.B. die eigene Verwendung durch juristische Personen, Behörden, Institutionen, Unternehmen oder Angehörige freier Berufe.

Die Herausnahme von Daten während der Auslegung der Bodenrichtwerte erfolgt auf eigene Verantwortung und ersetzt keine amtliche Bodenrichtwert-Auskunft.

Bei missbräuchlicher Verwendung der Daten trifft die Haftung den Verwender.

Ausschließlich schriftliche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilte Auskünfte sind rechtsverbindlich. Telefonische Bodenrichtwertauskünfte werden nicht erteilt.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Bamberg hat in seiner Sitzung vom 05.05.2022 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 neu ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Herangezogen wurden dabei unbebaute Grundstücke. Grundlage für die Ermittlung ist die nach § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte (BRW) basiert auf den tatsächlichen Grundstücksverkäufen des Jahres 2021. Die BRW haben keine bindende Wirkung.

BRW werden flächendeckend für alle Flächen des Landkreisgebietes ausgewiesen. Ausgenommen sind Weiler, Aussiedlerhöfe, Einzelgehöfte und dergleichen, da hierfür nicht ausreichend verwertbare Daten erfasst sind. Die Bodenrichtwerte sind für die Entwicklungszustände Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche sowie für land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche ermittelt worden. Einheimischenbauland, Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Zukäufe/Kleinflächen nehmen am allgemeinen Marktgeschehen nicht teil.

### **Bodenrichtwertgrundstück**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein innerhalb der jeweiligen Zone durchschnittliches, unbebautes 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). Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet.

### **Bodenrichtwert (BRW)**

Der BRW ist der durchschnittliche Lagewert in Euro/qm 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.

Die BRW für **Wohnbauflächen** sowie die BRW für **gewerbliche Bauflächen** wurden aus Verkäufen von unbebautem Bauland für den individuellen Wohnungsbau bzw. für Gewerbe ermittelt und beziehen sich grundsätzlich auf einen erschließungsbeitragsfreien Entwicklungszustand.

Für **gemischte Bauflächen** wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. Diese können pauschal mit 75% des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt werden.

Der BRW für **Acker** 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.

Für **Grünland** wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. Diese können pauschal mit 75% des Wertes für Acker angesetzt werden.

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

Die Bodenrichtwerte wurden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Rechtliche und tatsächliche Belastungen und Vorteile finden in der Ableitung der Bodenrichtwerte in der Regel keinen Eingang.

Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten weisen den Wert aus, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwertgrundstücke mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ, Geschosse etc.) sowie Grundstücksgröße, -tiefe usw. wurden nicht festgelegt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau wurden nicht ermittelt.

Ab 31.12.2018 erfolgt keine Ausweisung der Erschließungskosten in der Bodenrichtwertliste. Diesbezügliche Anfragen sind an die jeweiligen Gemeindeverwaltungen zu richten.

### **Bodenrichtwertauskunft**

Die Bodenrichtwerte können unter [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) jederzeit abgerufen werden. Die Auskünfte sind gebührenpflichtig. Die Bodenrichtwerte können auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefragt werden. Den Antrag auf Bodenrichtwertauskunft finden Sie auf der Internetseite: [www.landkreis-bamberg.de](http://www.landkreis-bamberg.de)

Ausschließlich schriftliche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilte Auskünfte sind rechtsverbindlich.

Gemeinde Gundelsheim, 24. Juni 2022

  
Jonas Merzbacher  
Bürgermeister

