

Urheberrechtshinweis

Die Bodenrichtwertsammlung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz. Danach steht dem jeweiligen Gutachterausschuss das ausschließliche Recht zu, die Bodenrichtwertsammlung insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil davon zu vervielfältigen, zu verbreiten oder öffentlich wiederzugeben.

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.

Haftungsausschluss

Das Landgericht Hamburg hat mit Urteil vom 12. Mai 1998 entschieden, dass derjenige, der einen Link setzt, ggf. dessen Inhalt mit zu verantworten hat. Um dies zu vermeiden, distanzieren wir uns ausdrücklich von den Inhalten der in dieser Bodenrichtwertliste aufgeführten Links. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte erklärt ausdrücklich, dass sie keinen Einfluss auf deren Gestaltung und Inhalte hat.

Vorbemerkungen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024

Allgemeines

Diese Vorbemerkungen und Erläuterungen sind zwingender Bestandteil einer Bodenrichtwerttauskunft.

Definitionen und Abkürzungen:

W = Wohnbaufläche

M = gemischte Baufläche

G = gewerbliche Baufläche

A = Acker

GR = Grünland

F = forstwirtschaftliche Fläche

oB = ohne Bewuchs

ebf = erschließungsbeitragsfrei

ebpf = erschließungsbeitragspflichtig

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.

Richtwertfaktor

Der Richtwertfaktor gibt die Abweichung des tatsächlichen Kaufpreises vom festgesetzten Bodenrichtwert an.

Ermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung erfolgt jeweils zu Beginn jedes geradzahligen Kalenderjahres (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB und §12 BayGaV). Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Bamberg hat in seiner Sitzung vom 15.05.2024 gemäß § 196 BauGB und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 neu ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Herangezogen wurden dabei unbebaute Grundstücke. Grundlage für die Ermittlung ist die nach § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.

Bodenrichtwerte (BRW)

Die Ermittlung der BRW basiert auf den tatsächlichen Grundstücksverkäufen der Jahre 2022 und 2023. Die BRW 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.

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 Zukaufe/Kleinflächen nehmen am allgemeinen Marktgeschehen nicht teil.

Die BRW für **Wohnbauflächen** wurden aus Verkäufen von unbebautem Bauland für den individuellen Wohnungsbau mit einer Grundstücksgröße von 400 - 1300 qm und einem Richtwertfaktor von 0,6 bis 2,49 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). Abbruchgrundstücke wurden nicht berücksichtigt.

Für **gemischte Bauflächen** wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen. Diese können pauschal mit 75% des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt werden.

Die BRW für **gewerbliche Bauflächen** wurden aus Verkäufen von unbebautem Bauland für Gewerbe mit einer Grundstücksgröße von 350 - 5000 qm und einem Richtwertfaktor von 0,5 bis 2,49 ermittelt und beziehen sich grundsätzlich auf einen **erschließungsbeitragsfreien** Entwicklungszustand.

Landwirtschaftliche Flächen, besonders der Ackerbau, Grünland, Erwerbsgartenbau sowie Fischerei in Binnengewässern, sind Flächen im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) zur Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung.

Es wurde für jede Gemeinde ein BRW für **Acker** 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 von 2000 qm
- freie Zugänglichkeit zur Bearbeitbarkeit mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen
- keine Nutzungseinschränkungen durch z.B. Beschattung, Feuchtigkeit, starke Hanglage
- keine Sondernutzung, z.B. Energieerzeugung (Biogas, Solaranlage, etc.)
- Richtwertfaktor 0,5 bis 2,49

Für **Grünland** wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen. Diese können pauschal mit 75% des Wertes für Acker angesetzt werden.

Die BRW für **forstwirtschaftliche Flächen** wurden ohne Aufwuchs ausgewiesen. Aus den vorliegenden Verkäufen wurden 40% für Boden und 60% für Aufwuchs angesetzt.

Wertbestimmende Merkmale des forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstückes sind:

- Mindestgröße von 2000 qm
- Richtwertfaktor 0,5 bis 2,49

Für **Bauerwartungsland** wurden aufgrund des spekulativen Ansatzes und der großen Bandbreite keine BRW ausgewiesen. Hilfsweise kann die entsprechende Fachliteratur

herangezogen werden, wie z.B. Gerardy/Schulz-Kleeßen in Gerardy/Möckel – Praxis der Grundstücksbewertung.

Die Bodenrichtwerte wurden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Rechtliche und tatsächliche Belastungen und Vorteile, wie zum Beispiel Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht (z.B. Überschwemmungsgebiete), Immissionschutz, sonstige Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter (z.B. Vorkaufsrechte, Nießbrauch, etc.), 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 Geschößwohnungsbau wurden nicht ermittelt. Marktanpassungsfaktoren gem. §14 ImmoWertV wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht ausgewertet, insbesondere keine Sachwertfaktoren für die Bewertung von klassischen Sachwertobjekten, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Liegenschaftszinssätze.

Erschließungskosten

Bis einschließlich 2008 wurden die BRW erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen. Mit Ermittlung bzw. Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2010 ist die Umstellung auf erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte unter Verwendung der von Gemeinden, Wasser- und Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Erschließungskostenträgern genannten Erschließungskosten erfolgt. Soweit diese nicht bekannt waren, erfolgte eine Ableitung aus vergleichbaren Werten. Ab 31.12.2018 erfolgt keine Ausweisung der Erschließungskosten in der Bodenrichtwertliste. Diesbezügliche Anfragen sind an die jeweiligen Gemeindeverwaltungen zu richten.

Darstellung, Veröffentlichung und Gültigkeit der BRW

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 des Landkreises Bamberg.

Die Bodenrichtwerte werden auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Veröffentlichung

Die Bodenrichtwertlisten 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).

Gültigkeit der BRW

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag "Beginn eines geraden Jahres" (01.01.) gelten jeweils ab 01.01. des neuen Jahres. D.h. alle Erkenntnisse bis 31. Dezember 24:00 Uhr des alten Jahres gehen in die Ermittlung ein und die beschlossenen Werte gelten ab 1. Januar 0:00 Uhr.

Bodenrichtwertauskunft

Die Bodenrichtwerte können unter 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

Spezielle Hinweise

In Bodenrichtwertzonen ohne auswertbare Vergleichskaufpreise wurden im Hinblick auf die notwendige flächendeckende Ermittlung einzelne Richtwerte fortgeschrieben bzw. von vergleichbaren Gebieten und Lagen abgeleitet. Bei abgeleiteten Bodenrichtwerten ist die Preisentwicklung zum Teil beinhaltet. Fortschreibungen von Bodenrichtwerten beinhalten jedoch keine Aussagen über die Preisentwicklung eines einzelnen Ortes bzw. Ortsteils.

Die Bodenrichtwertzonen fassen in Wert und Nutzung gleichwertige Zonen zusammen. Für Ortskerne und Mischgebiete wurden keine Zonen ausgewiesen; anstelle ist ein Abschlag zu berücksichtigen (siehe hierzu Absatz „Bodenrichtwerte (BRW)“).

Für weitere Auskünfte stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Bamberg zur Verfügung.

Praktische Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwertliste und -karte

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches wurden als baureifes Bauland einzustufende Flächen in grafischer Form als Bodenrichtwertzonen dargestellt. Ausgenommen hiervon sind lediglich Bauflächen, für die kein ausreichender Datenbestand vorliegt.

Ebenfalls als Zonen dargestellt werden die landwirtschaftlichen Flächen. Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen erstrecken sich dabei vereinfacht über den gesamten bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Bodenrichtwerte gelten jedoch stets nur dort, wo tatsächlich landwirtschaftliche Flächen normaler Güte vorliegen, nicht jedoch auf allen anderweitig genutzten Flächen. Kosten für Erschließungskosten sind naturgemäß in den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten nicht enthalten.

Eingefügt wurden Bodenrichtwertzonennummern, die den einzelnen Flächen zugewiesen wurden, um diese eindeutig im grafischen Internet-Auskunftssystem „Bodenrichtwerte Bayern“ (www.bodenrichtwerte.bayern.de) einer Bodenrichtwertzone zuordnen zu können. Die Bodenrichtwertzonennummern werden zum besseren Verständnis in den nachfolgenden Listenaufstellungen mitgeführt.

Die hier verwendeten Bezeichnungen über die Nutzungsart sind nicht mit den Definitionen der Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, sondern beziehen sich auf die aus wirtschaftlicher Sicht dominierende Nutzung innerhalb einer Zone.

Musterauskunft aus dem Auskunfts-Portal „Bodenrichtwerte Bayern“:

Auskunft zu den Bodenrichtwerten	
Hinweis	Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i.d.R. gebührenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich. Bestellmöglichkeit auf den Seiten des jeweiligen Gutachterausschusses .
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg
Gemeinde	Frensdorf
Gemarkung	Herrnsdorf
Bodenrichtwertnummer	21860101
Bodenrichtwertzonenname	Herrnsdorf
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	Information gebührenpflichtig
Stichtag	2022-01-01

Markt Heiligenstadt in Oberfranken

Ort	Bodenrichtwertzonennummer	Bodenrichtwert €/m ² (ebf)	Gebietsart	Lage
Brunn	21220101	40	W	
Burggrub	21270101	50	W	
Geisdorf	21870102	40	W	
Heiligenstadt i.Ofr.	21850101	115	W	
Heiligenstadt i.Ofr.	21850401	2,30	A	
Heiligenstadt i.Ofr.	21850601	0,50	F	
Herzogenreuth	21870101	45	W	
Hohenpölz	21950101	40	W	
Kalteneggolsfeld	21990101	40	W	
Leidingshof	22880102	35	W	
Lindach	22130101	45	W	
Neudorf	22380101	35	W	
Neumühle	21850102	45	W	
Oberleinleiter	22440101	50	W	

Markt Heiligenstadt in Oberfranken				
Ort	Bodenrichtwertzonenummer	Bodenrichtwert €/m ² (ebf)	Gebietsart	Lage
Oberngrub	22470101	50	W	
Reckendorf (Heiligenstadt i.Ofr.)	23010102	35	W	
Siegritz	22880101	40	W	
Stücht	23010101	40	W	
Teuchatz	23020101	75	W	
Tiefenpölz	23060101	45	W	
Traindorf	23080101	50	W	
Veilbronn	22880103	45	W	
Volkmannsreuth	23080102	40	W	
Zoggendorf	23480101	45	W	