

Auszug aus den Bodenrichtwerten des Landkreises Bamberg für die Gemeinde Stegaurach (Stand: 31.12.2018)



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 = 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 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/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.

B) Ermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung erfolgt jeweils zum Ende jedes geradzahigen 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 21.05.2019 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 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. Die nächste Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stich-

tag 31.12.2020.

C) Bodenrichtwerte (BRW)

Die Ermittlung der BRW basiert auf den tatsächlichen Grundstücksverkäufen der Jahre 2017 und 2018. 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 Wohnbauland mit einer Grundstücksgröße von 350 - 1100 qm 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).

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.

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.

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.

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.)

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

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), Immissionsschutz, sonstige Nutzungsbeschränkungen

gen 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.

D) 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 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).

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

E) 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 Geschäftsstelle des Gutachterausschuss hat die Zonierung (Stand Stichtag 2016) überarbeitet. Die Bodenrichtwertzonen (Stand Stichtag 2018) fassen in Wert und Nutzung gleichwertige Zonen zusammen. Für Ortskerne und Mischgebiete wurden keine Zonen ausgewiesen; anstelle ist ein Abschlag zu berücksichtigen (siehe hierzu C).

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.

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.

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte werden nicht erteilt.

Für weitere Auskünfte stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt BSeite | 5Seite | 5amberg zur Verfügung.

Praktische Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwertliste und -karte

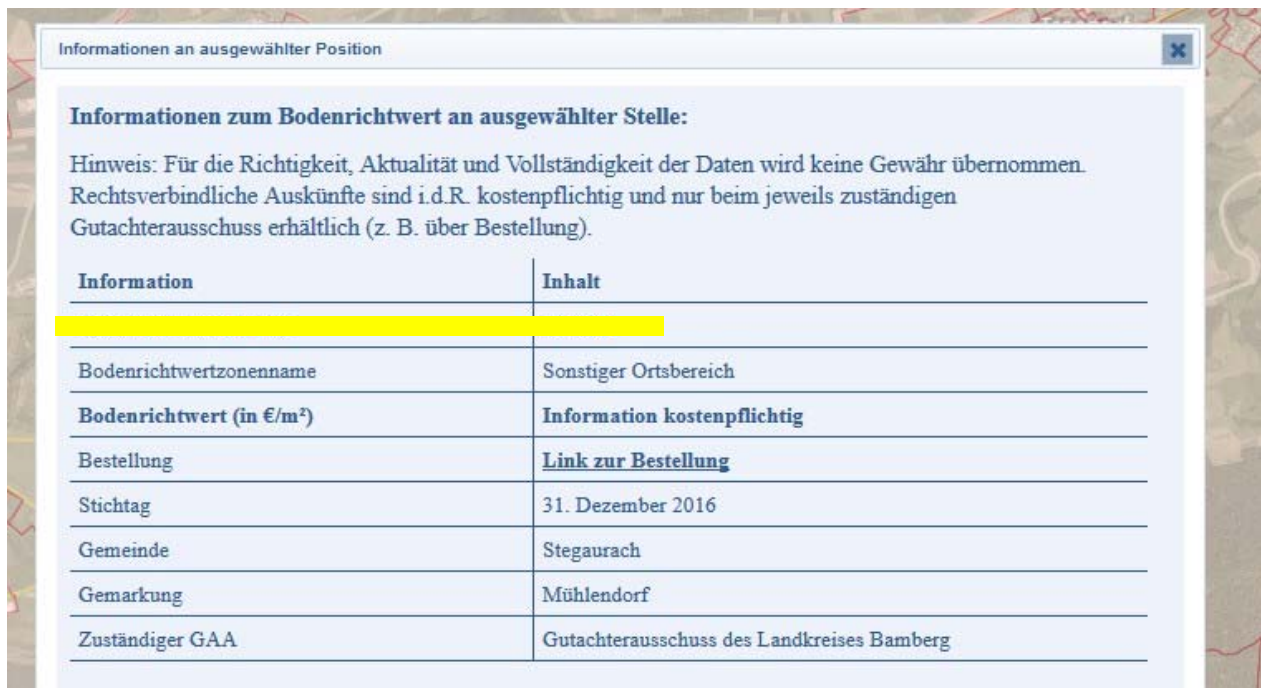
Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches wurden als baureifes Bauland einzustufende Flächen in grafischer Form als Bodenrichtwertzonen dargestellt. Ausgenommen hiervon sind lediglich Bauflächen, für die kein ausreichender Datenbestand vorliegt.

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“:



Informationen an ausgewählter Position

Informationen zum Bodenrichtwert an ausgewählter Stelle:

Hinweis: Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen.
Rechtsverbindliche Auskünfte sind i. d. R. kostenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich (z. B. über Bestellung).

Information	Inhalt
Bodenrichtwertzonenname	Sonstiger Ortsbereich
Bodenrichtwert (in €/m ²)	Information kostenpflichtig
Bestellung	Link zur Bestellung
Stichtag	31. Dezember 2016
Gemeinde	Stegaurach
Gemarkung	Mühlendorf
Zuständiger GAA	Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg

Gemeinde Stegaurach

Ort	Bodenrichtwertzonennummer	Bodenrichtwert €/m ² (ebf)	Gebietsart	Lage
Debring	21910301	65	G	
Debring / Mutzershof	22930103	210	W	
Dellern / Dellerhof	22930104	120	W	
Hartlanden	21800101	170	W	
Höfen	21910101	130	W	
Kreuzschuh	21800102	100	W	
Mühlendorf	22330101	125	W	
Seehöflein	22330102	175	W	
Stegaurach	22930101	200	W	Ortskern und ältere Baugebiete
Stegaurach	22930102	260	W	Neubaugebiete
Stegaurach	22930401	2,40	A	
Stegaurach	22930601	0,75	F	
Unteraurach	21910102	160	W	

Waizendorf	21910103	135	W	
------------	----------	-----	---	--
