



# Landratsamt Rottal–Inn



- Gutachterausschuss für Grundstückswerte -

## Erläuterungen der Bodenrichtwerte

1. Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rottal-Inn die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der ImmowertV, und der Gutachterausschussverordnung vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), zuletzt geändert 26.03.2019, zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
3. Die Richtwerte für baureifes Land beinhalten die Erschließungskosten nach dem BauGB (Straßenerschließung) sowie die Abgaben und Beiträge für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung etc. I.d.R. sind lediglich die grundstücksbezogenen Herstellungsbeiträge enthalten. Die gebäudebezogene Endabrechnung nach KAG findet in den Bodenrichtwerten keine Berücksichtigung.
4. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
5. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
6. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
7. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
8. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, 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.

9. Aussagen über Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Angaben über Grundstücksflächen und Grundstückstiefen werden nicht getroffen, da jeder einzelne Bereich bzw. jeder einzelne Bebauungsplan, die in einer gemeinsamen Zone liegen, eigene verschiedene Festsetzungen hat. Teilweise sind auch mehrere verschiedene Grund- und Geschossflächen innerhalb eines einzelnen Bebauungsplanes für zulässig erklärt worden.
10. Es wird ein landkreisweiter Bodenrichtwert für Hofstellenflächen, ehemalige Hofstellen, Wohn- u. gewerbliche Bebauung im Außenbereich veröffentlicht. Dieser ist gültig für entsprechende Flächen, die nicht in anderen Bauland-Bodenrichtwertzonen enthalten sind.
11. Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.
12. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland beziehen sich auf durchschnittliche Bodenverhältnisse sowie ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen
13. Die Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland, in den Gebieten der Gemeinden Stubenberg, Ering, und Simbach a. Inn, wurden jeweils für beide Nutzungsarten in Nord- und Südzonen unterteilt. Die genauen Zonengrenzen sind der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Die Lage von landwirtschaftliche Richtwertzonen, die komplett von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstigen Flächen umschlossen sind, können den Bodenrichtwertkarten für Bauland entnommen werden.
14. In den unter Punkt 13 nicht genannten Gemeinden, weisen die vorhandenen Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland, je Nutzungsart, innerhalb einer Gemeinde jeweils den gleichen Wert auf. Werden landwirtschaftliche Flächen von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstige Flächen komplett umschlossen, so werden hierfür jeweils gesonderte Richtwertzonen ausgewiesen. Die Lage dieser Zonen kann den Bodenrichtwertkarten für Bauland entnommen werden. Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen innerhalb einer Gemeinde, mit Ausnahme der Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland und sonstige Flächen weisen die Bodenrichtwertnummer xxx1000 (Ackerlandzone) und xxx2000 (Grünlandzone) auf. Dargestellt sind diese Zonen in der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarte.

**Baureifes Land** sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

**Rohbauland** sind nicht ausreichend erschlossene oder nach Lage, Form und Größe des Grundstücks für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltete Flächen, die

- ◆ nach ihrer Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind oder
- ◆ in einem Gebiet liegen, für das der Entwurf eines Bebauungsplanes ausgelegt hat und nach dem Stand des Verfahrens anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen (Planungssicherheit).

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen; die Erwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan oder auf ein entsprechendes Verhalten des Planungsträgers gründen.

---

## Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind, aufgeteilt in Zonen, mit Angabe der BRW-Nummern in die Bodenrichtwertliste eingetragen. Außerdem sind die einzelnen Zonen in den farbigen angelegten Richtwertkarten konkret dargestellt. Diese sind als CD verfügbar. Mit eingeschränkten Informationen erfolgt eine Veröffentlichung der digitalisierten Richtwertkarten über das Geo-Informationssystem der Bayerischen Vermessungsverwaltung beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Für die farbige Darstellung gilt folgendes:

rot	=	Wohnbauflächen
braun	=	gemischte Flächen und Dorfgebiete
grau	=	gewerbliche Flächen
ocker	=	Sonderbauflächen
weiß	=	Sondernutzungsfläche

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter [www.rottal-inn.de/datenschutz](http://www.rottal-inn.de/datenschutz).