

Hinweise zur Bodenrichtwertliste (Stand: 31.12.2016)

1. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Bamberg hat in der Sitzung am 17.05.2017 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 neu ermittelt und beschlossen.
2. Die Bodenrichtwerte umfassen alle Städte, Märkte und Gemeinden des Landkreisesgebietes.
3. Für besondere Bauflächen (wie z.B. Freizeitanlagen, Gemeindebedarfsflächen), Sonderkulturen im landwirtschaftlichen Bereich (wie z.B. Spargelanbauflächen, Weinbauflächen, Teichflächen), sowie für Biotop-, Ödland-, Sonderbauflächen, Weiler, Einzelgehöfte, Aussiedlerhöfe und dergleichen wurde kein auswertbarer Grundstücksmarkt festgestellt und somit werden hierfür keine Bodenrichtwerte ermittelt.
Kaufpreise für Waldflächen richten sich nach dem darauf gewachsenen Bestand an Holz, dessen Wert in der Regel im Kaufvertrag nicht gesondert ausgewiesen ist. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden daher ebenfalls nicht ermittelt.
4. Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Die Bodenrichtwerte wurden für die Grundstücksqualität von baureifen Wohnbauflächen, baureifen gemischten Bauflächen und baureifen gewerblichen Bauflächen ermittelt und enthalten Erschließungs- und Herstellungsbeiträge. In Einzelfällen wurden vorhandene Bodenrichtwerte herangezogen bzw. erfolgte eine Ableitung aus vergleichbaren Gebieten und Lagen. Außerdem wurden Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen normaler Güte ermittelt.
5. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Preis für einen Quadratmeter und haben keine bindende Wirkung.
6. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb von Gebieten (sog. Bodenrichtwertzonen), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.
7. Die Festlegung der Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge erfolgte aufgrund von Auskünften der jeweiligen Gemeinden. Verbindliche Aussagen über die Höhe der jeweils zu erwartenden Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge können nur von den jeweiligen Gemeinden gegeben werden.

8. Im Bewertungszeitraum sind alle Kaufverträge mit Vertragsabschluss zwischen 1. Januar 2015 und 31. Dezember 2016 berücksichtigt.
9. Bei Bauflächen gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Grundstücksgröße, -tiefe und der Grundstückszuschnitt. Weitere wertbestimmende Merkmale (z.B. GFZ, GRZ, BMZ, Geschosse) wurden hierfür nicht festgelegt; hier gilt stets der Wert, welcher die Bebauung in der Richtwertzone durch Bebauungsplan oder durch die tatsächliche Bebauung maßgeblich bestimmt.
Bei landwirtschaftlichen Flächen gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl. Weitere Merkmale (z.B. Grundstücksgröße, Zuschnitt) wurden hierfür nicht bestimmt.
10. Die jeweilige Ortsbebauung bildet eine eigene Richtwertzone. Einzelne Richtwertzonen wurden entsprechend den räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen gebildet.
11. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau; Richtwerte für den Geschosswohnungsbau wurden nicht ermittelt.
12. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
13. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme von alllastenfreien Grundstücken ausgewiesen.
14. Ansprüche z.B. gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Bau- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Richtwertzonen noch aus den hier aufgeführten Attributen abgeleitet werden. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Abgrenzung von Baulandflächen zum Außenbereich. Im Zweifelsfall ist hierfür eine Beurteilung der Baugenehmigungsbehörde maßgebend.
15. Art der baulichen Nutzung
 - W** = Wohnbauflächen
 - M** = gemischte Bauflächen
 - G** = gewerbliche Bauflächen
 - LW** = landwirtschaftliche Flächen