

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 24.05.2022, zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (€/m²) 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 mit der Bezeichnung „landwirtschaftlicher Außenbereich Hofstellen / ehem. Hofstellen / Wohnbebauung u. gewerbliche Bebauung“ veröffentlicht. Dieser ist gültig für entsprechende Flächen, die nicht in anderen Bodenrichtwertzonen für baureifes Land enthalten sind.

11. Die Lage von Bodenrichtwertzonen mit der Bezeichnung „landwirtschaftlicher Außenbereich Hofstellen/ehem. Hofstellen/Wohnbebauung u. gewerbliche Bebauung“ die komplett von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstigen Flächen umschlossen sind, kann den Bodenrichtwertkarten entnommen werden.
12. Der Bodenrichtwert für Waldflächen ist landkreisweit ausgewiesen. Er 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.

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind jeweils, mit Ausnahme der unter Punkt 13 genannte Gemeinden, gemeindeweit mit einem einheitlichen Wert ausgewiesen. Dieser beziehen sich auf durchschnittliche Bodenverhältnisse sowie ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen.
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte die komplett von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstigen Flächen umschlossen sind, wurde eine eigene Bodenrichtwertzone zugewiesen.
13. Die Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland, in den Gebieten der Gemeinden Stuppenberg, Ering, und Simbach a. Inn, wurden jeweils für beide Nutzungsarten in eine Hügelland- und Inntalzone unterteilt. Die genauen Zonengrenzen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.
14. Die Lage von land- u. forstwirtschaftliche Richtwertzonen, die komplett von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstigen Flächen umschlossen sind, kann den Bodenrichtwertkarten entnommen werden.

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 der Richtwertkarte konkret dargestellt. Diese sind über die Homepage des Landratsamts Rottal-Inn kostenfrei einsehbar. Durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erfolgt eine Veröffentlichung der Bodenrichtwerte samt Richtwertkarten und dieser Erläuterungen im BayernAtlas.