

# Gutachterausschuss für Verkehrswerte

Stand  
01.01.2023

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

### 1. Allgemeines

**Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden innerhalb von Gebieten (sog. Bodenrichtwertzonen), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden anhand des aus der Kaufpreissammlung im betreffenden Zeitraum ersichtlichen Grundstücksverkehrs vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV ermittelt.

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr werden nach sachverständigem Ermessen Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren sowie von der Geschäftsstelle ermittelte Bodenpreisindizes herangezogen.

Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten wurde der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung berücksichtigt, wenn diese für die Bodenrichtwertermittlung maßgeblich sind.

Die Bodenrichtwerte für Bauland wurden für einen baureifen Entwicklungszustand ermittelt, d.h. die betreffenden Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (§ 3 (4) ImmoWertV).

Sie gelten weiterhin für beitragsfreie Grundstücke (§ 16 (5) i.V.m. § 5 (2) ImmoWertV), d.h. grundstücksbezogene Beiträge sind in den Bodenrichtwerten für Bauland enthalten, insbesondere den jeweiligen Erschließungsbeitrag gemäß den §§ 127 ff BauGB, etwaige Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sowie die für die anderen Erschließungsanlagen in Betracht kommenden Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) also für die Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie für die Abwasserentsorgung.

In kleineren Orten, in denen es noch keine öffentliche Kanalisation und/oder keine zentrale Kläranlage gibt, beziehen sich die Richtwerte auf die dort entsprechend vorhandene unzureichende öffentliche Erschließung; diese Orte wurden in den Listen mit einem \* gekennzeichnet.

Der Kostenanteil für Erschließungsanlagen wurde nicht gesondert ausgewiesen. Anfragen hierzu sind an die jeweils zuständigen Gemeindeverwaltungen zu richten.

Kosten für Erschließungsanlagen auf Privatgrundstücken sind nicht in den Bodenrichtwerten enthalten.

In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme von alllastenfreien Grundstücken ausgewiesen.

Für Bauerwartungsland (§ 3 (2) ImmoWertV), Rohbauland (§ 3 (3) ImmoWertV) und besondere Bauflächen (wie z.B. Freizeitanlagen, Gemeinbedarfsflächen), für nicht bebaubares Gartenland, Sonderkulturen im landwirtschaftlichen Bereich (z.B. Weinbauflächen, Teichflächen), sowie für Biotop- oder Ödlandflächen liegt kein

auswertbarer Grundstücksmarkt vor; somit wurden hierfür auch keine eigenen Bodenrichtwerte ermittelt.

Bodenrichtwerte für Forstflächen werden ohne Aufwuchs (wirtschaftlich verwertbarer Baumbestand) angegeben.

## 2. Bodenrichtwertgrundstück

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen übereinstimmen (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück gilt somit innerhalb der Richtwertzonen jeweils als Bezugsgröße für den Bodenrichtwert.

Als Bodenrichtwertgrundstück hat der Gutachterausschuss folgende Grundstücksmerkmale festgelegt:

	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstückszuschnitt
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	700 m <sup>2</sup>	quadratisch oder rechteckig mit einem Seitenverhältnis $L/B \leq 1,5$
Gewerbliche Bauflächen	3.000 m <sup>2</sup>	
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen und Grünland)	2 ha	----

Weitere wertbestimmende Merkmale des Richtwertgrundstücks (z.B. GFZ, BMZ, Geschossigkeit) wurden nicht festgelegt; hier gilt stets der Wert, welcher die Bebauung in der Richtwertzone durch Bebauungsplan oder durch die tatsächliche Bebauung maßgeblich bestimmt.

**Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt für das Richtwertgrundstück** die innerhalb der Richtwertzone vorhandene **durchschnittliche Ertragsmesszahl** (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl). Diese wird in der Bodenrichtwertliste angegeben.

Bei Forstflächen wurde auf die Definition eines Richtwertgrundstückes verzichtet. Weicht ein einzelnes Grundstück innerhalb einer Richtwertzone hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Merkmale (z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) ab vom Richtwertgrundstück, so bewirkt dies in der Regel eine entsprechende Änderung seines Bodenwertes.

Die Bodenrichtwerte, sowie ein Kartenwerk mit den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen (Bodenrichtwertkarten) sind im Internet kostenfrei abrufbar unter [www.bodenrichtwerte.bayern.de](http://www.bodenrichtwerte.bayern.de)

Ansprüche z.B. gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Bau- oder Land-

wirtschaftsbehörden 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 (§ 35 BauGB). Im Zweifelsfalle ist hierfür eine Beurteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde maßgebend.

Die Bodenrichtwerte wurden gemäß § 196 BauGB durch eine, gemäß § 6 (3) BayGaV ausreichend besetzte Zusammensetzung aus Mitgliedern des Gutachterausschusses ermittelt und nach § 6 (5) BayGaV in Sitzungen beschlossen.

Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen; für solche Auskünfte können Gebühren erhoben werden.

### **3. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88) zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 der Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246)

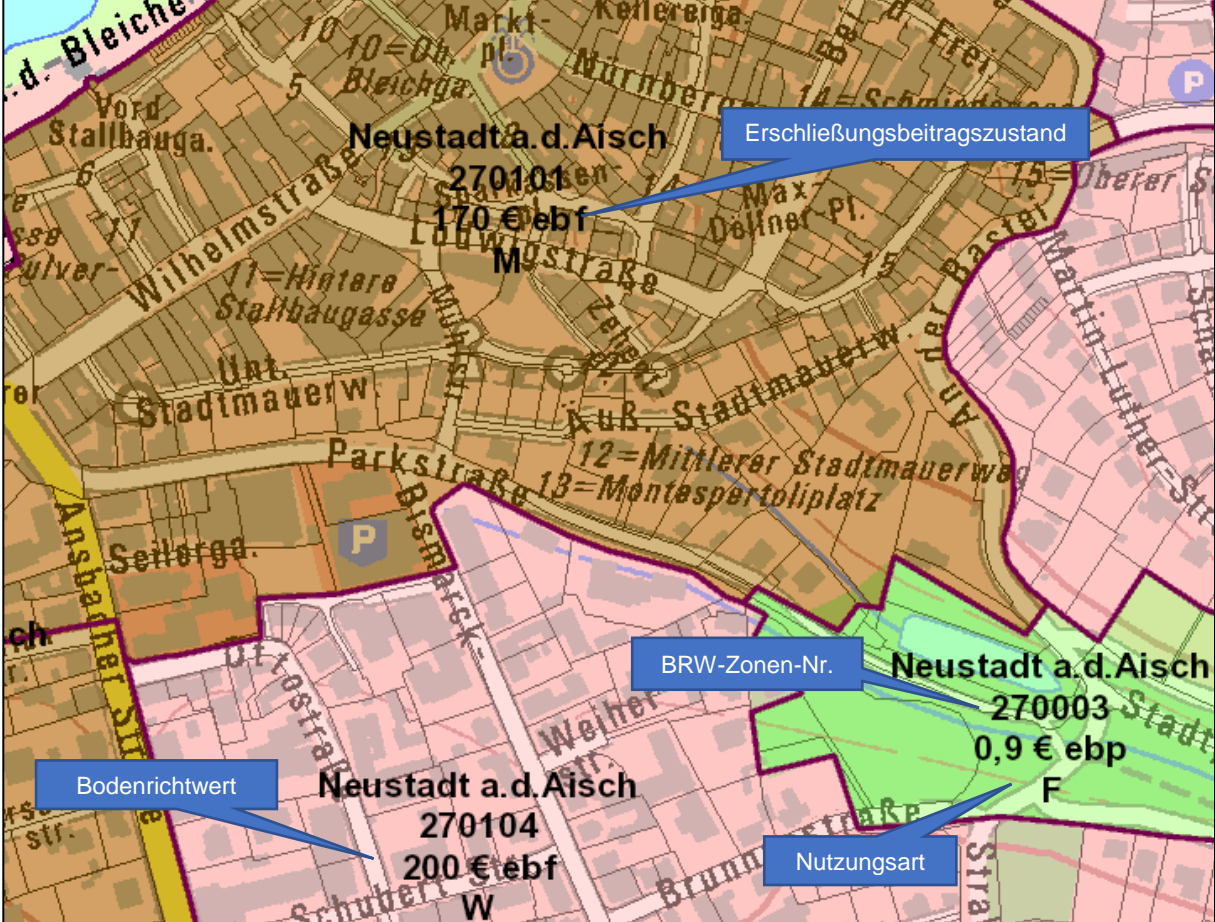
### **4. Praktische Hinweise zu den Bodenrichtwerten**

Alle nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung als baureifes Bauland einzustufenden Flächen werden in grafischer Form als Bodenrichtwertzonen dargestellt. Ausgenommen hiervon sind lediglich Bauflächen, für die kein ausreichender Datenbestand. Ebenfalls als Zonen dargestellt werden die Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland und Grünland), sowie die Forstflächen.

Die Bodenrichtwerte gelten jedoch stets nur für Grundstücke deren tatsächliche Nutzung der Zonenbeschreibung entsprechen, nicht jedoch auf allen anderweitig genutzten Flächen.

In der Regel sind in den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten und Forstflächen Erschließungsbeiträge nicht enthalten.

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



Legende Nutzungsarten:	Erschließungsbeitragszustände:
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> A Ackerland</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GR Grünland</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> F Forst</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G Gewerbe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G, HF Gewerbe-Handelsfläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> M Gemischte Baufläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S Sonderbaufläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S, HF Sonderbau-Handelsfläche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SE Sondergebiet-Erholung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> W Wohnbaufläche</li> </ul>	<p>Bodenrichtwertauskünfte bis 31.12.2020</p> <p>ebp = Erschließungsbeitragspflichtig                      ebf = Erschließungsbeitragsfrei                      Teil = Teilerschlossen</p> <p>Bodenrichtwertauskünfte ab 01.01.2022</p> <p>ebp = Erschließungsbeitragspflichtig                      frei = erschließungsbeitragsfrei                      ebf = Teilerschlossen</p>

## 5. Kosten

Die Gebühren errechnen sich nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 der Anlage zu § 1 des Kostenverzeichnisses.

1. Bodenrichtwert Einzelauskunft: 40 Euro je Bodenrichtwertzone
2. Gesamtliste eines Stichtags: 150 Euro je gedruckter Ausgabe  
100 Euro je digitaler Ausgabe  
(personalisiertes, geschütztes PDF)

Hinweis: Überlagernde Bodenrichtwertzonen (z.B. Ackerland, Grünland, Forst) werden als einzelne gemeinsame Zone in der Gebührenrechnung geführt.

## 6. Musteranfrage

(siehe folgende Seite)

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Neustadt a.d.Aisch**  
*Konrad-Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a.d.Aisch*

**Antrag auf Bodenrichtwertauskunft i. S. § 196 Baugesetzbuch**

<b>Antragsteller</b>
Name, Vorname
Straße, HsNr.
PLZ, Ort
E-Mailadresse

Beantragt wird der Bodenrichtwert für		
Gemarkung	Flurnummer oder BRW-Zonen-Nr.	Gültig zum Datum

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die schriftliche Auskunft gebührenpflichtig ist.

Die Rechnung trägt der Antragsteller

Die Rechnung trägt:

Name, Vorname
Straße, HsNr.
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Antragstellers

\_\_\_\_\_  
Ggf. Unterschrift des Rechnungsträgers,  
soweit nicht gleich Antragsteller