

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Landkreises Berchtesgadener Land

1. ALLGEMEINES / DEFINITIONEN

1.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuches - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, hinreichend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen (ImmoWertV, Abschnitt 2). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen und Grundstücke, für die kein Marktgeschehen vorliegt.

Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

1.2 Bodenrichtwerte und Bauplanungsrecht

Bodenrichtwerte haben nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung. Mit der Darstellung eines Grundstücks innerhalb eines Bodenrichtwertquartieres wird insbesondere keine bauplanungsrechtliche Aussage (z.B. über die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich) getroffen. Diese obliegt der zuständigen Gemeinde bzw. im Rahmen eines förmlichen Genehmigungsverfahrens der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Ansprüche, zum Beispiel gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden, können daher weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

1.3 Erschließungsbeiträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 sind für den Landkreis Berchtesgadener Land erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei ermittelt worden.

Der tatsächliche Erschließungszustand und die Höhe der Erschließungskosten können bei der jeweiligen Gemeinde erfragt werden.

1.4 Grundlagen

Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2022 sind die Daten der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung der Jahre 2020 und 2021. Die herangezogenen Kauffälle sind gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) an eine durchschnittliche Lage angepasst.

Soweit aktuelle Kaufpreise für das Gebiet fehlen, werden Werte aus ähnlichen Gebieten in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmalen oder ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenwertes herangezogen und an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes angepasst (qualifizierter Lagevergleich).

1.5 Anpassungen

Unterschiede des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche Belastungen, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, können Abweichungen des tatsächlichen Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken und sind entsprechend anzupassen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein kostenpflichtiges Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

1.6 Unterschiedliche Werte für eine Lage

Für einzelne Lagen im Landkreis liegen deckungsgleich verschiedene Bodenrichtwertdefinitionen für unterschiedliche Arten der Nutzung vor. Für das individuelle Grundstück ist je nach seinen Eigenschaften der zutreffende Bodenrichtwert zu wählen und ggf. gemäß 1.5 anzupassen.

1.7 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Für die Gemeinden Anger, Ainring, Bad Reichenhall, Bayerisch Gmain, Freilassing, Laufen, Piding, Saaldorf-Surheim und Teisendorf beträgt er 12,00 €/m².

Für die Gemeinden Berchtesgaden, Bischofwiesen, Marktschellenberg, Ramsau, Schneizlreuth und Schönau am Königssee beträgt er 7,00 €/m².

Der forstwirtschaftliche Richtwert beträgt für alle Gemeinden 5,00 €/m².

Hiervon ausgenommen sind:

- Auwald: 2,50 €/m²
- Bergwald, Schutzwald oder Wald mit Schutzfunktion: 0,50 €/m²

1.8 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die nachstehende Tabelle stellt Orientierungswerte für den Bodenwert bebauter Außenbereichsflächen („faktisches Bauland“) pro Gemeinde dar. Diese Werte wurden aus allen Bodenrichtwertzonen einer Gemeinde (bis zu einer GFZ von einschl. 0,5) ermittelt, wobei die Außenbereichslage durch einen Abschlag berücksichtigt wurde. Für das individuelle Grundstück ist der Wert je nach seinen Eigenschaften gemäß 1.5 anzupassen. Der Wert kann alternativ durch Anpassung von Werten aus angrenzenden Bodenrichtwertzonen ermittelt werden.

Gemeinde	Orientierungswert für bebaute Außenbereichs-flächen zum 01.01.2022 [€/m², erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbetragsfrei]	GFZ
Ainring	310,00	0,35
Anger	270,00	0,35
Bad Reichenhall	470,00	0,35
Bayerisch Gmain	510,00	0,35
Berchtesgaden	390,00	0,35
Bischofswiesen	350,00	0,35
Freilassing	400,00	0,35
Laufen	260,00	0,35
Marktschellenberg	220,00	0,35
Piding	310,00	0,35
Ramsau	230,00	0,35
Saaldorf-Surheim	280,00	0,35
Schneizlreuth	200,00	0,35
Schönau	440,00	0,35
Teisendorf	210,00	0,35

1.9 Hinweise zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten, die den Stand zum Stichtag 01.01.2022 darstellen, stellen die Hintergrundkarten (Topographische Karten, Flurkarte) immer einen aktuellen Stand dar. Es können daher zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der Flurstücke oder der Bebauung angezeigt werden, die in den Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt sind.

Bodenrichtwerte sind nicht „parzellenscharf“. Oft wurde aus zeichnerisch-technischen Gründen für die Zonengrenze die Grundstücksgrenze gewählt, ohne dass damit eine Einbeziehung in den Innenbereich einherginge.

1.10 Verwendete Abkürzungen gem. Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

B:	baureifes Land
W:	Wohnbaufläche
M:	gemischte Baufläche
G:	gewerbliche Baufläche
S:	Sonderbaufläche
LW:	landwirtschaftliche Fläche
F:	forstwirtschaftliche Fläche
GFZ:	Geschossflächenzahl

Wichtiger Hinweis:

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) liegt für das gesamte Gebiet des Landkreises nicht vor. Sämtliche GFZ-Angaben beziehen sich auf die Geschossflächenzahl im bauplanungsrechtlichen Sinne bzw. nach ImmoWertV.

2. ERMITTLUNG UND BEKANNTMACHUNG DER BODENRICHTWERTE

Gemäß § 196 Abs. 1-3 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Berchtesgadener Land die in der Bodenrichtwertkarte und der Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 5. April 2005, geändert am 26. März 2019, zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden gemäß § 6 Abs. 3 und § 12 der BayGaV am 02.06.2022 beschlossen.

Die Gültigkeit der Bodenrichtwerte besteht (rückwirkend) ab dem 01.01.2022 00:00 Uhr.

3. URHEBERRECHT

Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt.

Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Davon ausgenommen ist die Verwendung der Bodenrichtwerte in Gutachten.

Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet.

In Zweifelsfällen und bei Fragen zu den Bodenrichtwerten empfiehlt sich eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Berchtesgadener Land.