





**LANDRATSAMT
FREYUNG-GRAFENAU**

Geschäftsstelle
des Gutachterausschuss
Grafenauer Str. 44
94078 Freyung
Telefon 08551/57-2702, -2905, 0851/3976470
Telefax 08551/57-4501



**BODENRICHTWERTE
01.01.2024
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88, BayRS 2130-2-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 der Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246) geändert worden ist.

Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte

Bodenrichtwerte Stand 01.01.2024

Ort	Zone	Bodenrichtwert-Nummer	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Sonderbauflächen
Riedlhütte	1	27214301		70,00 €/m ²		
Riedlhütte	8	27214308			35,00 €/m ²	
Guglöd	2	27214302		45,00 €/m ²		
Höhenbrunn	4	27214304		50,00 €/m ²		
St. Oswald + Draxischlag	5	27214305		70,00 €/m ²		
Reichenberg	3	27214303		60,00 €/m ²		
Haslach	6	27214306		45,00 €/m ²		
Haslach	7	27214307		45,00 €/m ²		
St. Oswald	9	27214309		45,00 €/m ²		
Riedlhütte	12	27214312	100,00 €/m ²			

Landwirtschaftliche Flächen

Zone 10 – Bodenrichtwertnummer: 27214310

3,00 €/m²

Forstwirtschaftliche Fläche ohne Bewuchs

Zone 11 – Bodenrichtwertnummer: 27214311

1,00 €/m²

Erläuterung der Bodenrichtwertkarte

1. Gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freyung-Grafenau in der Besetzung Herr Heinrich Höcherl (Vorsitzender des Gutachterausschusses), Herr Andreas Dötter (stelv. Vorsitzender des Gutachterausschusses), Frau Margarita Uhrmann, Frau Sonja G. Diepold, Herr Martin Zwiebel, Herr Max Weber, Herr Christoph Salzmann (jeweils ehrenamtl. Gutachter), Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 und der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 05. April 2005 (GVBl S. 88, BayRS 2130-2-B, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 der Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstückes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.
3. Der Bodenrichtwert versteht sich als Orientierungswert und ist nicht mit dem Verkehrswert eines Grundstückes gleich zu setzen.
4. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).
5. Die Bodenrichtwertkarte enthält bei bebauten Grundstücken in Weilern, bei Hofstellen und sonstigen Außenbereichslagen keine Aussage über Bodenrichtwerte von Bauland. Derartige Grundstücke können nicht pauschal bewertet werden, da ihr Wert von einer Vielzahl von Speziellen Wertmerkmalen bestimmt wird. Zum Umgang mit derartigen Grundstücke siehe Punkt 8.
6. Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern (WNUM) zugeordnet. Die Bodenrichtwertgrundstücke im Landkreis Freyung-Grafenau sind durch folgende Grundstücksmerkmale definiert:

Entwicklungszustand

B	-	baureifes Land
LF	-	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind beitragsfrei ermittelt. Sie enthalten danach die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Bayern (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Art der Nutzung:

W	-	Wohnbaufläche
M	-	gemischte Baufläche
G	-	gewerbliche Bauflächen
S	-	Sonderbauflächen
LW	-	landwirtschaftliche Flächen
F	-	forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand

7. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
8. Inwieweit die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks auf ein Grundstück zutreffen, muss durch den Antragsteller geprüft werden. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungs- bzw. Entwicklungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, einer speziellen Lage, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgestalt) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Abweichungen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Gegebenenfalls kann auf geeignete vergleichbare Bodenrichtwertzonen (falls vorhanden) zurückgegriffen werden. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Beispiele für abweichende Nutzungen oder abweichende Entwicklungszustände vom Bodenrichtwertgrundstück:

- einzelnes Gewerbeobjekt umgeben von Wohnhäusern (Zone Wohnaufläachen) oder umgeben von landwirtschaftlichen Flächen (Zone landwirtschaftliche Flächen)
- einzelnes Einfamilienhaus im Außenbereich umgeben von landwirtschaftlichen Flächen (Zone landwirtschaftliche Flächen)
- Sportplatz, Friedhof, landwirtschaftliche Nutzfläche, Park o. ä. mitten im Ort umgeben von Wohnhäusern (Zone Wohnaufläachen)

9. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone, die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts sowie die beschreibenden Attribute begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörde oder Landratschaftsbehörden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenrichtwertkarte nicht die Bauleitplanung abbildet. Die Darstellungen der Bodenrichtwertkarte definieren unter anderem kein Baurecht. Welcher Entwicklungszustand bzw. welche Entwicklungszustände für ein Grundstück vorliegt bzw. vorliegen und in welchem Ausmaß, muss durch den Antragsteller oder Login-User geprüft werden. Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.

10. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2022 und 2023 ermittelt. Dabei wurden die Richtwerte für Bauland ermittelt für verschiedene Zonen der jeweiligen Hauptorte und für verschiedene Zonen der restlichen Gemeindeteile sowie für Zonen bei Ortsabrundungs- und Außenbereichssatzungen. Zudem wurden Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen und Forstflächen ohne Bestand ermittelt.

Soweit sich bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte insbesondere für die restlichen Gemeindeteile, für Gewerbegrundstücke, Zentren u. Kurgebiete aus der Kaufpreissammlung keine oder wenige brauchbaren Kaufpreise ergaben, wurden sie von den Bodenrichtwerten und Kaufpreisen vergleichbarer Zonen bzw. aus anderen Gebieten abgeleitet.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen und für Forstflächen ohne Bestand wurden nur im land- und forstwirtschaftlichen Verkehr übliche Verkäufe zu Grunde gelegt. Vom gewöhnlichen Marktwert nach oben und unten erheblich abweichende Werte blieben außer Betracht. Beim Fehlen ausreichender Vergleichsverkäufe wurden hilfsweise Verkäufe aus den Vorjahren herangezogen oder eine Ableitung aus den Nachbargemeinden bzw. aus den Nachbargemarkungen vorgenommen.

11. Die Bodenrichtwerte wurden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

12. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

13. Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Ausschließlich schriftliche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilte Auskünfte sind rechtsverbindlich.

Urheberrechtshinweis

Die Bodenrichtwertkarte unterliegt dem Urheberrechtsgesetz. Danach steht dem jeweiligen Gutachterausschuss das ausschließliche Recht zu, die Bodenrichtwertkarte insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil davon zu vervielfältigen, zu verbreiten oder öffentlich wiederzugeben.

Abschriften einzelner Daten - während der Dauer der Veröffentlichung - sind grundsätzlich für den privaten Gebrauch möglich. Nicht zum privaten Gebrauch zählen die Verwendung für gewerbliche oder öffentliche Zwecke oder zum sonstigen eigenen Gebrauch wie z.B. die eigene Verwendung durch juristische Personen, Behörden, Institutionen, Unternehmen oder Angehörige freier Berufe.

Die Herausnahme von Daten während der Auslegung der Bodenrichtwerte erfolgt auf eigene Verantwortung und ersetzt keine amtliche Bodenrichtwert-Auskunft.

Bei missbräuchlicher Verwendung der Daten trifft die Haftung den Verwender.

Ausschließlich schriftliche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilte Auskünfte sind rechtsverbindlich.
