

Vorbemerkungen:

1. Definition des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV]), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

2. Bewertungsgrundlagen / -kriterien

- Die Bodenrichtwerte wurden auf Grundlage der in der Kaufpreissammlung für die Jahre 2011 und 2012 erfassten Verkaufserlöse ermittelt. In Gebieten, in denen keine bzw. keine aussagekräftigen Vergleichswerte zur Verfügung standen, wurde der Richtwert mit Hilfe von Vergleichspreisen vergleichbarer Gebiete abgeleitet bzw. auch unter Heranziehung früherer Werte geschätzt.
- In bebauten Gebieten wurde der Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Der Wert baulicher Anlagen bleibt also bei der Richtwertbemessung außer Betracht.
- Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich unter der Annahme ausgewiesen, dass Altlastenfreiheit besteht.
- Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

3. Wertbestimmende Faktoren

- **Nutzungsarten**

Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:

- **Mischbauflächen** in Zentrumslagen mit Wohn- und guten Geschäftslagen.
- **Wohnbauflächen** Diese Werte gelten auch für Bereiche mit gemischten baulichen Nutzungen in den weiteren Ortsbereichen und Orten mit lediglich einem Wohnbauandwert.
- **Gewerbliche Bauflächen** in faktischen und in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie planungsrechtlich ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Bereichen von Mischgebieten. Ausschließlich dem großflächigen Einzelhandel vorbehaltenen Richtwertzonen sind mit dem Zusatz „Sondergebiet“ gekennzeichnet.
- **Landwirtschaftliche Nutzflächen** Ermittelt wurden Werte für Flächen, die auf Grund ihrer Lage, der Größe, des Zuschnitts und der Topographie sowie der Zuwegung für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Die Werte für **Grünland** betreffen ausschließlich absolutes Grünland, also landwirtschaftliche Flächen, die z. B. auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit, Bodenqualität oder aus sonstigen, z. B. auch rechtlichen Gründen, keine ackerfähigen Bereiche darstellen. Die Werte gelten nicht für Vorbehaltsflächen zur Gewinnung von Bodenschätzen (z. B. Kiesabbau).
- **Für forstwirtschaftliche Flächen erfolgte keine Festlegung von Bodenrichtwerten**

Die für Bauland festgesetzten Bodenrichtwerte gelten nicht für:

- Gemeinbedarfsflächen
- Landwirtschaftliche Hofstellen oder Teile davon und sonstige Bebauungen im planungsrechtlichen Außenbereich
- Größere unbebaute, den Bebauungszusammenhang unterbrechende Flächen innerhalb der Ortschaften, für die auch kein Bebauungsplan besteht = Bauerwartungsland

- **Entwicklungszustand der Baulandwerte**

- **Baureifes Land**

Alle Baulandwerte beziehen sich auf diesen Entwicklungszustand (Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind).

- **Rohbauland = RBL**

Zonale Darstellung in den Karten, ohne Wertangabe und beschränkt auf bekannte Bereiche.

- **Bauerwartungsland = BEL**

Zonale Darstellung in den Karten, ohne Wertangabe und beschränkt auf Einzelfälle. In gemeindlichen Flächennutzungsplänen vorgesehene zukünftige Bauflächen rechtfertigen i.d.R. die Einstufung als Bauerwartungsland.

- **Erschließungszustand**

Alle **Baulandwerte sind erschließungsbeitragsfrei** ausgewiesen (= ebf). Die Kosten zur Straßenerschließung, Wasserversorgung und zentralen Abwasserbeseitigung sind also im Wertansatz enthalten. Richtwertgebiete mit unterdurchschnittlichen Erschließungsstandards (keine asphaltierten Erschließungsstraßen, keine zentrale Abwasserentsorgung etc.) sind mit dem Zusatz „**Grunderschließung**“ gekennzeichnet. Bei den derzeit in Realisierung befindlichen Baugebieten wurden die aktuellen Erschließungskosten zu Grunde gelegt. Ansonsten waren nur pauschalierte Ansätze möglich, bei denen aber die jeweilige lokale Situation Berücksichtigung fand. Der Umstand, dass die Werte erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen sind, bedeutet im Einzelfall jedoch nicht, dass in den Richtwertgebieten auch eine alles umfassende Erschließung bereits vorhanden ist bzw. dass keine Erschließungs- oder Herstellungsbeiträge noch ausstehen.

- **Maß der baulichen Nutzung (Grundstücksgrößen)**

Bei diesen Angaben handelt es sich teilweise um überschlägige bzw. pauschalierte Werte. Die genauen Angaben sind den jeweiligen Bebauungsplänen zu entnehmen.

4. Anwendbarkeit / Aussagekraft der Bodenrichtwerte im Einzelfall

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragen.

5. Bindungswirkung

- Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, sondern stellen Orientierungswerte dar.
- 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.

6. Erläuterungen zu den Kartendarstellungen

Kartendarstellungen für jede Gemeinde:

- Übersichtskarte (M 1 : 50000 – Gemeindegebiet „violett“ umgrenzt) mit Lagedarstellung durch Nummernangabe bzw. flächenhafte Kennzeichnung (weiter zonierte Bereiche) des jeweiligen Richtwertgebietes.
- Detailkarte(n) der weiter zonierten Bereiche.

Übersicht über die Bodenrichtwerte im Landkreis Regensburg
Stichtag: 31.12.2012 (Erhebungszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2012)

Bodenrichtwerte für Bauflächen

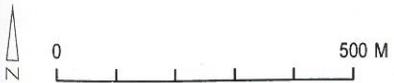
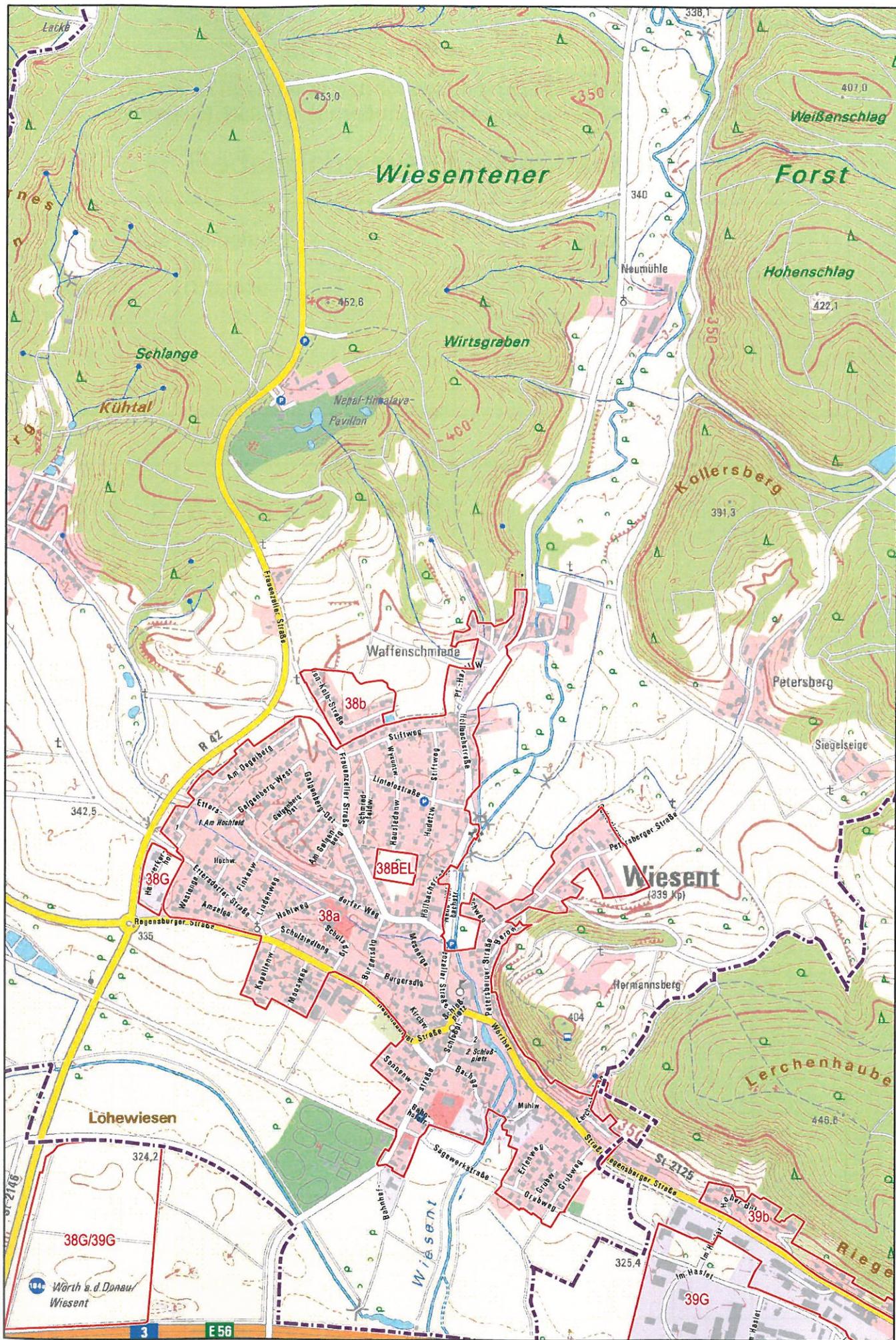
Richtwertgebiet	Karte	Gemeinden und Ortsteile	Baureifes Land		
			Euro/m ² mit Erschließung (ebf)	GRZ/GFZ	Grundstücksgröße m ²

		Wiesent			
		Wohnbauflächen			
38		Wiesent			
38a		Wiesent (weiterer Ortsbereich) einschl. Waffenschmiede	130,-		
38b		Wiesent (Bebauungsplangebiet: „Erweiterung Wiesent-Nord – Stufe 1“)	150,-		
38.1		Dietersweg	55,-		
38.2		Ettersdorf	70,-		
38.3		Kruckenberg	75,-		
		Gewerbliche Bauflächen			
38 G		Wiesent	40,-		
38 G/ 39 G		Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wörth-Wiesent	50,-		



Wiesent

Geobasisdaten: © Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2013 (www.lvg.bayern.de)
 Bodenrichtwerte: © Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regensburg
 Kartographie: © Landratsamt Regensburg - Fachstelle für Wirtschaftsgeographie (L37)



Geobasisdaten: © Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2013 (www.lvg.bayern.de)
 Bodenrichtwerte: © Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Regensburg
 Kartographie: © Landratsamt Regensburg - Fachstelle für Wirtschaftsgeographie (L37)

Übersicht über die Bodenrichtwerte im Landkreis Regensburg
Stichtag: 31.12.2012 (Erhebungszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2012)

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Gemeinden und Gemarkungen	landwirtschaftliche Flächen	
	Ackerland Euro/m ²	Grünland Euro/m ²

Wiesent		
Dietersweg	1,75	1,25
Forstmühler Forst	1,75	1,25
Kruckenberg	2,75	1,50
Wiesent	3,50 (Donautal) 2,25 (Sonstige)	1,50 (Donautal) 1,50 (Sonstige)
Wörth a. d. Donau		
Brennberg	1,75	1,25
Hofdorf	4,00	1,50
Hungersacker	1,75	1,25
Kiefenholz	4,00	1,50
Oberachdorf	3,75	1,50
Tiefenthal	2,25	1,50
Weihern	1,75	1,25
Wörth a. d. Donau	3,75 (Donautal) 2,25 (Sonstige)	1,50 (Donautal) 1,50 (Sonstige)
Zinzendorf	3,25	1,50