

AUFSTELLUNG DER
BODENRICHTWERTE FÜR DIE
KALENDERJAHRE 2011 und 2012

1. Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut die in der Aufstellung angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 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).
3. In den Bodenrichtwerten für baureifes Land sind sämtliche Erschließungskosten enthalten (BauGB, KAG). Die Richtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen. Die Richtwerte für Wohnbauflächen in Spalte 3 gelten in durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohn-, Misch- und Dorfgebieten.

4. Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für die Jahre 2011 und 2012 ermittelt. Für die mit hochgestelltem Stern (*) gekennzeichneten Bodenrichtwerte lagen keine Vergleichspreise vor. Diese Richtwerte wurden von Preisen vergleichbarer Gebiete abgeleitet bzw. geschätzt. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
5. Die jeweilige Ortsbebauung (bestehend aus beplanten und unbeplanten Gebieten) bildet eine eigene Richtwertzone. Einzelne Richtwertzonen wurden entsprechend den räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen gebildet.
6. Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:
 - Bauflächen in ausgewiesenen Baugebieten
 - Baureifes Land im unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB
 - Ackerland und Grünland

Keine Bodenrichtwerte wurden ermittelt für:

- Geschosswohnungsbau
 - Bauerwartungsland/Rohbauland
 - Forstwirtschaftliche Flächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Sonstige Flächen (z. B. Abbauland, Freizeitgrundstücke, PV-Anlagen)
7. Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächengrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

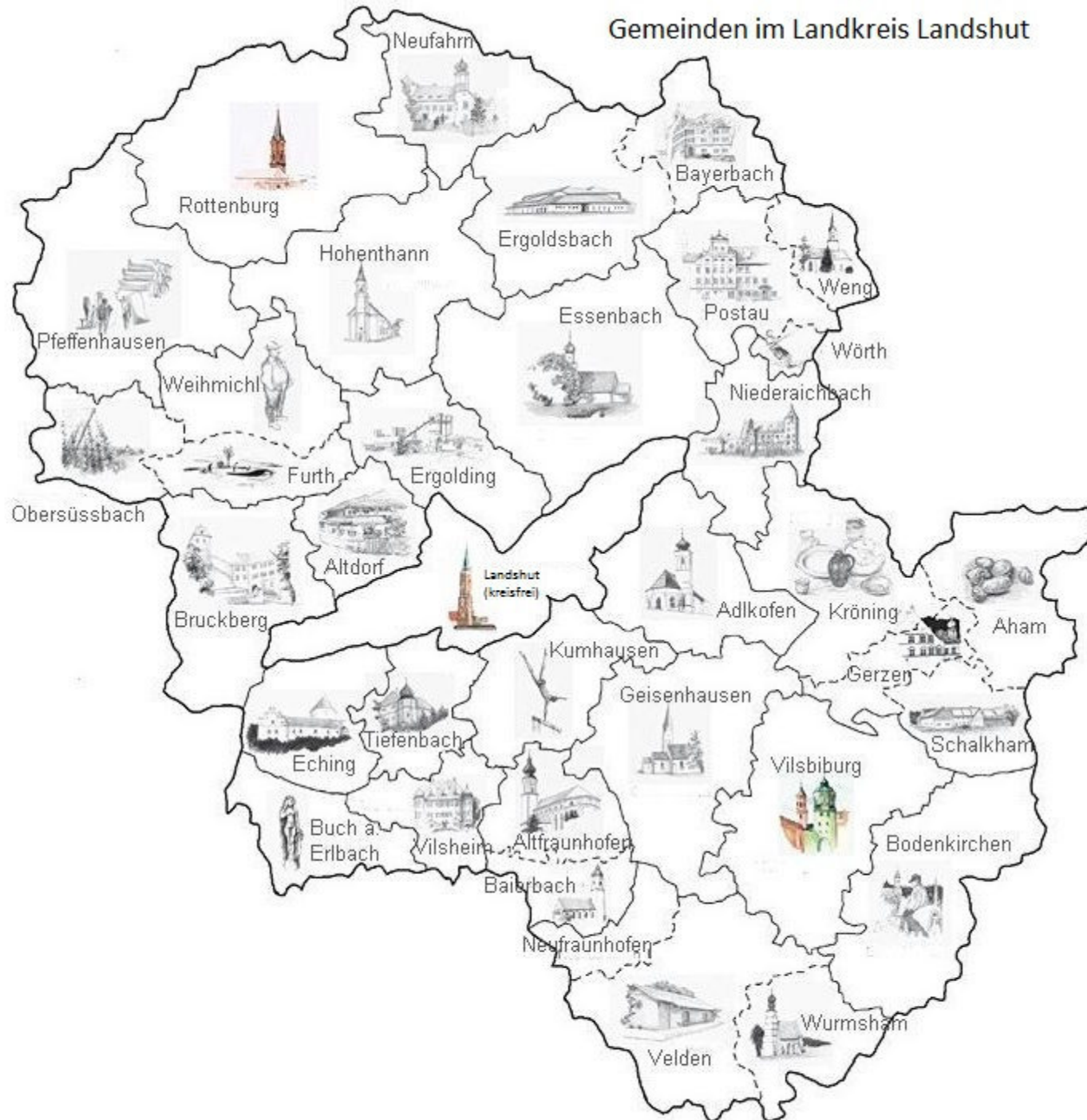
8. Grundstücksgröße: Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat weiterhin ergeben, dass Abschläge bei Grundstücksgrößen für baureifes Land - unter Maßgabe der im nachfolgenden Absatz aufgeführten Ausnahmen - erst ab 900 m² vorzunehmen sind. In den Orten Ergolding, Piflas, Altdorf, Eugenbach (nur Wohnbauflächen in ausgewiesenen Baugebieten), Kumhausen, Preisenberg und Eierkam gilt dies bereits ab 700 m². Die Höhe des Abschlages bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.

Ausnahmen: Der „Übergrößenabschlag“ gilt generell nicht für durch Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete, die SO (Einzelhandel) Nördl.-Aich in der Marktgemeinde Altdorf und GE-West in der Stadt Vilsbiburg, die BP Entwies und Enghof in der Gemeinde Furth, das SO Weinbergsiedlung in der Gemeinde Obersüßbach, die SO Wochenendhausgebiete Gerabach und Unterlenghart in den Gemeinden Bayerbach und Bruckberg, dem BP Erlbachquelle in der Gemeinde Buch a. E., dem SO Gartenhausgebiet Brenneisen in der Marktgemeinde Ergolding und der Wochenendhaussiedlung Nähe Gifthal in der Gemeinde Wurmsham.

9. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Altlasten, Verkehrslärm oder andere Emissionen, werterhöhende oder wertmindernde Belastungen – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Richtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragen.
10. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke in Ortschaften, die in der Richtwertaufstellung nicht aufgeführt sind, errechnen sich die Bodenrichtwerte wie folgt:
- Bei bestehenden oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich ergibt sich der Bodenwert der Hofstelle mit Umgriff aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden aus dem 5-fachen Wert des ermittelten Richtwertes für Ackerland.

- Bei sonstigen Wohngebäuden ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen.
- Bei bestehenden gewerblichen Betrieben im Außenbereich ist ein 50 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert für ausgewiesene gewerbliche Bauflächen ermittelt wurde, vorzunehmen.

11. Für den Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt.
12. Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden bei Vorliegen eines "gespaltenen" Bodenmarktes nur die Einzelwerte aus dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr herangezogen (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofes vom 08.09.1994, BStBl II 1995, 309). Um die Übersichtlichkeit des Bodenmarktes für die von den Gemeinden zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu Vorzugspreisen verkauften Wohnbaulandgrundstücke zu verbessern, wurden diese Preise - soweit von der jeweiligen Gemeinde gewünscht - unter der Rubrik „Einheimischen-Modell" nachrichtlich in die Aufstellung aufgenommen. Diese Vorzugspreise konnten bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigt werden (BFH a.a.O.).
13. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
14. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und der Erschließung, 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.
15. Diese Aufstellung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit Erlaubnis des Landratsamtes Landshut zulässig.



Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Aham	Aham	80,--*	80,--*	35,--		5,50
	Loizenkirchen	80,--*	80,--*	35,--*		5,50
Gerzen	Gerzen	95,--	85,--*	45,--*		5,50
	Lichtenhaag	80,--	80,--*	45,--*		5,50
	Vilssattling		60,--*			5,50
Kröning	Kirchberg	70,--*	70,--*			5,50
	Dietelskirchen	70,--	70,--*			5,50
	Jesendorf	60,--	60,--*			5,50
	Magersdorf	60,--	60,--*			5,50
	Wippstetten		45,--*			5,50
	Hub		45,--*			5,50
	Hundspoint		40,--*			5,50
Schalkham	Schalkham		45,--*			7,--
	Leberskirchen	60,--*	60,--*			7,--
	Johannesbrunn	60,--	60,--*	30,--*		7,--

(*) gekennzeichneten Bodenrichtwerte lagen keine Vergleichspreise vor.
Diese Richtwerte wurden von Preisen vergleichbarer Gebiete abgeleitet bzw. geschätzt.