

Bodenrichtwerte für den Landkreis Bamberg

Stand: 31.12.2016



Inhaltsverzeichnis

- Hinweise zur Bodenrichtwertliste (Stand: 31.12.2016)
- Praktische Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwertliste und -karte
- Statistik
- Bodenrichtwertlisten nach Gemeinden:
 - Gemeinde Altendorf
 - Stadt Baunach
 - Gemeinde Bischberg
 - Gemeinde Breitengüßbach
 - Markt Burgebrach
 - Markt Burgwindheim
 - Markt Buttenheim
 - Markt Ebrach
 - Gemeinde Frensdorf
 - Gemeinde Gerach
 - Gemeinde Gundelsheim
 - Stadt Hallstadt
 - Markt Heiligenstadt in Oberfranken
 - Markt Hirschaid
 - Gemeinde Kemmern
 - Gemeinde Königsfeld
 - Gemeinde Lauter
 - Gemeinde Lisberg
 - Gemeinde Litzendorf
 - Gemeinde Memmelsdorf
 - Gemeinde Oberhaid
 - Gemeinde Pettstadt
 - Gemeinde Pommersfelden
 - Gemeinde Priesendorf
 - Markt Rattelsdorf
 - Gemeinde Reckendorf
 - Stadt Scheßlitz
 - Stadt Schlüsselfeld
 - Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald
 - Gemeinde Stadelhofen
 - Gemeinde Stegaurach
 - Gemeinde Strullendorf
 - Gemeinde Viereth-Trunstadt
 - Gemeinde Walsdorf
 - Gemeinde Wattendorf
 - Markt Zapfendorf

Hinweise zur Bodenrichtwertliste (Stand: 31.12.2016)

1. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Bamberg hat in der Sitzung am 17.05.2017 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 neu ermittelt und beschlossen.
2. Die Bodenrichtwerte umfassen alle Städte, Märkte und Gemeinden des Landkreisgebietes.
3. Für besondere Bauflächen (wie z.B. Freizeitanlagen, Gemeindebedarfsflächen), Sonderkulturen im landwirtschaftlichen Bereich (wie z.B. Spargelanbauflächen, Weinbauflächen, Teichflächen), sowie für Biotop-, Ödland-, Sonderbauflächen, Weiler, Einzelgehöfte, Aussiedlerhöfe und dergleichen wurde kein auswertbarer Grundstücksmarkt festgestellt und somit werden hierfür keine Bodenrichtwerte ermittelt.
Kaufpreise für Waldflächen richten sich nach dem darauf gewachsenen Bestand an Holz, dessen Wert in der Regel im Kaufvertrag nicht gesondert ausgewiesen ist. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden daher ebenfalls nicht ermittelt.
4. Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Die Bodenrichtwerte wurden für die Grundstücksqualität von baureifen Wohnbauflächen, baureifen gemischten Bauflächen und baureifen gewerblichen Bauflächen ermittelt und enthalten Erschließungs- und Herstellungsbeiträge. In Einzelfällen wurden vorhandene Bodenrichtwerte herangezogen bzw. erfolgte eine Ableitung aus vergleichbaren Gebieten und Lagen. Außerdem wurden Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen normaler Güte ermittelt.
5. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Preis für einen Quadratmeter und haben keine bindende Wirkung.
6. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb von Gebieten (sog. Bodenrichtwertzonen), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.
7. Die Festlegung der Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge erfolgte aufgrund von Auskünften der jeweiligen Gemeinden. Verbindliche Aussagen über die Höhe der jeweils zu erwartenden Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge können nur von den jeweiligen Gemeinden gegeben werden.

8. Im Bewertungszeitraum sind alle Kaufverträge mit Vertragsabschluss zwischen 1. Januar 2015 und 31. Dezember 2016 berücksichtigt.
9. Bei Bauflächen gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Grundstücksgröße, -tiefe und der Grundstückszuschnitt. Weitere wertbestimmende Merkmale (z.B. GFZ, GRZ, BMZ, Geschosse) wurden hierfür nicht festgelegt; hier gilt stets der Wert, welcher die Bebauung in der Richtwertzone durch Bebauungsplan oder durch die tatsächliche Bebauung maßgeblich bestimmt.
Bei landwirtschaftlichen Flächen gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl. Weitere Merkmale (z.B. Grundstücksgröße, Zuschnitt) wurden hierfür nicht bestimmt.
10. Die jeweilige Ortsbebauung bildet eine eigene Richtwertzone. Einzelne Richtwertzonen wurden entsprechend den räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen gebildet.
11. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau; Richtwerte für den Geschosswohnungsbau wurden nicht ermittelt.
12. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
13. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme von altlastenfreien Grundstücken ausgewiesen.
14. Ansprüche z.B. gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Bau- oder Landwirtschaftsbehörden 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. Im Zweifelsfall ist hierfür eine Beurteilung der Baugenehmigungsbehörde maßgebend.
15. Art der baulichen Nutzung
W = Wohnbauflächen
M = gemischte Bauflächen
G = gewerbliche Bauflächen
LW = landwirtschaftliche Flächen

Praktische Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwertliste und -karte

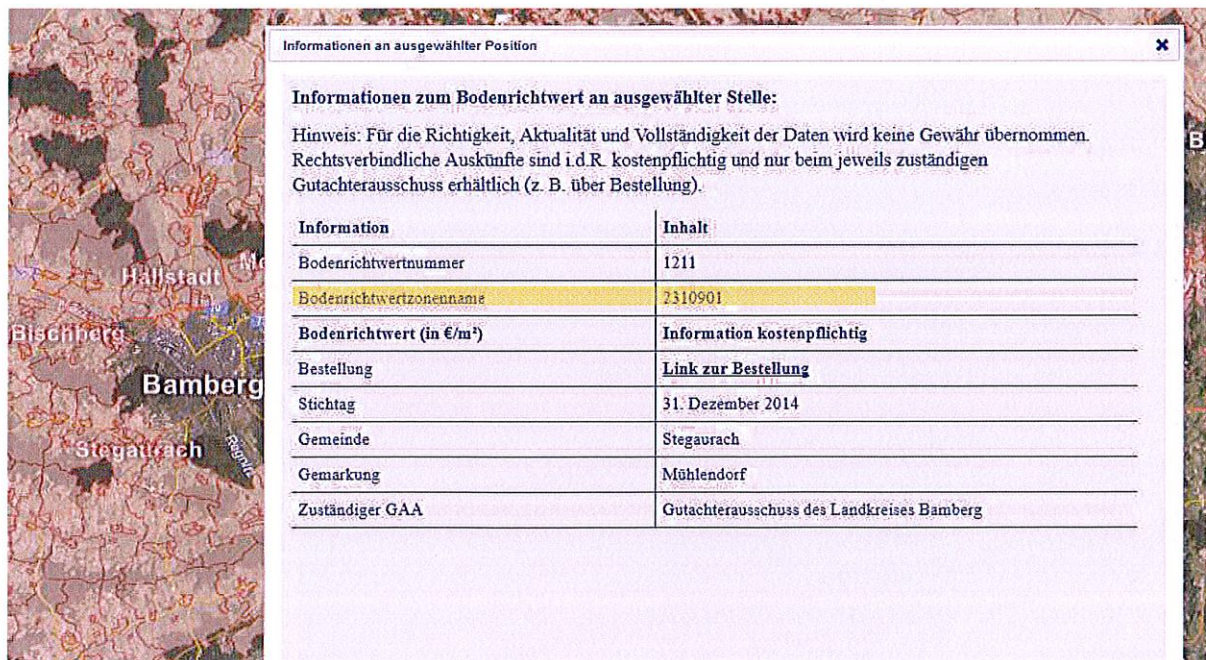
Erstmalig zum Stand 31.12.2010 wurden sämtliche nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches als baureifes Bauland einzustufenden Flächen in grafischer Form als Bodenrichtwertzonen dargestellt. Ausgenommen hiervon sind lediglich Bauflächen, für die kein ausreichender Datenbestand vorliegt (siehe hierzu Nr. 3 der Hinweise zur Bodenrichtwertliste).

Ebenfalls als Zonen dargestellt werden die landwirtschaftlichen Flächen. Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen erstrecken sich dabei vereinfacht über den gesamten bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Bodenrichtwerte gelten jedoch stets nur dort, wo tatsächlich landwirtschaftliche Flächen normaler Güte vorliegen, nicht jedoch auf allen anderweitig genutzten Flächen (siehe hierzu Nr. 3 der Hinweise zur Bodenrichtwertliste). Kosten für Erschließungskosten sind naturgemäß in den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten nicht enthalten.

Eingefügt wurden Bodenrichtwertzonennamen, die den einzelnen Flächen zugewiesen wurden, um diese eindeutig im grafischen Internet-Auskunftssystem „Bodenrichtwerte Bayern“ (www.bodenrichtwerte.bayern.de) einer Bodenrichtwertzone zuordnen zu können. Die Bodenrichtwertzonennamen werden zum besseren Verständnis in den nachfolgenden Listenaufstellungen mitgeführt.

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

Musterauskunft aus dem Auskunftssystem „Bodenrichtwerte Bayern“:



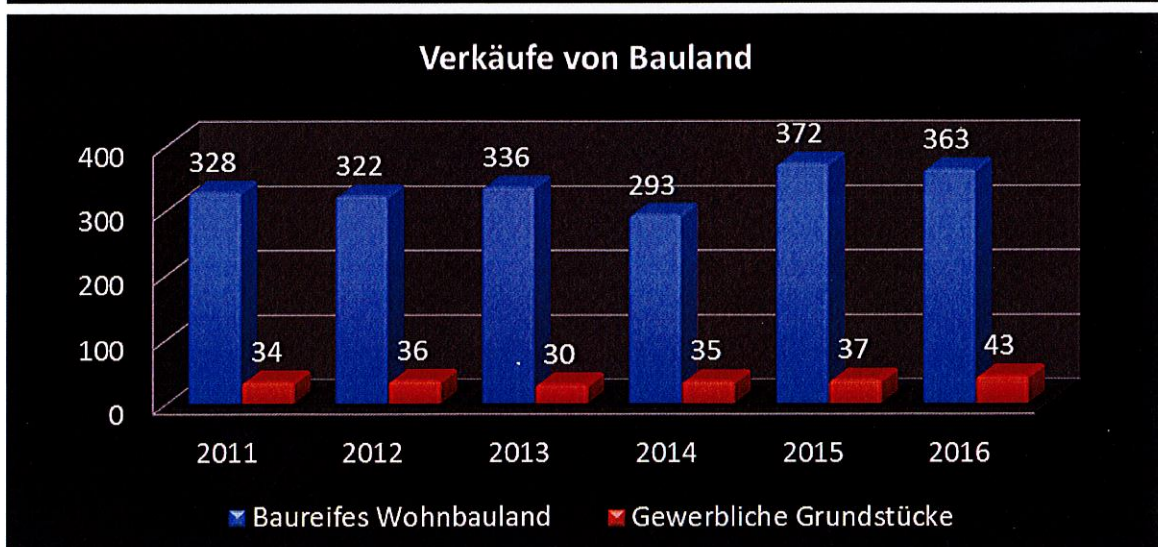
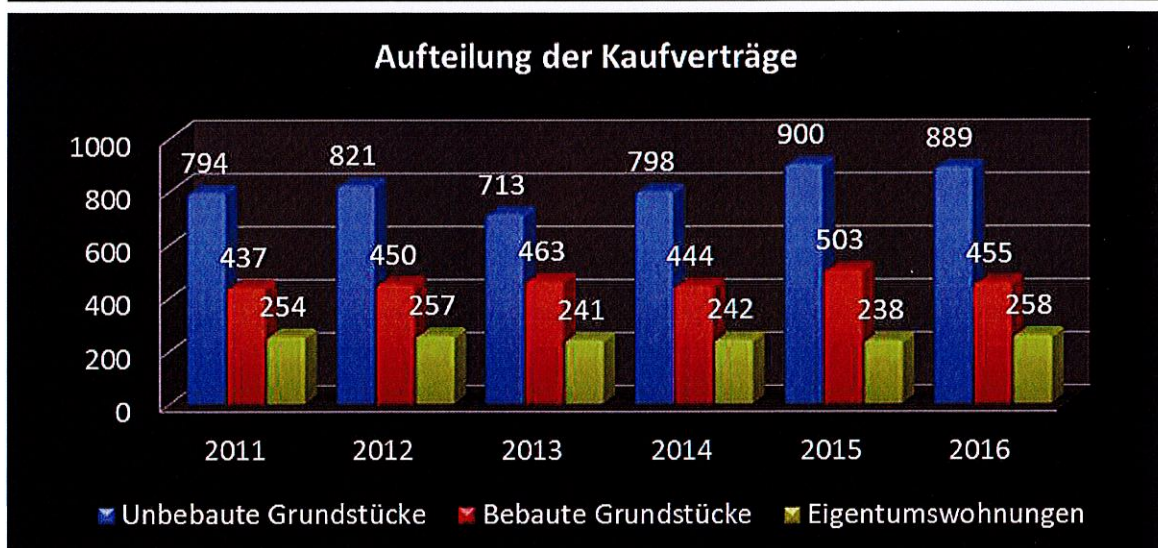
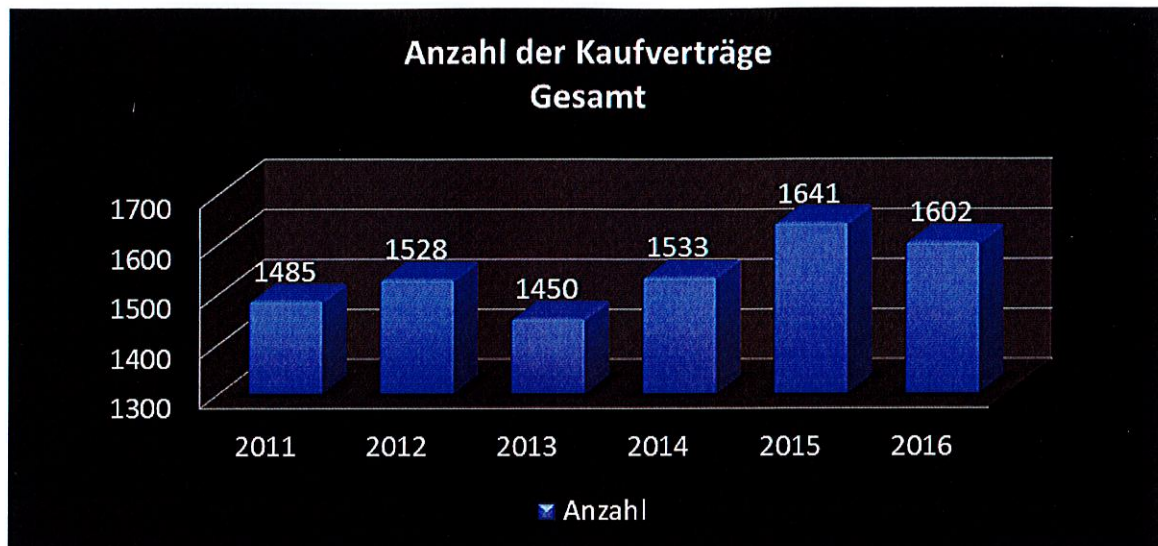
The screenshot displays a map of the Bamberg area on the left, with labels for 'Hallstadt', 'Bischberg', 'Bamberg', and 'Stegaurach'. On the right, a window titled 'Informationen an ausgewählter Position' provides details for a selected location. It includes a disclaimer about data accuracy and a table of information.

Informationen zum Bodenrichtwert an ausgewählter Stelle:

Hinweis: Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i.d.R. kostenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich (z. B. über Bestellung).

Information	Inhalt
Bodenrichtwertnummer	1211
Bodenrichtwertzonennamen	2310901
Bodenrichtwert (in €/m²)	Information kostenpflichtig
Bestellung	Link zur Bestellung
Stichtag	31. Dezember 2014
Gemeinde	Stegaurach
Gemarkung	Mühlendorf
Zuständiger GAA	Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg

Statistik



Markt Heiligenstadt in Oberfranken

Gemarkung Ortsteil	Baugebiet	Bodenrichtwertzonenname	Gebietsart	Durchschnitt- liche Erschließungs- kosten €/m ²	Bodenrichtwert mit Erschließungs- kosten €/m ²
Brunn	Sonstiger Ortsbereich	2130201	M	15	27
Brunn		5130201	LW	-	1,00
Burggrub	Sonstiger Ortsbereich	2130301	M	15	33
Burggrub		5130301	LW	-	1,00
Geisberg	Sonstiger Ortsbereich	2130401	M	15	23
Geisdorf	Sonstiger Ortsbereich	2130501	M	15	23
Greifenstein	Sonstiger Ortsbereich	2130601	M	15	23
Heiligenstadt	Pächtelsleite	1130102	W	14	51
Heiligenstadt	Sonstiger Ortsbereich	2130101	M	15	51
Heiligenstadt		5130101	LW	-	1,00
Heroldsmühle	Sonstiger Ortsbereich	2130701	M	15	23
Herzogenreuth	Sonstiger Ortsbereich	2130801	M	15	28
Herzogenreuth		5130801	LW	-	1,00

Markt Heiligenstadt in Oberfranken

Gemarkung Ortsteil	Baugebiet	Bodenrichtwertzonenname	Gebietsart	Durchschnitt- liche Erschließungs- kosten €/m ²	Bodenrichtwert mit Erschließungs- kosten €/m ²
Hohenpölz	Sonstiger Ortsbereich	2130901	M	15	27
Hohenpölz		5130901	LW	-	1,20
Kalteneggolsfeld	Sonstiger Ortsbereich	2131001	M	15	28
Kalteneggolsfeld		5131001	LW	-	1,00
Leidingshof	Sonstiger Ortsbereich	2131101	M	15	23
Lindach	Sonstiger Ortsbereich	2131201	M	24	36
Lindach		5131201	LW	-	1,00
Neudorf	Sonstiger Ortsbereich	2131301	M	15	23
Neudorf		5131301	LW	-	1,00
Neumühle	Sonstiger Ortsbereich	2131401	M	15	23
Oberleinleiter	Sonstiger Ortsbereich	2131501	M	15	31
Oberleinleiter		5131501	LW	-	0,80
Oberngrub	Sonstiger Ortsbereich	2131601	M	22	37

Markt Heiligenstadt in Oberfranken

Gemarkung Ortsteil	Baugebiet	Bodenrichtwertzonenname	Gebietsart	Durchschnittliche Erschließungskosten €/m ²	Bodenrichtwert mit Erschließungskosten €/m ²
Oberngrub		5131601	LW	-	1,00
Reckendorf	Sonstiger Ortsbereich	2131701	M	15	23
Siegritz	Sonstiger Ortsbereich	2131801	M	15	28
Siegritz		5131801	LW	-	1,50
Stücht	Sonstiger Ortsbereich	2131901	M	15	27
Stücht		5131901	LW	-	1,60
Teuchatz	Sonstiger Ortsbereich	2132001	M	22	38
Teuchatz		5132001	LW	-	1,00
Tiefenpöhlz	Sonstiger Ortsbereich	2132101	M	15	28
Tiefenpöhlz		5132101	LW	-	1,00
Traindorf	Sonstiger Ortsbereich	2132201	M	15	27
Traindorf		5132201	LW	-	1,00
Veilbronn	Sonstiger Ortsbereich	2132301	M	15	28

Markt Heiligenstadt in Oberfranken

Gemarkung Ortsteil	Baugebiet	Bodenrichtwertzonenname	Gebietsart	Durchschnitt- liche Erschließungs- kosten €/m ²	Bodenrichtwert mit Erschließungs- kosten €/m ²
Volkmannsreuth	Sonstiger Ortsbereich	2132401	M	15	23
Zoggendorf	Sonstiger Ortsbereich	2132501	M	15	28
Zoggendorf		5132501	LW	-	1,70

Landratsamt Bamberg
Staatliches Landratsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg

Telefon: 0951 / 85-406
Telefax: 0951 / 85-8406

E-Mail: gutachterausschuss@lra-ba.bayern.de
Internet: www.landkreis-bamberg.de

