



Allgemeine Bemerkungen zu den Bodenrichtwerten

Gemäß § 196 Abs. 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Straubing-Bogen die in der Bodenrichtwertkarte / dem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV), die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (BayGaV vom 5. April 2015 [GVBl 2005 S. 88], die zuletzt durch die §§ 1 und 2 der Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246) geändert worden ist) zum jeweils angegeben Stichtag ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte für Forstflächen sind **ohne Bestockung** ausgewiesen. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, sondern stellen Orientierungswerte dar.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Hinweis: Im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten, die einen Stand zu bestimmten Stichtagen (z.B. 31.12.2018) 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.