

Bekanntmachung

Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) Stand 31.12.2020

- 1) Der Gutachterausschuss für den Landkreis Dachau hat die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB (§ 193 Abs. 5 Satz 1 sowie § 196 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt.
- 2) Der Bodenrichtwert (Nr. 2 Definition, Bodenrichtwert-Richtlinie) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
- 3) Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erfolgte nach der Bodenrichtwert-Richtlinie (Nr. 6;(6) BRW-RL).
„Wird als Maß der Baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Pauschal ist hier die
- Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses,
- Geschossfläche des Kellergeschoßes wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“
- 4) Die Bodenrichtwerte enthält keinen Wertanteil für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 5) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen Zustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Lage, Altlastenverdachtsfrei) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
- 6) Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzungen der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanungen, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.
- 7) Die Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.
- 8) Die Bodenrichtwerte werden für Wohnbau- und Gewerbeflächen grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei (ebf) und altlastenfrei ausgewiesen.
- 9) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensemble in historischen Bereich), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden Erhaltungssatzungen).
- 10) Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln oder im Einheimischenmodell ist in ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwerteermittlung nicht erfasst.
- 11) Aufgrund der derzeitigen Datenlage werden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nicht gemarkungsweise, sondern gemeindeweise ausgewiesen. Werte der einzelnen Vergleichspreise innerhalb einer Gemarkung gehen derart stark auseinander, dass eine gesicherte statistische Auswertung je Gemarkung nicht möglich ist.

- 12) Wertunterschiede zwischen Grün- und Ackerland konnten aus den Vergleichskaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen nicht ermittelt werden. Auf eine Unterteilung des reinen Agrarlandes wird deshalb verzichtet.
- 13) Die Richtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen ausschließlich als ein Wert für den gesamten Landkreis ausgewiesen. Dieser Wert erhält keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
- 14) Die Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ und die Grundstücksgröße gelten nur für Wohnbauflächen. In Gewerbegebieten werden diese nur nachrichtlich ausgewiesen. Ein Zusammenhang zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit und der Grundstücksfläche ist in Gewerbegebieten nicht nachweisbar.
- 15) Teilbare Grundstücke (z.B. Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser) sind mit ihren Teilflächen bewertet.
- 16) Bei Abweichungen von mehr als 50 % des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit (WGFZ) ist grundsätzlich zu prüfen, ob auch vom Wesen her hier nicht ein anderes Marktverhalten vorliegt.
- 17) Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB flächendeckend ausgewiesen, also auch für Wohnbau- und Gewerbeflächen die nach § 35 BauGB im Außenbereich liegen. In diesen Bereichen ist die Festsetzung des Bodenrichtwertes mit einer wertermittlungsrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) und einer Flächengröße des Bodenrichtwertgrundstücks nicht erforderlich.
- 18) In vielen Fällen der bebauten Grundstücke im Außenbereich besitzt das gesamte Grundstück nicht die Entwicklungsstufe „baureifes Land“. Der Umgriff für die Baulandqualität ist auf die tatsächliche Nutzung abzustimmen oder auf die fünffache Grundfläche des Wohngebäudes abzustellen. Die Restfläche besitzt in der Regel die Entwicklungsstufe „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft“.
- 19) Für Verkehrsflächen im Innenbereich (z.B. Abtretungen für Straßenflächen, Geh- und Radwege, Aufkäufe durch Kommunen usw.) wurde für die Stadt Dachau und die Gemeinde Karlsfeld ein Durchschnittswert von 25,00 €/m² und für den übrigen Landkreis 15,00 €/m² ermittelt.
- 20) Bei der in der Stadt Dachau festgesetzten Bodenrichtwertzone 35 „Am Sandberg“ ist im Bereich der lärmintensiven Brucker Straße und Ludwig-Dill-Straße ein Immissionsabschlag von 20 % vorzunehmen.
- 21) Die nachstehenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dachau in seiner Sitzung am 27.04.2021 beschlossen.
- 22) Die Liste ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigungen und Veröffentlichungen (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

Odelzhausen, den 28.06.2021



Markus Trinkl
1. Bürgermeister

Amtsstunden der Gemeinde Odelzhausen:

Mo.	09.00 – 12.00 Uhr
Di.-Fr.	08.00 – 12.00 Uhr
Do. zusätzl.	16.00 – 18.30 Uhr

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel
Anschlag ist spätestens anzubringen am <u>30.06.2021</u>
Anschlag ist frühestens abzunehmen am <u>02.08.2021</u>