



Bodenrichtwertübersicht für den Bereich des Landkreises Cham

Stichtag: 01.01.2022

Vorbemerkungen zur Bodenrichtwertkarte



1. Gesetzliche Bestimmungen, Richtlinien

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 13 ff der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV), der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (BayGaV) sowie der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) ermittelt.

2. Definition des Bodenrichtwertes und Bewertungskriterien:

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

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

- Die Bodenrichtwerte wurden auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In Gebieten, in denen keine bzw. keine aussagekräftigen Vergleichswerte zur Verfügung standen, wurde der Richtwert mit Hilfe von Vergleichspreisen vergleichbarer Gebiete abgeleitet bzw. der Richtwert aus früheren Werten abgeleitet bzw. fortgeschrieben.
- Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
- Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

3. Wertbestimmende Faktoren

• **Baureifes Land**

Für folgende Nutzungsarten wurden Bodenrichtwerte ermittelt: Wohnbauflächen, Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land für den Bereich des Landkreises Cham zum Stichtag 01.01.2022 sind mit Erschließungskosten (erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei) ausgewiesen. Dies bedeutet im Einzelfall jedoch nicht, dass in den Richtwertzonen auch eine alles umfassende Erschließung bereits vorhanden ist bzw. dass Erschließungs- oder Herstellungsbeiträge nicht mehr ausstehen.

Die für baureifes Land festgesetzten Bodenrichtwerte gelten u. a. nicht für Gemeinbedarfslächen und größere unbebaute, den Bebauungszusammenhang unterbrechende Flächen innerhalb der Ortschaften, für die auch kein Bebauungsplan besteht.

Bodenrichtwertübersicht für den Bereich des Landkreises Cham zum 01.01.2022

• **Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Ermittelt wurden Werte für Flächen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, des Zuschnitts und der Topographie sowie der Zuwegung für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

In der Kartendarstellung überlagern sich die Zonen für Acker und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen deckungsgleich. 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 für landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzten Werte gelten nicht für Vorbehaltsflächen zur Gewinnung von Bodenschätzen, für Bauerwartungsland oder Rohbauland, für forstwirtschaftliche Flächen sowie für landwirtschaftliche Hofstellen oder Teile davon und sonstige Bebauungen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

• **Forstwirtschaftliche Flächen**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV **ohne Bestockung** (Baumbestand) ausgewiesen.

- **Für Rohbauland (RBL), Bauerwartungsland (BEL) und sonstige Gebiete ohne allgemeines Marktgeschehen (z. B. Gemeinbedarfsflächen) erfolgte keine Festlegung von Bodenrichtwerten!** Beschränkt auf einzelne bekannte Bereiche erfolgte eine zonale Darstellung in der Karte ohne Wertangabe.

4. **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 noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

5. **Darstellung / Legende**

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) direkt in der Karte mit Hilfe eines Stempels angezeigt:

Bodenrichtwert in €/m ² Entwicklungszustand (Zonennummer)
Art der Nutzung

Beispiel:

230,00 €/m ² B (1160064)
MI

230,00 = Bodenrichtwert in €/m² (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)
B = baureifes Land
1160064 = Zonennummer
MI = Mischgebiet

Bodenrichtwertübersicht für den Bereich des Landkreises Cham zum 01.01.2022

Entwicklungszustand:

B	= baureifes Land
LF	= Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
SF	= sonstige Flächen

Art der Nutzung:

WA	= allgemeines Wohngebiet
MI	= Mischgebiet
MD	= Dorfgebiet
GE	= Gewerbegebiet
GI	= Industriegebiet
SO	= Sondergebiet

A	= Ackerland
GR	= Grünland
F	= forstwirtschaftliche Fläche

Zonen ohne Bodenrichtwert werden nur mit der Zonennummer in der Karte dargestellt. Es handelt sich um Gebiete ohne allgemeines Marktgeschehen (z. B. Gemeinbedarfsflächen):

SF (Zonennummer) k. A.

6. Auskunft aus der Bodenrichtwertübersicht

• **Kostenpflichtige schriftliche Einzelauskunft**

Über die Anwendung BORIS-Cham 2.0 (<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/gutachterausschuss/>) können einzelne Bodenrichtwerte kostenpflichtig bestellt werden. Die Gebühr beträgt 25,00 € je Bodenrichtwert.

• **Kostenpflichtige Karteninformationen**

Die online verfügbare Bodenrichtwertübersicht (Kartenanwendung BORIS-Cham 2.0) und die flächendeckenden digitalen Karten (PDF-Dokumente) sind kennwortgeschützt. Die Zugangsdaten können über ein Formular (<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/gutachterausschuss/>) kostenpflichtig bestellt werden. Die Gebühr beträgt 250,00 € für die Online-Dauerauskunft (gültig bis zur Veröffentlichung einer neuen Bodenrichtwertübersicht) einschließlich PDF-Dokumente zum dauerhaften Download.

7. Urheberschutz

Eine Vervielfältigung oder gewerbliche Verwertung der Richtwertübersicht durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zulässig. Die Weitergabe der unter Nr. 6 beschriebenen Zugangsdaten an Dritte ist ausdrücklich untersagt.

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Cham
-Geschäftsstelle-
Rachelstraße 6
93413 Cham
Tel.: 09971/78-377
Fax: 09971/845-377
E-Mail: gutachterausschuss@lra.landkreis-cham.de