

AUFSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE FÜR DAS
KALENDERJAHR 2021 (Stichtag 01.01.2022)

Vorbemerkungen

1. Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Gutachterausschussverordnung zum **Stichtag 01.01.2022** ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).
3. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gilt, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent beträgt. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist nicht mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstückes gleichzusetzen.

4. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt worden (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV). Die Richtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen.
5. Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für das Jahr 2021 ermittelt; in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr wurden Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV). Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
6. Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:
 - Baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV
 - Ackerland und Grünland (siehe eigene Aufstellung)
 - Forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs)

Keine Bodenrichtwerte wurden ermittelt für:

- Geschosswohnungsbau (Ausnahme Markt Altdorf „Hochstraße)
 - Bauerwartungsland und Rohbauland
 - 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 Anpassungen bei Grundstücksgrößen für baureifes³ Land - unter Maßgabe der im nachfolgenden Absatz aufgeführten Ausnahmen - erst ab 1.000 m² vorzunehmen sind. In den Ortsteilen Ergolding, Piflas, Altdorf, Eugenbach, Kumhausen, Preisenberg und Eierkam gilt dies bereits ab 700 m². Die Höhe der Anpassung bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.
- a) Ausnahmen: Dies gilt generell nicht für Geschosswohnungsbau und durch Bebauungsplan (BP) ausgewiesene und faktische (§ 34 Abs. 2 BauGB) Gewerbe- und Industriegebiete (unter faktische Baugebiete fallen keine Gemengelagen, die nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen sind), Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO, die BP Entwies und Enghof in der Gemeinde Furth, das SO Weinbergsiedlung in der Gemeinde Obersüßbach, dem SO Wochenendhausgebiet Gerabach in der Gemeinde Bayerbach, dem BP Erlbachquelle in der Gemeinde Buch a. Erlbach, dem SO Gartenhausgebiet Brenneisen in der Marktgemeinde Ergolding und der „Ansiedlung“ Nähe Gifthal in der Gemeinde Wurmsham.
9. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke in Ortschaften, die in der Richtwertaufstellung nicht aufgeführt sind, errechnen sich die Bodenrichtwerte wie folgt:
- a) Bei bestehenden oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben im Außenbereich (Hofstelle mit Umgriff aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. Die Anpassung für die über 1000 m² hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.
- b) Bei sonstigen Wohngebäuden ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. (vgl. OLG München, Beschluss vom 12.09.2018 – 34 Wx 283/18 Kost). Die Anpassung für die über 1000 m² hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.
- c) 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.
10. Für den Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt; für forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs) beträgt der Richtwert landkreisweit 1,80 €/m².

11. 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 - IV R 16/94, BStBl II 1995, 309). Die Vorzugspreise der Gemeinden konnten bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigt werden (BFH a.a.O.).
12. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Darstellungen in der Bodenrichtwertkarte definieren kein Baurecht. Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
13. 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.
14. Diese Aufstellung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit Erlaubnis des Landratsamtes Landshut zulässig.

Schreibweise der Bodenrichtwerte:

Beispiel:

KMH (16) **420** €/m² B k. A.

MD fmax 900

KMH	= Gemeindegürzel
(16)	= Nummer der Bodenrichtwertzone
230 €/m ²	= Richtwert in €/m ²
B	= baureifes Land
k. A.	= beitragsfrei
MD	= Dorfgebiet
fmax 900	= maximale Grundstücksgröße, bis zu der der Richtwert gilt (siehe Ziffer 8)