



Bodenrichtwerte Röttenbach

Inhaltsverzeichnis

1. Praktische Hinweise.....	2
2. Hinweise zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022	2
2.1 Gutachterausschüsse.....	2
2.2 Kaufpreissammlung.....	2
2.3 Bodenrichtwertfestsetzung	2
2.4 Bodenrichtwert	3
2.5 Erschließungszustand	3
2.6 Bodenrichtwertdefinition	3
2.7 Landwirtschafts- und Forstflächen.....	4
2.8 Rechtsgrundlagen	5
3. Dienstleistungen und Gebühren:.....	5
4. Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 in €/m ² frei.....	8
4.1. Bereichsbildung für Grünland und Forstflächen	9
5. Übersichtskarte	10



1. Praktische Hinweise

Bodenrichtwertliste mit Stand zum 01.01.2022

Eingefügt wurden Zonennummern, die den einzelnen Orten zugewiesen wurden, um diese Zonen eindeutig digitalisierten Zonen im GIS-System zuordnen zu können. Die Zonen-Bezeichnungen werden zum besseren Verständnis in der Bodenrichtwertliste mitgeführt.

Die Bodenrichtwertzonen sind über das Internet mit folgendem Link einsehbar:

www.bodenrichtwerte.bayern.de

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung betreut diese Seite.

2. Hinweise zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022

2.1 Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse in Bayern sind aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse (BayGaV) dezentral organisiert. Sie sind für die Bereiche der 25 kreisfreien Städte und 71 Landkreise mit der Erfüllung der im Baugesetzbuch (BauGB) und der BayGaV formulierten Aufgaben als unabhängiges, neutrales und selbständiges Kollegialorgan tätig. Die Geschäftsstellen sind bei den jeweiligen Gebietskörperschaften eingerichtet, hier beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

2.2 Kaufpreissammlung

Bei den Gutachterausschüssen werden die Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu erhält die Geschäftsstelle sämtliche Notarverträge, durch welche Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll. Diese Verträge werden gesammelt und im Hinblick auf die verschiedenen, den Wert beeinflussenden Merkmale einer Immobilie, ausgewertet. Die Sammlung ist geheim zu halten. Auskünfte dürfen nur erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse geltend gemacht wird. Dies gilt etwa für Behörden oder öffentlich bestellte und zertifizierte Sachverständige, die mit der Bewertung von Grundstücken befasst sind.

2.3 Bodenrichtwertfestsetzung

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss grundsätzlich alle zwei Jahre die Bodenrichtwerte für Bauland und veröffentlicht diese in der Bodenrichtwertsammlung. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise des Bodens werden für einzelne Gemeinde- und Ortsteile und nach den unterschiedlichen Nutzungsverhältnissen (z.B. Wohnbaufläche, Gewerbegrund usw.) festgestellt. Dargestellt werden die Werte möglichst in Karten, so dass für jedes erfasste Grundstück der Richtwert bestimmt werden kann. Auf Wunsch erteilen die Geschäftsstellen Auskunft über die Richtwerte.



2.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Richtwertgrundstücke mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, BMZ, Geschossigkeit, etc.) sowie Grundstücksgröße, -tiefe usw. wurden nicht festgelegt. Weicht ein einzelnes Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzonen hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände ab (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt), bewirkt dies in der Regel eine entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. In den Ortschaften wurden keine eigenen Bodenrichtwerte für die Ortskerne festgelegt. Bei stark frequentierten Ortsdurchgangsstraßen wie Staats- oder Bundesstraßen kann i.d.R. ein Abschlag von 5 -15 % angenommen werden. Liegen innerhalb von Wohngebieten Mischbau- und Gewerbeflächen, kann i.d.R. ein Abschlag von 15 - 25 % vom Bodenrichtwert angesetzt werden.

2.5 Erschließungszustand

Die Bodenrichtwerte sind überwiegend für Grundstücke in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand (ebf) ermittelt worden. In den Erschließungsabgaben sind die Straßenausbaubeiträge nach BauGB sowie die Erschließungsbeiträge nach KAG und ggf. auch die Sonderabgaben enthalten. Zu den Erschließungsanlagen gehören also die Verkehrs- und Grünanlagen und die Anlagen zur Ableitung von Abwässern und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Nicht zu den Erschließungsanlagen gehören die auf den Privatgrundstücken selbst notwendigen Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen. Die Erschließungsmerkmale sind von der Gemeinde durch Satzung geregelt und die anteiligen Erschließungsbeiträge auch dort zu erfragen.

2.6 Bodenrichtwertdefinition

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebaubares Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Richtwerte für den Geschoßwohnungsbau wurden nicht ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücksflächen unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme von altlastenfreien Grundstücken ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den hier beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Für Bauerwartungsland und Rohbauland ist im Landkreis Erlangen-Höchstadt kein auswertbarer Grundstücksmarkt vorhanden.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.



2.7 Landwirtschafts- und Forstflächen

Die Bodenrichtwerte wurden für Acker-, Grünland und Forstflächen ermittelt. (siehe Liste der Gemeinden). Es folgt eine Übersicht der Kauffälle im Landkreis für landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von 1.000 m² im Zeitraum 2021:

Ackerland,

bei 54 Kauffällen zwischen 1,00 bis 15,00 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 5,12 €/m²

Grünland,

bei 19 Kauffällen zwischen 0,90 bis 8,19 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 3,72 €/m²

Weiher- und Wasserflächen, (es wird der Zeitraum von 2019-2021 betrachtet)

bei 5 Kauffällen zwischen 2,98 bis 4,50 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 3,66 €/m²

Kleingartenflächen (mit und ohne Bebauung)

Bei 28 Kauffällen aus den Jahren 2016-2021 liegen die Kaufpreise zwischen 5,00 €/m² bis 146,25 €/m². Der mittlere Kaufpreis befindet sich bei 43,25 €/m². Im Durchschnitt wurde das Neunfache des Grünlandpreises gezahlt.

Forstflächen mit Bestockung,

bei 54 Kauffällen zwischen 0,61 bis 8,07 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 2,50 €/m²

Bodenrichtwerte für Forstflächen werden ohne Aufwuchs (wirtschaftlich verwertbarer Baumbestand) angegeben. Kaufpreise hierfür enthalten allerdings in der Regel auch den Aufwuchs, dessen Wert aber zumeist nicht gesondert ausgewiesen ist.

Bei Forstflächen bildet der Wert des Aufwuchses einen wesentlichen Anteil des Kaufpreises. Dieser Anteil schwankt stark, abhängig von den vorhandenen Baumarten sowie dem Alter und der Dichte des Baumbestandes. Anhand der Fachliteratur beträgt der Wert des Aufwuchses im Durchschnitt ca. 60 - 65 % des Gesamtwertes, so dass der reine Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) mit ca. 35 - 40 % zu veranschlagen ist. Anhand ausgewählter Verkäufe von Waldflächen hat der im Gutachterausschuss beteiligte Gutachter des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Fachbereich Forsten dies überprüft und bestätigte für den hiesigen Landkreis einen Waldbodenwert von durchschnittlich 40 % der jeweiligen Kaufpreise. Das Beratungsgremium ermittelte anhand der vorliegenden Kaufpreise zunächst einen Orientierungswert (mit Aufwuchs); daraus wurde als 40 %-Anteil der Bodenrichtwert berechnet und das Ergebnis sachgerecht gerundet.

Der Orientierungswert für Forstflächen mit Bestockung ist für viele Marktteilnehmer ebenfalls von Interesse und wurde daher oben im Durchschnitt für den Landkreis ausgewiesen.



2.8 Rechtsgrundlagen

Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem BauGB §§ 192-199 und der GutachterausschussV vom 05. April 2005, die zuletzt durch § 1 Abs. 154 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und am 24. Mai 2022 geändert worden ist. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB für erschließungsbeitragsfreies (ebf) und erschließungsbeitragspflichtiges (ebp) Bauland ermittelt.

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erlangen-Höchstadt die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und nach §10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 44) zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 23. Mai 2022 beschlossen.

3. Dienstleistungen und Gebühren:

Auskünfte über die Bodenrichtwerte kann jedermann verlangen.

Formulare über das Internet: www.erlangen-hoechstadt.de / Grundstückswerte und Gebühren

Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte müssen Gebühren zwischen 25 und 250 € erhoben werden (KG Tarifstelle 2.I.1/1.8 „Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach §11 Gutachterausschuss-Verordnung über Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB und über sonstige Daten für die Wertermittlung nach §§ 12-15 BayGaV“).

Das Kostenverzeichnis wurde zum 14.12.2019 geändert (vgl. GVBl. S.283). Gebühr 20 € - 350 € je übermitteltem Bodenrichtwert u. je wertermittlungsrelevantem Datum.

- Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung mind. **25 €**
- Bezug der Bodenrichtwertliste für den gesamten Landkreis **100 €**

Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 05. April 2005 geändert am 24. Mai 2022 (in Auszügen)

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag und gegen Gebühr Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. Ein Wertgutachten kann jeder Eigentümer oder sonstige Berechtigte an einem Grundstück beantragen.

**Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke.**

- Die Gebühr bemisst sich im Regelfall nach der Höhe des im Gutachten ermittelten marktangepassten vorläufigen Wertes ohne besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale.
 - Sie beträgt bei einem ermittelten Wert für bebaute Grundstücke:

- bis zu	200.000 €,	2.450 €
- über	200.000 € -	2.600 €
- über	300.000 € -	2.700 €
- über	400.000 € -	2.800 €
- über	500.000 € -	1.800 € zuzüglich 2 v.T. des Werts
- über	1.000.000 bis zu 10.000.000 € -	2.800 € zuzüglich 1 v.T. des Werts
- über	10.000.000 € -	3.200 € zuzüglich 1 v.T. des Werts
- (1) Die wertabhängige Gebühr kann bei erheblichem zusätzlichem Aufwand um bis zu 50 % erhöht werden, insbesondere für die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Gebühr kann um bis zu 50 % ermäßigt werden, wenn das Gutachten einen erheblich geringeren Aufwand als üblich verursacht, insbesondere bei unbebauten Grundstücken mit land-, forstwirtschaftlicher oder vergleichbarer Nutzung. Sind in einem Gutachten für ein Wertermittlungsobjekt mehrere Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Drittel aller weiteren ermittelten Werte zu Grunde gelegt.
- (2) Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden herangezogenen Bodenrichtwert und für jedes herangezogene wertermittlungsrelevante Datum entsprechend der Gebühr nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses.“
- (3) Neben den Gebühren werden folgende Auslagen erhoben:
1. Beiträge, die Dritten für Auskünfte an den GuA zustehen oder zustehen würden;
 2. Entgelte für Telekommunikationsleistungen und ähnliches
 3. Reisekosten und sonstige Aufwendungen aus Anlass einer Ortsbesichtigung
 4. Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen
 5. die Umsatzsteuer, die auf die Summe der Gebühren und Auslagen entfällt
- (4) Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 8 Abs. 2 des Kostengesetzes entsprechend der Maßgabe, dass mindestens 50 € als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden.



Erforderliche Unterlagen:

- Antragsformular „Erstellung eines Verkehrswertgutachtens“
- Lageplan M 1:100, neuesten Datums
- Bestandspläne M 1:100, ggf. Genehmigungsakten (bei Gebäuden)
- Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche, bzw. der Kubatur des umbauten Raums nach DIN
- Baubeschreibung
- Grundbuchauszug nach neuestem Stand kann auch ggf. über die Geschäftsstelle erstellt werden, Gebühr wird verrechnet.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.

Die Bodenrichtwertsammlung stellt eine Datenbank i. S. v. § 87a Abs. 1 S. 1 Urheber-gesetz (UrhG) dar. Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (Einzelwerten, Listen und Karten einschließlich wertbestimmender Parameter) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses erfolgen.



4. Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 in €/m² frei

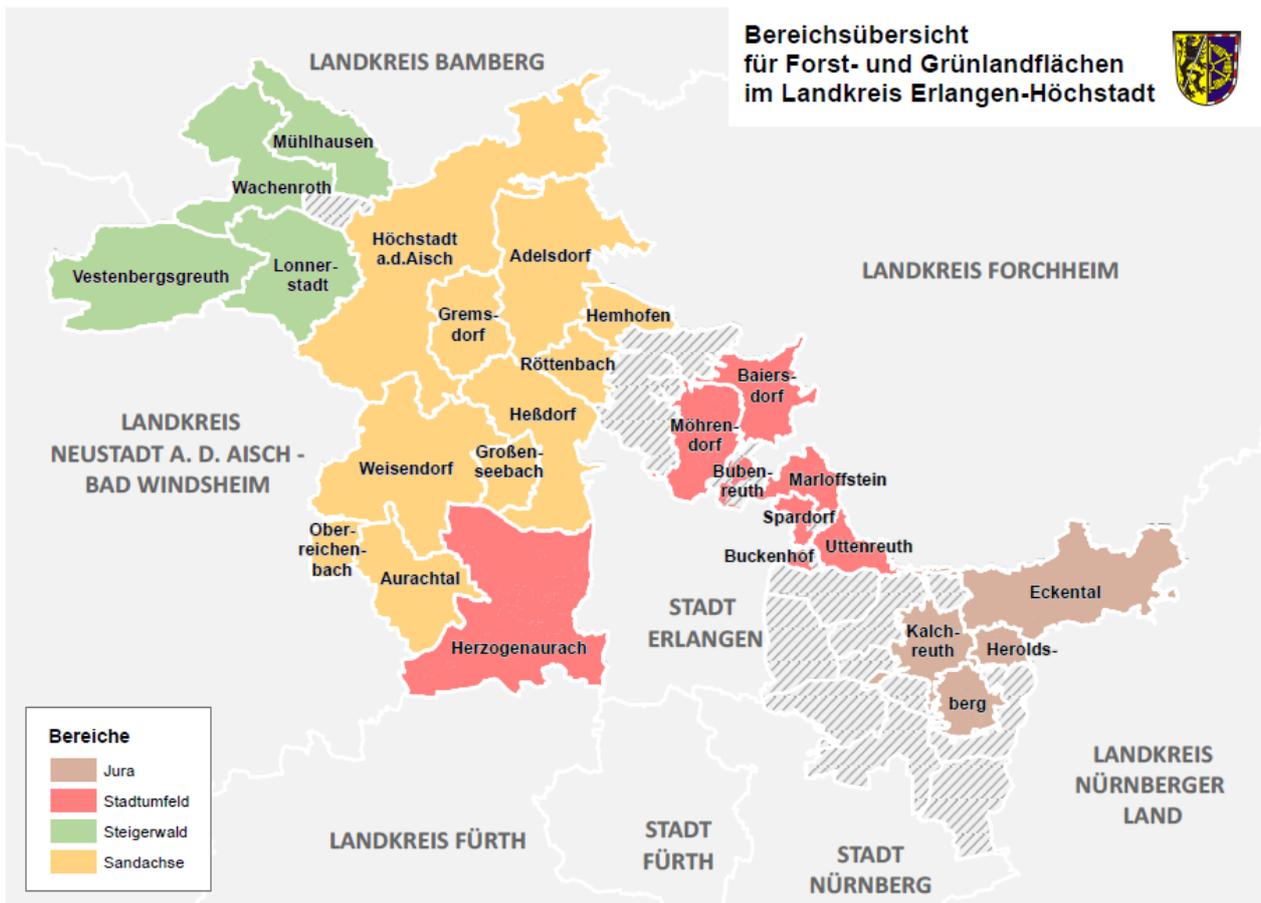
Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Ortsteil / Bereich	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nutzung	BBRW zum 31.12.2018 (€/m ²) ebf	BRW zum 31.12.2020 (€/m ²) ebf	Festlegung BRW zum 01.01.2022 (€/m ²) frei
91341 Röttenbach							
2001	Röttenbach	Röttenbach	Röttenbach	W	320,00	385,00	500,00
2050	Röttenbach	Röttenbach	Röttenbach Gewerbe	GE	105,00	115,00	135,00
2051	Röttenbach	Röttenbach	Röttenbach Sondergebiet	SO	260,00	285,00	340,00
2052	Röttenbach	Röttenbach	Röttenbach Gewerbe Sandfeld	GE	105,00	135,00	160,00
2090	Röttenbach	Ackerzahl 36	Röttenbach Ackerland	A	4,70	4,90	4,60
2091	Röttenbach	Sandachse	Röttenbach Grünland	GR	3,10	4,00	4,30
2095	Röttenbach	Sandachse	Röttenbach Forst unbestockt	F	1,10	1,10	1,05



4.1. Bereichsbildung für Grünland und Forstflächen

Für die Auswertung erfolgt die Zuordnung der Gemeinden in folgende Bereiche:

- Jura** (Eckental, Heroldsberg, Kalchreuth)
- Stadumfeld** (Baierdorf, Bubenreuth, Buckenhof, Herzogenaurach, Marloffstein, Möhrendorf, Spardorf, Uttenreuth)
- Steigerwald** (Lonnerstadt, Mühlhausen, Vestenbergsgreuth, Wachenroth)
- Sandachse** (Adelsdorf, Aurachtal, Gremsdorf, Großenseebach, Hemhofen, Heßdorf, Höchststadt, Oberreichenbach, Röttenbach, Weisendorf)

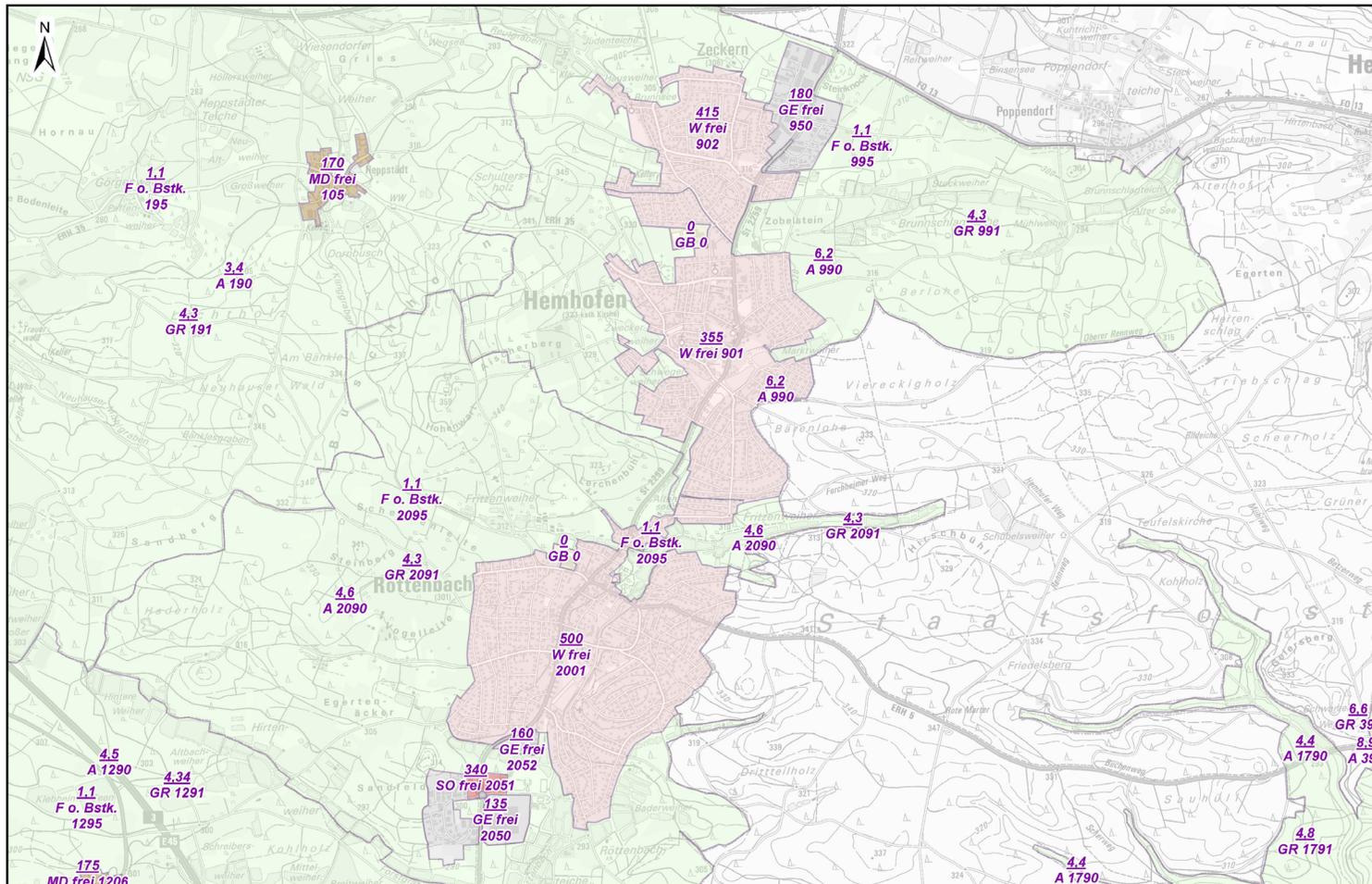




5. Übersichtskarte



Gutachterausschuss für Grundstücke im Bereich des Landkreises Erlangen-Höchstadt
Bodenrichtwertkarte 2022
Röttenbach/Hemhofen



Kartengrundlage: Digitale Ortskarte, Digitale Flurkarte, Wiedergabe mit Genehmigung des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München Nr. 2422/05
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt; Vervielfältigung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.

Maßstab: 1:27.840