

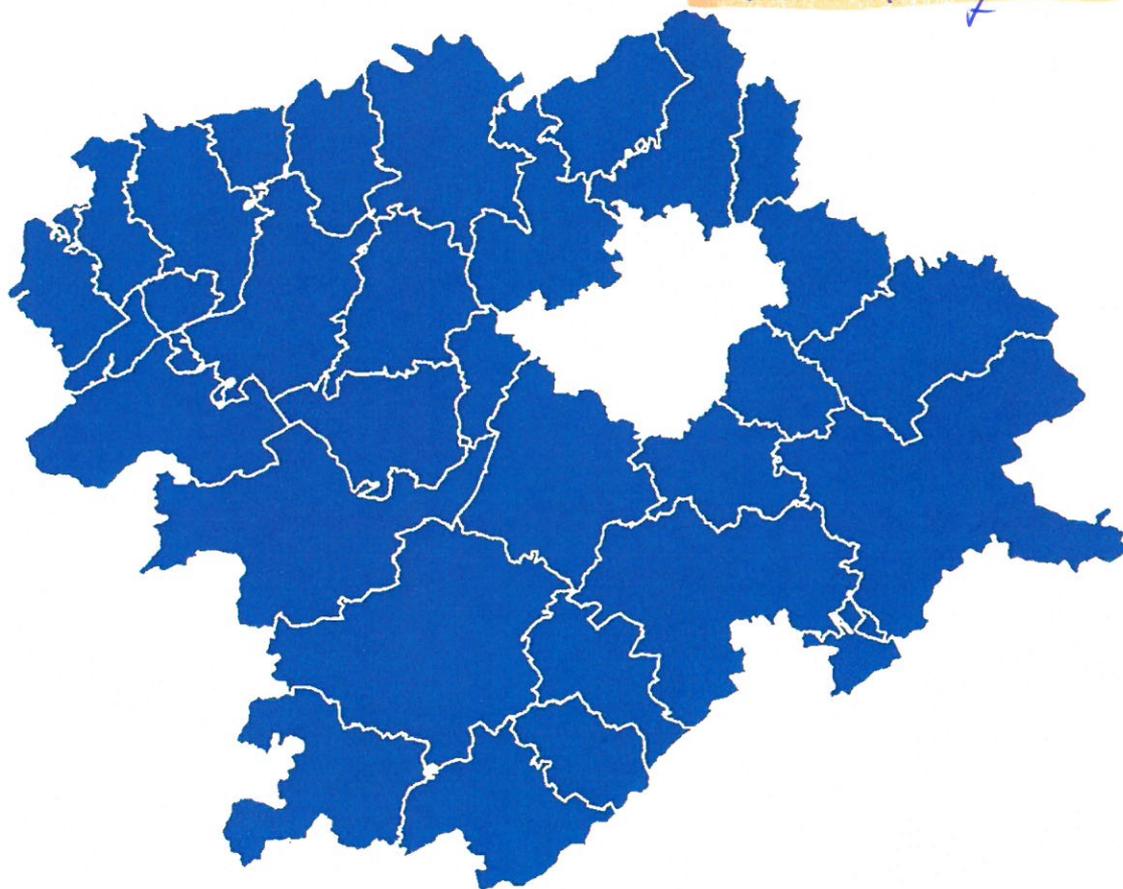
Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten
im Bereich des Landkreises Hof



Landkreis Hof
wir sind Heimat

**Bodenrichtwerte für den Landkreis Hof
zum Stichtag 31.12.2020**

*Gemeindegebiet
Münchberg*



Geschäftsstelle:

Landratsamt Hof
Gutachterausschuss
Schaumbergstraße 14
95028 Hof

E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-hof.de
Web: <https://www.landkreis-hof.de/dienstleistungen/gutachterausschuss/>
Telefon: 09281 / 57-514
Fax: 09281 / 57-11-514

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 1.1 | Bodenrichtwert – Definition | 3 |
| 1.2 | Grundlage..... | 3 |
| 1.3 | Verwendete Abkürzungen | 3 |
| 2 | Erläuterungen zum Bodenrichtwert..... | 3 |
| 2.1 | Entwicklungszustand – Nutzungsarten | 3 |
| 2.2 | Erschließungskosten | 4 |
| 2.3 | BRW für bebaute Grundstücke im Außenbereich | 4 |
| 2.4 | Bodenrichtwertgrundstück | 4 |
| 2.5 | BRW für Forstflächen | 4 |
| 3 | Auskunft und Gebühren..... | 5 |
| 4 | Urheberrecht..... | 5 |
| 5 | Bodenrichtwerte | 6 |
| 5.1 | Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen..... | 6 |
| 5.2 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 16 |

1 Allgemeines

1.1 Bodenrichtwert – Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuches - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks und wird in Euro/m² angegeben.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und sind grundsätzlich als altlasten- und kontaminierungsfrei ausgewiesen.

1.2 Grundlage

Grundlage der Bodenrichtwerte bilden die Daten aus der Kaufpreissammlung zum Stichtag über einen zurückliegenden Zeitraum. Die Bodenrichtwerte werden fortgeschrieben, wenn keine statistisch ausreichend belastbaren Werte aus entsprechenden Kaufverträgen vorliegen.

1.3 Verwendete Abkürzungen

Nutzungsart: W - Wohnbaufläche
G - Gewerbliche Baufläche

Erschließung: ebp - Erschließungsbeitragspflichtig (BRW exklusive Erschließungsbeitrag)
ebf - Erschließungsbeitragsfrei (BRW inklusive Erschließungsbeitrag)

2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

2.1 Entwicklungszustand – Nutzungsarten

Der Gutachterausschuss im Landkreis Hof hat für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche ermittelt. Für den Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ liegen die Nutzungsarten Ackerland und Grünland sowie forstwirtschaftliche Fläche vor.

Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände „Rohbauland“ und „Bauerwartungsland“ werden nicht vorgehalten. Das Gleiche gilt für die Nutzungsart „gemischte Baufläche“. Im Weiteren werden für Gebiete ohne allgemeines Marktgeschehen wie zum Beispiel Gemeindebedarfsflächen, Sonderbauflächen, etc.

keine Bodenrichtwerte geführt. Für eine sachgemäße Ermittlung von Bodenrichtwerten der vorgenannten Flächenarten empfiehlt der Gutachterausschuss einen Sachverständigen zu beauftragen.

2.2 Erschließungskosten

In der Bodenrichtwertliste für Bauflächen werden ausschließlich erschließungsbeitragsfreie (epf) Bodenrichtwerte ausgewiesen. In diesen Werten sind die Erschließungskostenbeiträge nach BauGB und nach dem kommunalen Abgabegesetz enthalten. Genaue Angaben zu den Erschließungskosten sind von der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

2.3 BRW für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Aus Sicht des Gutachterausschusses sind bebaute Grundstücke im Außenbereich kaufpreisarme Gebiete mit vereinzelt bestandsgeschützter außenbereichsfremder Bebauung und kleinteiliger unterschiedlicher Nutzung (z.B. Dreiseiten Hof mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude außerhalb zusammenhängender Ortsteile oder außerhalb eines Bebauungsplanes). Nach §35 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich allgemein nicht zulässig und nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In einem Flächennutzungsplan sind bebaute Grundstücke im Außenbereich mehrheitlich als Flächen für die Land- und/oder Forstwirtschaft dargestellt.

Im Hinblick auf statistische Grundsätze zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, die eine genügende Anzahl an Kaufverträgen voraussetzen und im Hinblick auf die Festlegung, dass bei bebauten Grundstücken der Wert zu ermitteln ist, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 BauGB Absatz 1 Satz 2), wird für den Landkreis Hof ein unverbindlicher Anhaltswert als Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich herausgegeben.

2.4 Bodenrichtwertgrundstück

Nach der Bodenrichtwertrichlinie (BRW-RL) sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks bei baureifem Land mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung (§2-§15 BauNVO) sowie insbesondere der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Bauweise (oder Anbauart), das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite).

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gehören zu den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstück die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl soweit sie verfügbar sind. Aufgrund der sehr stark inhomogenen Datenlage und der Anzahl der Daten wurden im Landkreis Hof Bodenrichtwertgrundstücke nicht festgelegt.

2.5 BRW für Forstflächen

Der in der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertliste aufgeführte Bodenrichtwert für Forstflächen bezieht sich auf unbestockten (ohne Aufwuchs) Waldboden. Der im Weiteren aufgeführte Bodenrichtwert für Forstflächen inklusive Bestand hat informativen Charakter und ist ein unverbindlicher Anhaltswert. Für eine sachgemäße Ermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss einen Sachverständigen für Land- und Forstflächen zu beauftragen.

3 Auskunft und Gebühren

Anträge zu schriftlichen Bodenrichtwertauskünften sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu stellen (E-Mail, Postbrief). Folgende Angaben zum Grundstück sind erforderlich: Gemeinde, Gemarkung, Flurnummer (ggf. die Adresse des Grundstücks). Im Weiteren sind Angaben über den Antragsteller erforderlich (Name, ggf. Firma, Anschrift, ggf. Telefonnummer und E-Mail).

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten sind gebührenpflichtig. Gemäß Art. 1, 2, 5 und 6 des Kostengesetzes (KG) i.V.m Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses (KVz) wird für die erste Auskunft eine Gebühr von 30,- € und für jede weitere Auskunft jeweils 20,- € erhoben. Die Bodenrichtwertliste kann gegen eine Gebühr von 120,- € erworben werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Hof stellt eine kostenfreie und unverbindliche Auskunft der Bodenrichtwerte im Landkreis Hof über das Internetportal www.bodenrichtwerte.bayern.de zur Verfügung.

4 Urheberrecht

Bodenrichtwerte sind Eigentum der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse. Die Bodenrichtwertsammlung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz (UrhG). Demnach steht dem jeweiligen Gutachterausschuss das ausschließliche Recht zu, die Bodenrichtwertsammlung insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil davon zu vervielfältigen, zu verbreiten oder öffentlich wiederzugeben. Abschriften einzelner Daten sind grundsätzlich für den privaten Gebrauch gestattet. Im Weiteren ist eine Bodenrichtwertsammlung eine Datenbank im Sinne des § 87a UrhG, aber kein amtliches Werk oder amtliche Bekanntmachung im Sinne des § 5 Abs. 1 UrhG (BGH NJW-RR 2007, 342; OLG München, ZUM-RD 2019, 464). Damit ist eine Bodenrichtwertsammlung nicht gemäß § 5 UrhG gemeinfrei, sondern unterliegt grundsätzlich dem urheberrechtlichen Schutz.

Hof, März 2022

André Blasczyk
Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Landkreis Hof
Landratsamt Hof
Schaumbergstraße 14
95028 Hof

**Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen
zum Stichtag 31.12.2020**

| Gemeinde | Gemarkung | Richtwertzone | | Bodenrichtwert in €/m ² ebf | Nutzungsart |
|-----------|-----------------------|---------------|--|--|-------------|
| | | Nr. | Name | | |
| Münchberg | Münchberg | 938 1 | Münchberg | 56,00 | W |
| | | 938 1 | Münchberg | 22,00 | G |
| | | 938 3 | Gewerbegebiet Münchberg Nord | 22,00 | G |
| | | 938 4 | Baugebiet Marienbader Straße I | 60,00 | W |
| | | 938 5 | Baugebiet Marienbader Straße II | 69,00 | W |
| | Markersreuth | 897 1 | Markersreuth | 28,00 | W |
| | | 897 2 | Jehsen | 22,00 | W |
| | Mechlenreuth | 939 1 | Mechlenreuth | 24,00 | W |
| | | 939 2 | Münchberg-Mechlenreuth | 40,00 | W |
| | | 939 4 | Mussen | 22,00 | W |
| | | 939 5 | Schweinsbach | 23,00 | W |
| | Meierhof b. Münchberg | 937 1 | Meierhof | 28,00 | W |
| | | 937 2 | Laubersreuth | 25,00 | W |
| | | 937 3 | Unfriedsdorf | 28,00 | W |
| | | 937 4 | Gottersdorf | 28,00 | W |
| | | 937 5 | Münchberg-Schlegel | 42,00 | W |
| | Poppenreuth | 936 1 | Poppenreuth | 25,00 | W |
| | | 936 2 | Hildbrandsgrün | 22,00 | W |
| | | 936 3 | Ahornis | 25,00 | W |
| | | 936 4 | Pulschnitzberg | 22,00 | W |
| | | 936 5 | Neutheilung | 22,00 | W |
| | | 936 6 | Sauerhof | 27,00 | W |
| | Sauerhof | 940 1 | Sauerhof (Unter-, Mittel-) / Ziegelhütte | 27,00 | W |
| | | 940 3 | Schödlas | 22,00 | W |
| | Straas | 941 1 | Straas | 28,00 | W |
| 941 2 | | Schödlas | 22,00 | W | |
| 941 3 | | Hintere Höhe | 42,00 | W | |
| 941 4 | | Plösen | 22,00 | W | |
| 941 5 | | Biengarten | 22,00 | W | |
| 941 6 | | Solg | 22,00 | W | |

Für Grundstücke mit Handelseinrichtungen sind Zuschläge je nach Lage gerechtfertigt.

Unverbindlicher Anhaltswert für bebaute Grundstücke in Einzellagen (Außenbereich)
im Landkreis Hof: 5,- €/m² (ebp)

**Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte
zum Stichtag: 31.12.2020**

| Stadt/Markt/Gemeinde | Ackerland | Grünland |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bad Steben | 1,40 €/m ² | 1,00 €/m ² |
| Berg | 1,70 €/m ² | 1,20 €/m ² |
| Döhlau | 1,90 €/m ² | 1,60 €/m ² |
| Feilitzsch | 2,20 €/m ² | 1,80 €/m ² |
| Gattendorf | 2,10 €/m ² | 1,20 €/m ² |
| Geroldsgrün | 1,00 €/m ² | 1,10 €/m ² |
| Helmbrechts | 2,40 €/m ² | 1,50 €/m ² |
| Issigau | 1,40 €/m ² | 1,10 €/m ² |
| Köditz | 2,60 €/m ² | 1,30 €/m ² |
| Konradsreuth | 3,10 €/m ² | 1,80 €/m ² |
| Leupoldsgrün | 3,00 €/m ² | 1,60 €/m ² |
| Lichtenberg | 1,60 €/m ² | 0,80 €/m ² |
| Münchberg | 2,20 €/m ² | 1,70 €/m ² |
| Naila | 1,90 €/m ² | 1,00 €/m ² |
| Oberkotzau | 2,70 €/m ² | 1,60 €/m ² |
| Regnitzlosau | 2,40 €/m ² | 1,50 €/m ² |
| Rehau | 2,20 €/m ² | 1,50 €/m ² |
| Schauenstein | 2,60 €/m ² | 1,00 €/m ² |

**Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte
zum Stichtag: 31.12.2020**

| Stadt/Markt/Gemeinde | Ackerland | Grünland |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Schwarzenbach a.d. Saale | 2,60 €/m ² | 1,70 €/m ² |
| Schwarzenbach a. Wald | 1,20 €/m ² | 1,20 €/m ² |
| Selbitz | 2,30 €/m ² | 1,60 €/m ² |
| Sparneck | 1,80 €/m ² | 1,50 €/m ² |
| Stammbach | 2,10 €/m ² | 1,50 €/m ² |
| Töpen | 2,50 €/m ² | 1,00 €/m ² |
| Trogen | 1,70 €/m ² | 1,30 €/m ² |
| Weißdorf | 2,30 €/m ² | 1,90 €/m ² |
| Zell im Fichtelgebirge | 2,00 €/m ² | 1,30 €/m ² |
| Landkreis Hof | Mittelwert | 2,10 €/m² |
| | | 1,40 €/m² |

**Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte
zum Stichtag 31.12.2020**

| | unbestockt | inkl. Bestand* |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wald ab 10.000m² | 0,20 €/m² | 1,30 €/m² |

* informativer Charakter, siehe Erläuterung in Kap. 2.5