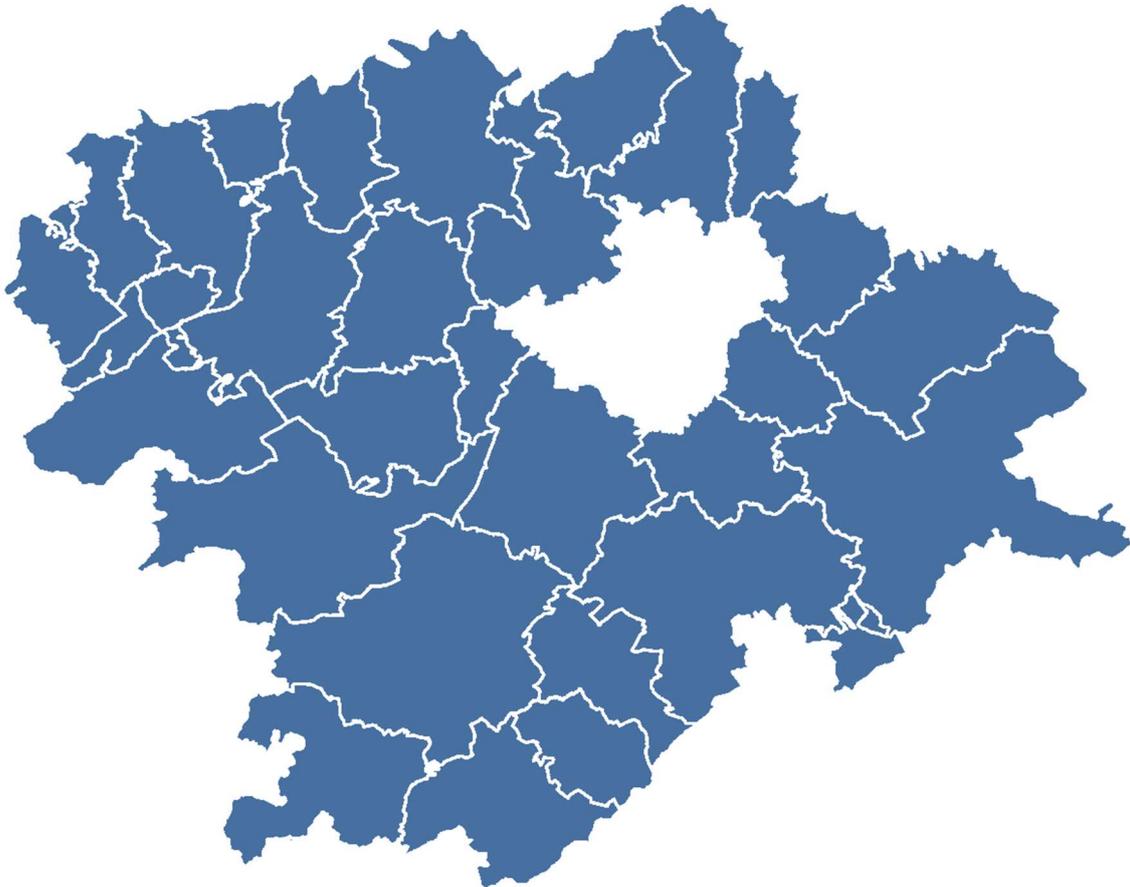


**Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten
im Bereich des Landkreises Hof**



Landkreis Hof
wir sind Heimat

**Bodenrichtwerte für den Landkreis Hof
zum Stichtag 01.01.2024**



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
BRW: www.bodenrichtwerte.bayern.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Bodenrichtwert – Definition	3
1.2	Bodenrichtwerte und Bauplanungsrecht	3
1.3	Ermittlungsgrundlage	3
1.4	Verwendete Abkürzungen	4
2	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	4
2.1	Entwicklungszustand – Nutzungsarten	4
2.2	Erschließungskosten	4
2.3	Bodenrichtwerte	4
2.4	Anpassungen	5
2.5	Deckungsgleiche Zonen	5
2.6	BRW für bebaute Grundstücke im Außenbereich	5
2.7	BRW für Landwirtschaft	5
2.8	BRW für Forstflächen	6
3	Auskunft und Gebühren	6
4	Urheberrecht	6
5	Bodenrichtwerte	7
5.1	Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen	7
5.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	17

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 der Immobilienwertermittlungsverordnung - 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.

1.2 Bodenrichtwerte und Bauplanungsrecht

Bodenrichtwerte haben nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung. Mit der Darstellung eines Grundstücks innerhalb eines Bodenrichtwertquartieres wird insbesondere keine bauplanungsrechtliche Aussage (z.B. über die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich) getroffen. Diese obliegt der zuständigen Gemeinde bzw. im Rahmen eines förmlichen Genehmigungsverfahrens der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Ansprüche, zum Beispiel gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden, können daher weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

1.3 Ermittlungsgrundlage

Die Ermittlung erfolgt jeweils zu Beginn jedes geradzahligen Kalenderjahres (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB und § 12 BayGaV). Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Hof hat in seiner Sitzung vom 21.05.2025 gemäß § 196 BauGB und § 12 BayGaV die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 neu ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Herangezogen wurden dabei unbebaute Grundstücke. Grundlage für die Ermittlung ist die nach § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung der Jahre 2022 und 2023. Soweit aktuelle Kaufpreise für das Gebiet fehlen, wurden Werte aus vergleichbaren Gebieten innerhalb der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit analogen Lagemerkmalen herangezogen. Gegebenenfalls wurden ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenwertes genutzt, die an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes angepasst (qualifizierter Lagevergleich) wurden.

Die BRW für **Wohnbauflächen** wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren, aus Verkäufen von unbebautem Bauland ab einer Grundstücksgröße von 250 m² und einem **erschließungsbeitragsfreien** Entwicklungszustand ermittelt. Abbruchgrundstücke wurden nicht berücksichtigt. Es erfolgte eine konjunkturelle Anpassung der BRW um 10 %, jedoch max. 3,00 €. In Bodenrichtwertzonen mit genügend repräsentativen Vergleichspreisen wurde der örtliche Richtwertfaktor angewendet.

Die BRW für **gewerbliche Bauflächen** wurden ebenfalls um 10 %, jedoch max. 1,00 € angepasst.

1.4 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 (ebf) Bodenrichtwerte ausgewiesen. In diesen Werten sind die Erschließungskostenbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten. Genaue Angaben zu den Erschließungskosten sind von der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

2.3 Bodenrichtwerte

Nach der ImmoWertV 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 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) sowie insbesondere der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Bauweise (oder Anbauart), das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite).

2.4 Anpassungen

Unterschiede der einzelnen Grundstücke in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche Belastungen, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, können Abweichungen des tatsächlichen Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken, die konkreten Werte sind dann entsprechend anzupassen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB über den Verkehrswert eines Grundstücks ein kostenpflichtiges Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beantragen.

2.5 Deckungsgleiche Zonen

Für einzelne Lagen im Landkreis liegen deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen für unterschiedliche Arten der Nutzung vor. Für das individuelle Grundstück ist je nach seinen Eigenschaften der zutreffende Bodenrichtwert zu wählen und ggf. anzupassen.

Bodenrichtwertgrundstücke mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ, Geschosse etc.) sowie Grundstücksgröße, -tiefe usw. wurden nicht festgelegt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau, Richtwerte für den Geschosswohnungsbau wurden nicht ermittelt.

2.6 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. Dreiseitenhof 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.

2.7 BRW für Landwirtschaft

Der in der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertliste aufgeführte Bodenrichtwert für Acker- und Grünland wurde vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren aus Verkäufen von Grundstücken ermittelt. Es wurden nur Grundstücke herangezogen, die der Landwirtschaft dienen und mindestens eine Grundstücksgröße von 1000 m² haben.

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gehören zu den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes 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.

2.8 BRW für Forstflächen

Der in der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertliste aufgeführte Bodenrichtwert für Forstflächen bezieht sich auf unbestockten (ohne Aufwuchs) Waldboden.

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). Des 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 Auskunft je Wert eine Gebühr von 30,00 € erhoben. Die Bodenrichtwertliste kann gegen eine Gebühr von 120,00 € erworben werden.

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, 16.07.2025

Landratsamt

gez.

Tobias Gesell

Vorsitzender des Gutachterausschusses im Landkreis Hof

**Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen
zum Stichtag 01.01.2024**

Gemeinde	Gemarkung	Richtwertzone		Bodenrichtwert in €/m ² (ebf) 2024	Nutzungsart
		Nr.	Name		
Münchberg	Münchberg	938 01	Münchberg	59,00	W
		938 02	Münchberg	23,00	G
		938 03	Gewerbegebiet Münchberg Nord	23,00	G
		938 04	Baugebiet Marienbader Straße I	63,00	W
		938 05	Baugebiet Marienbader Straße II	72,00	W
	Markersreuth	897 01	Markersreuth	31,00	W
		897 02	Jehsen	24,00	W
	Mechlenreuth	939 01	Mechlenreuth	26,00	W
		939 02	Münchberg-Mechlenreuth	43,00	W
		939 03	Mechlenreuth Nord II	112,00	W
		939 04	Mussen	24,00	W
		939 05	Schweinsbach	25,00	W
	Meierhof b. Münchberg	937 01	Meierhof	31,00	W
		937 02	Laubersreuth	28,00	W
		937 03	Unfriedsdorf	35,00	W
		937 04	Gottersdorf	35,00	W
		937 05	Münchberg-Schlegel	45,00	W
	Poppenreuth	936 01	Poppenreuth	28,00	W
		936 02	Hildbrandsgrün	24,00	W
		936 03	Ahornis	28,00	W
		936 04	Pulschnitzberg	24,00	W
		936 05	Neutheilung	24,00	W
		940 01	Sauerhof*	30,00	W
	Sauerhof	940 01	Sauerhof*	30,00	W
		941 02	Schödlas*	24,00	W
Straas	941 01	Straas	31,00	W	
	941 02	Schödlas*	24,00	W	
	941 03	Hintere Höhe	45,00	W	
	941 04	Plösen	24,00	W	
	941 05	Biengarten	24,00	W	
	941 06	Solg	24,00	W	

Für Grundstücke mit Handelseinrichtungen sind Zuschläge je nach Lage gerechtfertigt.

Unverbindlicher Anhaltswert für bebaute Grundstücke in Einzellagen (Außenbereich)
im Landkreis Hof (siehe Erläuterung in Kap. 2.6):

10 €/m² (ebf)

**Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte
zum Stichtag: 01.01.2024**

Stadt/Markt/Gemeinde		Ackerland		Grünland
Richwertzonename	RZ-Nummer			
Bad Steben	85500	85510		
Berg	86500	86510		
Döhlau	97500	97510		
Feilitzsch	88200	88210		
Gattendorf	88400	88410		
Geroldsgrün	85100	85110		
Helmbrechts	89900	89910		
Issigau	86100	86110		
Köditz	87400	87410		
Konradsreuth	89400	89410		
Leupoldsgrün	93400	93410		
Lichtenberg	86000	86010		
Münchberg	93800	93810	2,45 €/m²	1,90 €/m²
Naila	91200	91210		
Oberkotzau	96500	96510		
Regnitzlosau	97900	97910		
Rehau	97000	97010		
Schauenstein	93100	93110		

**Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte
zum Stichtag: 01.01.2024**

Stadt/Markt/Gemeinde		Ackerland		Grünland
Richwertzonenname	RZ-Nummer			
Schwarzenbach a.d. Saale	95700	95710		
Schwarzenbach a. Wald	92500	92510		
Selbitz	90900	90910		
Sparneck	95100	95110		
Stammbach	94300	94310		
Töpen	87800	87810		
Trogen	88300	88310		
Weißdorf	95200	95210		
Zell im Fichtelgebirge	94800	94810		
Landkreis Hof	Mittelwert		2,35 €/m²	1,55 €/m²

**Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte
zum Stichtag 01.01.2024**

unbestockter Waldboden	0,30 €/m²
-------------------------------	-----------------------------