



Gemeinde Teising

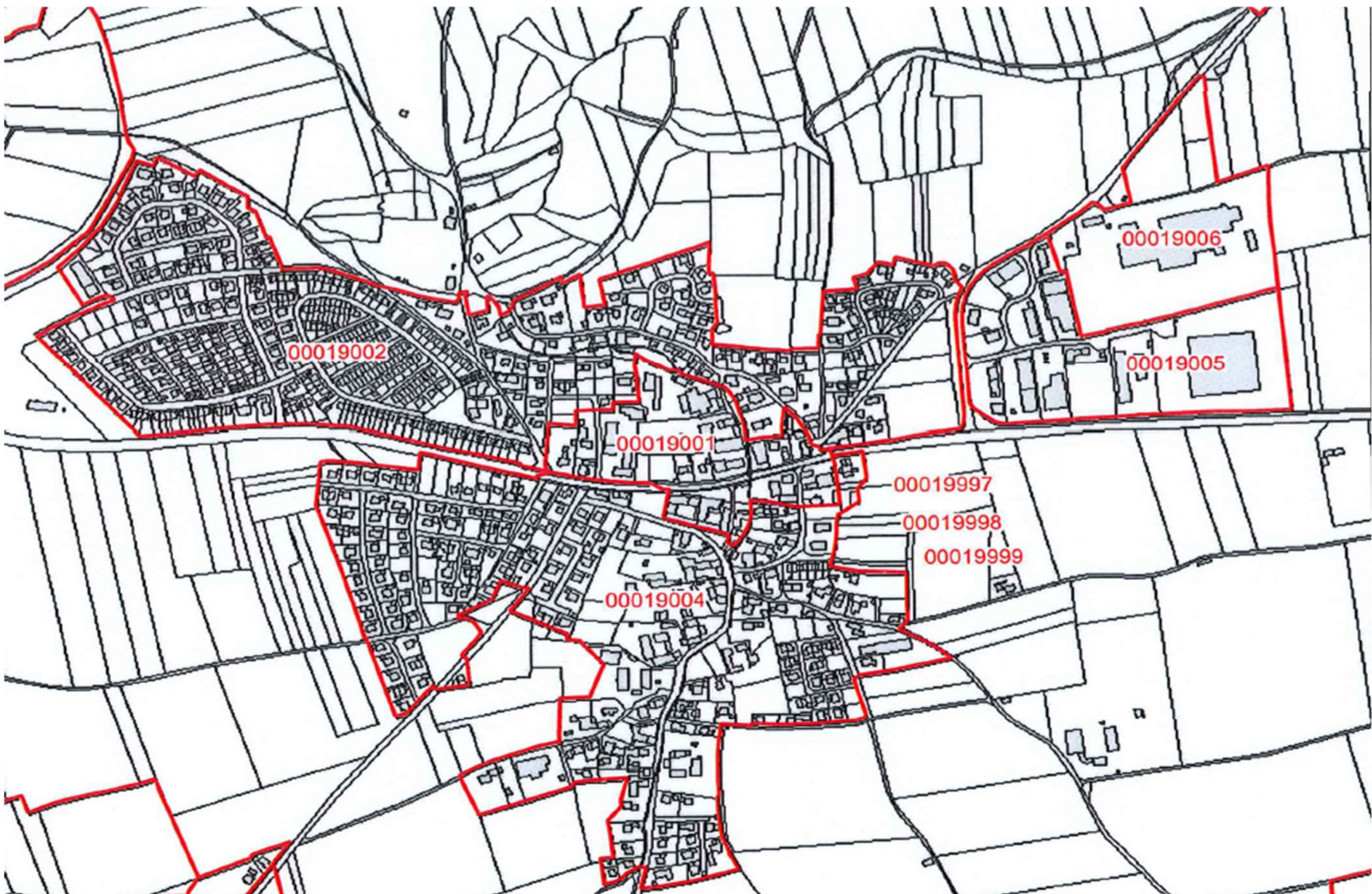
Landkreis Altötting

Bekanntmachung

Bekanntmachung über die Bodenrichtwerte in der Gemeinde Teising

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting hat in seiner Sitzung vom 26.06.2017 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

Nr.	Richtwertzone	BRW und wertbeeinfl. Merkmale	
19001	Dorfgebiet	135, -- EUR/m ² *	MD
19002	nördlich der Hauptstraße	130, -- EUR/m ²	WA
19004	südlich der Hauptstraße	135, -- EUR/m ² *	WA
19005	BPl.9/10 „Gewerbegebiet a. d. Holzhauser Straße“	55,-- EUR/m ² *	GE-o-II-GFZ 1,0/1,6
19006	BPl.3 „Industriegebiet Teising Ost“	45,-- EUR/m ² *	GI
19997	Außenbereich siehe Anlage, min.	40,-- EUR/m ²	-
19998	landwirtschaftliche Flächen	10,-- EUR/m ²	-
19999	forstwirtschaftliche Flächen	1,50 EUR/m ²	-





Gemeinde Teising

Landkreis Altötting

Erläuterung der Bodenrichtwerte 2016

1. Laut § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt. Als Grundlage dienen die Verkäufe der Jahre 2015 und 2016.
2. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszuschnitt (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte von einzelnen Grundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen der Definition nach nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmen, können in ihrem Wert vom Bodenrichtwert abweichen.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
5. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Bei ausdrücklich als solche bezeichneten „Neubaugebieten“ sind die bekannten tatsächlichen Erschließungskosten berücksichtigt, bei allen sonstigen Richtwertzonen sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m² bei Wohnbau-, Misch- und Dorfgebieten sowie 20,- €/m² bei Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen.
6. Die Bodenrichtwerte sind altlastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwerten nicht abgeleitet werden. Die Darstellung der Bodenrichtwertkarte definiert kein Baurecht.
8. Die in den Karten eingezeichneten Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
9. Die Bodenrichtwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen betragen rd. 50 % vom Bodenrichtwert der nächstgelegenen Misch- bzw. Dorfgebiete oder vergleichbar genutzter Gebiete, Mindestwerte (siehe Punkt 10.) sind zu berücksichtigen.
10. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestockung) sowie die Mindestwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen wurden für jede Gemeinde ermittelt und ausgewiesen. Eine Zusammenfassung dieser und weiterer Werte (minderwertige und höherwertige landwirtschaftliche Flächen) befindet sich im Anhang.
11. Bei den wertbeeinflussenden Merkmalen werden, soweit möglich, die Nutzungsarten und das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Dieser Beschrieb ist nicht mit der Darstellung in der Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, jedoch sind die verwendeten Zeichen an der Baunutzungsverordnung angelehnt.

Erläuterung der verwendeten Abkürzungen:

BPl. Bebauungsplan
IS Innenbereichssatzung

* Im Berichtszeitraum fanden keine oder lediglich unzureichend verwertbare Verkaufsfälle statt, der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss durch Ableitung und Fortschreibung ermittelt.

GWB Geschosswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen und mehr

An die Amtstafel

angeheftet am: 04.07.2017

abgenommen am:

Teising, den 04.07.2017

Johann Hiebl

Hiebl

1. Bürgermeister