

B e k a n n t m a c h u n g

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen hat für das Gebiet
der Gemeinde Königsmoos

folgende Richtwerte für baureifes Land, einschließlich Erschließung, ermittelt:

Gemeinde	Ortsteil	Ab- leit. Art	Wohnbauflächen, Dorf-/ Mischgebietsflächen	Gewerbl. Bauflächen
			€/m ²	€/m ²
Königsmoos	Klingsmoos	V	60 €	
	Ludwigsmoos	V	60 €	
	Stengelheim	V	75 €	
	Obermaxfeld	V	75 €	
	Untermaxfeld	V	75 €	60 €

Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden nur noch gemeindeweise festgesetzt:

Gemeinde inkl. aller Ortsteile	Ab- leit. Art	Ackerland (A)	Grünland (GR)	Moorflächen (Mo)	
				Ackerland (Mo-A)	Grünland (Mo-GR)
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Königsmoos	V			4,50 €	2,80 €

V = Vergleichspreise - F = Fortschreibung - S = Sonstige Ableitung

Diese Richtwerte liegen während der Zeit vom

04.04. 2017 bis einschließlich 04.05.2017

auch in der Gemeindekanzlei Zi.-Nr. 03
während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht auf.

Im übrigen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Neuburg a.d.Donau, Platz der Deutschen Einheit 1, Bauamt/Fr.Manhart (Tel. 08431/57-416) Auskünfte über Richtwerte.

27. MRZ. 2017

Königsmoos, den.....



.....
Unterschrift

Anschlag an die Gemeindetafel:
Abnahme von der Gemeindetafel:
Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde: Nr.

27.03.2017
05.05.2017
vom

Königsmoos, den

.....
Unterschrift



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauflächen Stand 31.12.2016

I. Allgemein:

1. Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen die in den Bodenrichtwertkarten und den Bodenrichtwertlisten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
3. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Evtl. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale – wie z.B. Erschließungszustand, beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten - siehe S. 3 / Nr. 10 -), nicht aber die Denkmaleigenschaft einzelner Objekte.
7. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, 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.
8. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (§ 193 Abs. 3 BauGB) wie Liegenschaftszins, Faktoren zur Anpassung der Sachwerte, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke konnten aufgrund der Anzahl u. Qualität der Kauffälle noch nicht hinreichend ermittelt werden. Hier muss auf die einschlägige Bewertungsliteratur verwiesen werden.

Hinweis:

Die bereits in den Vorjahren festgestellten geringen bis kaum vorhandenen Preisunterschiede von WA zu MD stabilisierten sich weiter in den letzten beiden Jahren. Daher wird zukünftig nicht mehr unterschieden zwischen den beiden Nutzungsarten und nur noch ein Richtwert für Bauland (durchschnittlicher Lagewert von Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen/Dorfgebiet) ausgewiesen. Bei abweichenden Nutzungsarten, z.B. Einzelgewerbe u.a. kann der Richtwert nur als unverbindlicher Anhaltswert dienen bzw. es ist dann auf vergleichbare Bodenrichtwerte/-zonen auszuweichen.

Auf Landwirtschaftliche Hofstellen im Dorfgebiet kann zusätzlich ein möglicher Abschlag von ca. 10% erfolgen.



II. Landkreis Neuburg – Schrobenhausen :

- Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind in zwei Richtwertkarten - und zwar für die Bereiche der Stadt Neuburg a.d.Donau und der Stadt Schrobenhausen - enthalten, die durch Straßenverzeichnisse (II u. III) für die beiden Städte ergänzt werden. Die Ortsteile der beiden Städte sind auf der letzten Seite des Straßenverzeichnisses aufgeführt. Die Richtwerte der übrigen Märkte und Gemeinden des Landkreises sind in einer ebenfalls beiliegenden Liste mit Gemeindeverzeichnis (I) zusammengefasst.
Der Liste II (Stadt Neuburg) liegt informativ eine Karte über den Verlauf der Lärmschutzzonen für den Flughafen Neuburg-Zell bei.
- Die Bodenrichtwerte sind für Gebiete nach §§ 30, 33 und 34 BauGB (das sind Innenbereich, Gebiet mit gültigem Bebauungsplan und Baugebiet im Aufstellungsverfahren), nicht jedoch für den Außenbereich nach § 35 BauGB ermittelt. Für Außenbereichslagen (landw.Hofstellen und Weiler) wird als Empfehlung der 5-fache Ansatz des Ackerpreises um das Anwesen gegeben.
- Für den Bereich der Städte Neuburg u. Schrobenhausen ist jeweils der Eintrag in der Richtwertkarte maßgebend. Straßenzüge mit mehreren Werten sind in den Straßenverzeichnissen mit **+** gekennzeichnet.
- Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthaltenen Vergleichspreisen der Jahre 2015/2016, der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Gutachter.
- Den in der Karte mit **^** gekennzeichneten Werten liegen keine bzw. nur einzelne Vergleichspreise zugrunde. Hier wurden die Richtwerte aus zum Teil vergleichbaren Fällen anderer Gebiete abgeleitet. In der jeweiligen Liste ist die Ableitung der Preise angegeben, und zwar
V = Vergleichspreise - F = Fortschreibung - S = Sonstige Ableitung
- Die Richtwerte gelten für baureifes (erschließungsbeitragsfreies) Land, d.h. der Ansatz für die Erschließung durch Straße, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist darin überschlägig für einen durchschnittlichen Standard enthalten. Erfahrungsgemäß ist durchschnittlich bei Neuerschließungen mit ca. 35,- bis 70,- €/m² zu rechnen (einschl.ökolog.Ausgleichsmaßnahmen).
- Der Richtwert bezieht sich in der Regel auf eine mögliche Nutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. bis zu 0,5. Hinzuweisen ist darauf, dass die GFZ im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle spielt und den Grundstückspreis nicht beeinflusst.

Die für die Städte Neuburg und Schrobenhausen eingetragenen Geschossflächenzahlen wurden überschlägig ermittelt; z.T. überschneidet die Quartiereinteilung in der Karte die ermittelten GFZ-Bereiche oder die Baugebiete mit festgesetzter GFZ bzw. es ist nur ein Teil des Quartiers mit einem Bebauungsplan überzogen und der Rest nicht überplant (§ 34 BauGB). Letztere sind in der Aufstellung mit ***)** gekennzeichnet. Die zutreffende GFZ ist daher im Einzelfall bei der Großen Kreisstadt Neuburg a.d.D. und der Stadt Schrobenhausen bzw. für die Gemeinden beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Bauamt) nachzufragen.

Stadt Neuburg an der Donau

Bereich:	I: bis 0,7	II: bis 1,6	III: bis 0,8	IV: bis 1,6	V: bis 0,7
Bereich:	*) VI: bis 0,8	*) VII: bis 1,2	VIII: bis 0,4	IX: bis 1,0	*) X: bis 0,8
Bereich:	XI: BMZ -9,0	XII: bis 1,2	*) XIII: bis 0,7	*) XIV: bis 2,4	*) XV: bis 0,6
Bereich:	*) VI: bis 2,4	XVII: bis 1,0	*) XVIII: bis 0,8	*) XIX: bis 0,8	*) XX: bis 3,0
Bereich:	*) XXI: bis 0,6	*) XXII: bis 2,2	*) XXIII: bis 3,2	XXIV: bis 3,5	*) XXV: bis 0,8
Bereich:	XXVI: bis 0,9	XXVII: bis 0,7	*) XXVIII: bis 0,6	*) XXIX: bis 1,7	XXX: bis 0,8
Bereich:	XXXI: bis 0,8	XXXII: bis 1,6	XXXIII: bis 1,6	XXXIV: BMZ -9,0	XXXV: bis 0,6

Bereich I a *) GFZ nicht festgesetzt



Stadt Schrobenhausen

Bereich:	XII: bis 1,2	XIII: bis 3,0	XIV: bis 1,2	XV: bis 3,0	
----------	--------------	---------------	--------------	-------------	--

BMZ = Baumassenzahl

8. Beim Bodenrichtwertgrundstück wird bei offener Bauweise (freistehendes Wohnhaus) im ländlichen Bereich von einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 30 m und einer Fläche von ca. 700 m² sowie in städtischen Bereichen von 25 m Grundstückstiefe und einer Grundstücksfläche von ca. 500 m² ausgegangen. Bei geschlossener Bauweise beträgt die Grundstücksfläche allenfalls die Hälfte. Werden die vorgenannten Grundstücksgrößen um mehr als 40 % überschritten, ist der Bodenwert anhand der einschlägigen Bewertungsliteratur anzupassen.

9. Sanierungsgebiete - es ist jeweils der Endwert festgelegt - sind in folgenden Gebieten vorhanden:

Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau:

„Schilchermühle“, „Schlößlwiese“ und in den Richtwertgebieten II, IIa, III, VII, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVII a, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII

Stadt Schrobenhausen:

in den Richtwertgebieten XI, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII - Sanierungsgebiete geplant: VII, X

Markt Burgheim: MarktplatzbereichGemeinde Karlskron: OrtskernGemeinde Oberhausen: OT Kreut (ehemals Tilly-Kaserne)

10. Im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen sind folgende denkmalgeschützte Ensembles vorhanden:

Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau:

a) Ensemble „Obere Stadt“ – Umgrenzung:

Am Stadtgraben, rechtes Donauufer von An der Lände bis Eisenbrücke, Leopoldinen-Insel West- u. Ostteil, Eisenbrücke, Ingolstädter Str. 1,2,4, Eisenplatz, Schlagbrücke, Luitpoldstr. C59–C62, C64–C67, C68–C75, Pfalzstr. C63, Weinstr. C122, Rosenstr. C103–C105, Am Graben (einschl. Beb.d.Südseite), Wolfg.-Wilhelm-Platz B173–B163, B92–B89, Theresienstr. B 162, Frauenplatz B1, Oberer Brandl B13

b) Ensemble „Bahnhofstraße“ - Umgrenzung:

Bahnhofstr. B108–B112, B119, B120, B120½, B138, B138½, B139, B140, B140½, B 1401/3, B141, B142

c) Ensemble „Dr.Karl-Lexer-Weg“ - Umgrenzung:

Dr.Karl-Lexer-Weg B306, B305½, B 305, B304, B303½, B3031/3, B303¼, B300, B25B300, B252

Stadt Schrobenhausen:

Ensemble „Altstadt Schrobenhausen“ – Umgrenzung: Bürgermeister-Stocker-Ring

Markt Rennertshofen:

Ensemble „Rennertshofen“ – Umgrenzung:

Marktstr. 1-59, Gerberstr. 2-12 (gerade Nummern), Prauneckgasse 1-3, Torwartgasse 1,8

11. Die Richtwerte wurden am 07.03. bzw. 10.03.2017 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

12. Die Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen - Stand 31.12.2016

I. Allgemein :

1. Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
3. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs und Bestockung.
4. Evtl. Abweichungen eines einzelnen landw. Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale – wie z.B. Lage, Bonität, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und Grundstücksgestalt, Geländeneigung, Schutzgebietsbeschränkungen, Geh-, Fahrt- u. Leitungsrechte u.ä. – sind nicht berücksichtigt und bleiben einer individuellen Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes vorbehalten.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
6. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, 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.

II. Landkreis Neuburg-Schrobenhausen :

1. Die Bodenrichtwerte für landw. Flächen sind gemeindeweise im Teil IV der Richtwertlisten festgelegt. Eine weitere Unterteilung erfolgt nur im Gemeindebereich Rennertshofen (nördlicher und südlicher Bereich).
2. Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung enthaltenen Vergleichspreisen der Jahre 2015/2016 für landw. Grundstücke, der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Gutachter. Verkaufsfälle unter 1000 m² wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.
3. Liegen keine entsprechenden Vergleichsverkäufe vor, wurden die Richtwerte aus zum Teil vergleichbaren Fällen anderer Gemeinden abgeleitet. Die Ableitung der Preise ist gekennzeichnet mit den Abkürzungen:
"V = Vergleichspreise - F = Fortschreibung - S = Sonstige Ableitung".
4. Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer regelmäßigen Form in normalem Kulturzustand und einer durchschnittlichen Bonität und Größe.
5. Für Moorflächen (Mo) sind eigene Richtwerte ausgewiesen.
6. Für Außenbereichslagen (landw.Hofstellen und Weiler) wird keine eigene Richtwertzone ausgewiesen. Hier wird als Empfehlung der Ansatz des 5-fachen Ackerpreises der umgebenden Richtwertzone gegeben.
7. Bodenwerte für Wald konnten aufgrund fehlender, aussagekräftiger Verkäufe nicht ermittelt werden.
8. Die Richtwerte wurden am 09.03.2017 durch den Gutachterausschuss beschlossen.
9. Die Richtwerte sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.