

Erläuterung der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2026)

1. Rechtsgrundlagen und Stichtag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Amberg-Weizsach hat die Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zum Stichtag **01.01.2026** ermittelt. Grundlage hierfür sind die Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Gutachterausschussverordnung (BayGaV).

2. Definition

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem abgegrenzten Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er wird aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet und bezieht sich stets auf den Quadratmeter **unbebaute** Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte dienen als **Orientierungswerte**. Sie sind **nicht verbindlich** und ersetzen keine individuelle Grundstücksbewertung. Der tatsächliche Verkehrswert kann aufgrund besonderer Merkmale abweichen.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Für bestimmte Bereiche – etwa Sonderbauflächen (z. B. Kasernen, Flächen für erneuerbare Energien, Wochenendhausgebiete), Gemeinbedarfsflächen (z. B. Kirchen, Schulen, Straßen), Abbauf Flächen, Rohbauland oder Bauerwartungsland – besteht im Landkreis Amberg-Weizsach meist kein ausreichender Grundstücksmarkt. Daher können hierfür in der Regel keine Bodenrichtwerte festgesetzt werden. Kleingartenanlagen innerhalb einer Bodenrichtwertzone werden nicht mit dem zonalen Richtwert bewertet, sondern gesondert betrachtet.

Die Bezeichnungen wie z.B. W (Wohnbaufläche), M (gemischte Baufläche) und G (gewerbliche Baufläche) beschreiben die vorherrschende Nutzung einer Zone. Sie entsprechen nicht den Begriffen der Baunutzungsverordnung.

Der Bodenrichtwert enthält **keine Werte für Gebäude, Aufwuchs oder sonstige Anlagen**. In bebauten Gebieten wird er so festgelegt, als wären die Grundstücke unbebaut. Zudem wird grundsätzlich von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen erfolgte auf Grundlage einer digitalen Ortskarte und ist daher **nicht grundstücksscharf**. Sie dient ausschließlich der Orientierung. Maßgeblich für die Zuordnung eines Bodenrichtwertes ist stets die **tatsächliche Nutzung** des Grundstücks bzw. der Grundstücksteile, nicht die zeichnerische Zonengrenze.

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann vom Bodenrichtwert abweichen, wenn besondere Merkmale vorliegen – etwa eine ungewöhnliche Bebauung, Größe oder Form, besondere Bodenverhältnisse, ein abweichender Erschließungszustand, Immissionen oder wertbeeinflussende Rechte und Belastungen. Solche Besonderheiten können erst im Rahmen einer Einzelbewertung berücksichtigt werden.

3. Erschließungskosten nach dem BauGB und Herstellungsbeiträge nach dem KAG

Die als „beitragsfrei“ (frei) ausgewiesenen Bodenrichtwerte berücksichtigen sowohl die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB als auch die Herstellungsbeiträge nach dem

Kommunalabgabengesetz (KAG). Die Einstufung als beitragspflichtig oder beitragsfrei erfolgt auf Grundlage von Auskünften der jeweiligen Gemeinden zu einzelnen Grundstücksverkäufen.

Verbindliche Auskünfte über die tatsächliche Höhe zu erwartender Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge oder sonstiger Abgaben nach dem KAG können ausschließlich die zuständigen Gemeinden erteilen.

4. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Richtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen entsprechen den jeweiligen Gemeindegebieten. Ermittelt wurden Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen sowie für forstwirtschaftliche Flächen **ohne Aufwuchs**. Diese Flächen sind weder Bauerwartungsland noch Rohbauland oder baureifes Land. Sie sind land- bzw. forstwirtschaftlich nutzbar und werden voraussichtlich auch künftig so genutzt.

4.1 Landwirtschaftsflächen

Für die Richtwerte von Acker- und Grünlandflächen wurden die Kaufpreise der letzten Jahre ausgewertet. Berücksichtigt wurden nur landwirtschaftliche Grundstücke über 1.000 m², die nicht von geplanten Bau- oder Infrastrukturmaßnahmen betroffen waren. Ackerland und Grünland werden getrennt bewertet. Grünland umfasst dabei nur Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Bodenqualität oder anderer Faktoren nicht als Acker genutzt werden können. In den Karten werden beide Nutzungsarten gleich dargestellt.

Die Auswertung zeigte nur einen geringen Zusammenhang zwischen den Preisen und der Acker- bzw. Grünlandzahl. Daher wurden die Bodenrichtwerte ohne diese Zahlen festgelegt. Auch die Grundstücksgröße hatte nur begrenzten Einfluss auf die Verkaufspreise.

4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Für die Richtwerte forstwirtschaftlicher Flächen wurden ebenfalls die Kaufpreise der letzten Jahre ausgewertet. Da nur wenige Verkäufe mit Angaben zum Bodenwert ohne Aufwuchs vorlagen, wurden zusätzlich fachliche Informationen aus der Forstwirtschaft einbezogen.

Forstflächen liegen historisch oft auf schlechteren Standorten als landwirtschaftliche Flächen, weshalb ihre Werte deutlich abweichen. Wertbestimmend sind insbesondere Geländeform (Topographie) und geologische Verhältnisse. Sie beeinflussen Bodenqualität, Wuchskraft (Bonität) und Wasserhaushalt – und können bereits auf kleinen Flächen stark variieren.

Auch Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstücksgröße und Zuschnitt wirken sich auf den Wert forstwirtschaftlicher Flächen aus.

5. Haftungsausschluss

Abweichungen eines Grundstücks von den wertbestimmenden Merkmalen des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks – insbesondere hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen oder landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße oder -zuschnitt – können regelmäßig zu entsprechenden Abweichungen des Verkehrswertes führen. Antragsberechtigte können gemäß § 193 BauGB bei Bedarf ein Einzelgutachten des Gutachterausschusses zum Verkehrswert beantragen.

Aus den Bodenrichtwerten, den abgegrenzten Richtwertzonen und deren beschreibenden Merkmalen lassen sich keine Rechtsansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss, dessen Geschäftsstelle, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Landwirtschaftsbehörden ableiten. Ebenso können aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Ansprüche hinsichtlich des Entwicklungszustands oder der Qualität einzelner Grundstücke hergeleitet werden.

Diese Druckschrift sowie die entsprechende Internetveröffentlichung wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

6. Urheberrecht

Diese Aufstellung unterliegt dem **urheberrechtlichen Schutz**. Die Vervielfältigung, Verbreitung oder Veröffentlichung von Bodenrichtwerten – einschließlich Einzelwerten, Listen, Karten sowie der zugehörigen wertbestimmenden Merkmale – ist **nur mit schriftlicher Zustimmung** des Landratsamtes Amberg-Weizsach, Gutachterausschuss, zulässig.

7. Erläuterung der Abkürzungen und Markierungen:

Entwicklungszustand

LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft
B = Baureifes Land

Nutzungsart

A = Acker
GR = Grünland
F = Forstwirtschaftliche Fläche
W = Wohnbaufläche
M = gemischte Baufläche
G = Gewerbliche Baufläche
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet
S = Sonderbaufläche
SO = sonstiges Sondergebiet

Erschließungszustände baureifes Land:

frei - beitragsfrei

(Alle Beiträge nach BauGB und Kommunalabgabenrecht - KAG - sind bereits abgedeckt)

ebf - erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG

(Die Erschließung nach BauGB ist abgeschlossen, jedoch besteht noch eine mögliche KAG-Beitragspflicht).

ebp - erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach KAG

(sowohl BauGB- als auch KAG-Beiträge stehen noch aus)

8. Richtwertauskünfte und Bodenrichtwertkarten

Die Zonierungen der Bodenrichtwerte werden im Info-Portal des Landkreises Amberg-Weizsach unter der Rubrik „Bauen-Wohnen“ (maps.amberg-sulzbach.de) veröffentlicht. Zusätzlich sind die Zonierungen in der Geoanwendung „Bayernatlas“ (bodenrichtwerte.bayern.de) einsehbar.

Weitere Auskünfte und Hinweise zu den Bodenrichtwerten und deren Zonierung erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Weizsach:

Landratsamt Amberg-Weizsach
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Schlossgraben 3
92224 Amberg
E-Mail: gutachterausschuss@amberg-sulzbach.de
Tel.: 09621/39-355, 39-520, 39-354