

Vollzug der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

## GUTACHTERAUSSCHUSS BEIM LANDRATSAMT MAIN-SPESSART

1. Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Main-Spessart auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung vom 05.04.2005 zum Stichtag 01.01.2024 in seiner Sitzung vom 16.05.2024 – wie folgt – neu ermittelt.
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 Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
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 werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal eines Einzelgrundstücks.
7. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
8. Bei der Überarbeitung der zonalen Bodenrichtwerte, wurden wertgleiche Zonen, auch Zonen unterschiedlicher Nutzung zu einer Zone zusammengeführt. Daher sind in der Wertermittlung Ab- und Zuschläge auf Grund abweichender Nutzung nur zulässig, wenn diese als individuelle Abweichung festgestellt werden. Bei großflächig abweichender Nutzung innerhalb der Zone sind Ab- und Zuschläge unzulässig!
9. Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt, Tel. 09353/793-1264, E-Mail: gutachterausschuss@lramsp.de zur Verfügung.

Auch einzelne mündliche kostenlose Auskünfte können hier eingeholt werden.