

AMTSBLATT

DER STADT PASSAU



PASSAU

Leben an drei Flüssen

08.06.2022

Nummer 23

INHALT

SEITE

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Bekanntmachung der Bodenrichtwerte der Stadt Passau gem. § 196 Abs. 3 BauGB 182

■ **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bekanntmachung der Bodenrichtwerte der Stadt Passau gem. § 196 Abs. 3 BauGB**

Aufgrund des im Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes und der damit verbundenen Änderung des Hauptfeststellungszeitpunktes der Grundsteuer muss im Jahr 2022 eine außerplanmäßige Neuermittlung der Bodenrichtwerte durchgeführt werden.

Im Zuge der Novellierung des Grundsteuergesetzes wurde der Hauptfeststellungszeitpunkt zur Erhebung der Grundsteuer auf den 01.01.2022 festgelegt. Dadurch wurde auch das Baugesetzbuch entsprechend angepasst.

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Passau die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschuss Verordnung - BayGaV vom 30.09.2014 nun zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

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 abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, der Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte der Stadt Passau sind in einer Karte i.M. 1 : 10.000 eingetragen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 09.06.2022 bis einschließlich 09.07.2022 während der üblichen Geschäftszeiten im Neuen Rathaus, Rathausplatz 3, I. Stock, gegenüber dem Aufzug und zusätzlich II. Stock vor dem Zimmer 206 (Stadtplanung).

Es wird darauf hingewiesen, dass laut

§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauBG jedermann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen kann.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses finden Sie im Neuen Rathaus, I. Stock, Zimmer 102, Frau Perr oder Zimmer 103 Frau Stadler. Bitte vereinbaren Sie zur persönlichen

Vorsprache in der Geschäftsstelle einen Termin unter der Telefonnummer 0851/396-309 oder 0851/396-402.

Passau, den 23.05.2022

STADT PASSAU
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses