

4. Zu § 4 GebOVerM, Wertfaktoren für den Bodenwert

4.1 Bodenwert

¹Für jeden Antrag ist ein Wertfaktor auf Grundlage des Bodenwertes zu bestimmen. ²Als Bodenwert ist der Verkehrswert im Bereich der betroffenen Flurstücke im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Gebäude und ohne außergewöhnliche, wertmäßig bedeutende bauliche oder sonstige Anlagen (zum Beispiel Aufwuchs) anzusehen. ³Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Anhaltspunkte zu erwarten sind (zum Beispiel Bauleitplanung). ⁴Der von den Beteiligten vereinbarte Kaufpreis dient als Anhalt. ⁵Ist der Kaufpreis nicht verwertbar, ist grundsätzlich der Bodenrichtwert (vergleiche hierzu §§ 12 ff. der Bayerischen Gutachterausschussverordnung – BayGaV) zu verwenden. ⁶Ansonsten ist der Bodenwert in einfacher Weise nach Werten vergleichbarer Objekte in der näheren Umgebung der betroffenen Flurstücke zu ermitteln.

4.2 Bestimmung der neu gebildeten Flurstücke bei Teilungsvermessungen

Zur Bestimmung der neu gebildeten Flurstücke bei Teilungsvermessungen im Sinne von § 4 Abs. 1 Satz 2 GebOVerM ist bei unterschiedlichen Bodenwerten Folgendes zu beachten:

- a) ¹Werden Teilflächen aus einem Flurstück heraus gemessen und sollen diese von dem betroffenen Grundstück abgeschrieben werden, gilt das Flurstück mit dem geringsten Bodenwert, das im bisherigen Eigentum verbleibt, als nicht betroffenes Flurstück. ²Weisen mehrere im betroffenen Grundstück verbleibende Flurstücke den gleichen geringsten Bodenwert auf, zählt das flächenmäßig größte hiervon als nicht betroffenes Flurstück.

- b) ¹Sollen alle Teilflächen übereignet werden oder wird eine Zerlegung im Eigenbesitz ohne erkennbare Absicht der Teilung durchgeführt, gilt das Flurstück mit dem geringsten Bodenwert als nicht betroffenes Flurstück. ²Weisen mehrere Flurstücke den gleichen geringsten Bodenwert auf, zählt das flächenmäßig größte hiervon als nicht betroffenes Flurstück.

4.3 Mischkalkulation

Weisen die betroffenen Flurstücke einen unterschiedlichen Bodenwert auf, ist zur Bestimmung des Wertfaktors der durchschnittliche Bodenwert in Abhängigkeit von der Fläche zu ermitteln.

4.4 Bodenwert bei Eigentumsübergang nach § 6 des Bundesfernstraßengesetzes und Art. 11 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes

Für die übereigneten Flächen gelten § 4 Abs. 2 Satz 1 und 2 GebOVerM entsprechend.

4.5 Baugrundstücke nach § 4 Abs. 1 Satz 4 GebOVerM

Baugrundstücke im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 4 GebOVerM sind die Zuteilungsflurstücke im Umlegungsgebiet nach Abzug der Flächen gemäß § 55 Abs. 2 BauGB.

4.6 Wertfaktor bei Verschmelzungen nach § 3 Abs. 6 GebOVerM

¹Betroffene Flurstücke sind die wegfallenden Flurstücke. ²Der für die Gebührenberechnung gültige Wertfaktor wird anhand des Bodenwerts der wegfallenden Flurstücke zum Zeitpunkt der Beendigung der Einzelleistung bestimmt.