

Stichtag:
01.01.2024

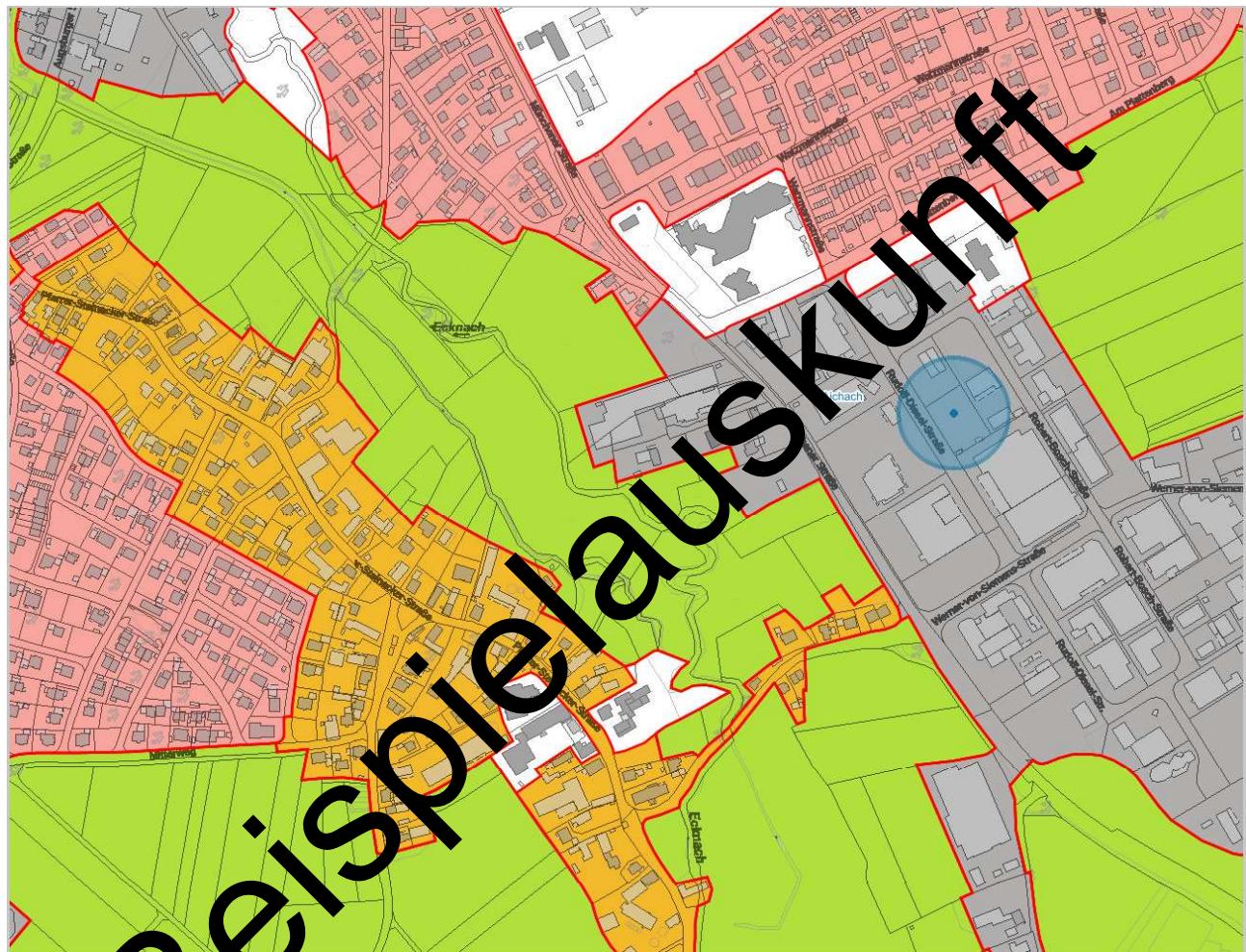
Ihre manuelle Abfrage der BRW-Zonen:
11131228

GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES
AICHACH-FRIEDBERG

 Landratsamt Aichach-Friedberg
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Münchener Str. 9
 86551 Aichach

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte.

Legende zur Bodenrichtwertkarte

	100 Bodenrichtwert in €/m ²	Art der Nutzung	Ergänzung zur Nutzungsart
	Gesuchte Adresse Flurstück		
	Grenze BRW-Zone		
	Gemeindegrenze		
	Bestandsgebäude		
	Flurstücksgrenze		
	Bodenordnungsverfahren		
	Wohnbauflächen		
	Mischgebiete		
	Gewerbegebiete		
	Kleingartenfläche		
	Ackerland und Grünland		
	Sondergebiete, Flugplätze		
	Sondergebiet für Erholung, Campingplätze		
	100 Bodenrichtwert in €/m ²	Art der Nutzung	Ergänzung zur Nutzungsart
	Entwicklungszustand	A Acker	ASB Außenbereich
	B Baureifes Land	CA Campingplatz	EFH Einfamilienhäuser
	LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft	FP Flugplatz	MFH Mehrfamilienhäuser
	SF sonstige Flächen	G Gewerbliche Baufläche	WO Wochenendhäuser
	z.B.: Zonennummer 110053 siehe Erläuterung zur Zonennummer	GR Grünland	LAD Läden
	Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand erschließungsbeitrags und kostenentlastungsbeitrags- frei	M Gemischte Baufläche	Weitere Merkmale
	keine Angabe	KGA Kleingartenfläche	
		SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	Mo Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Pöttmes für die Lage im Donaumoos
		SO sonstige Sondergebiete	
		W Wohnbaufläche	



Stichtag:
01.01.2024

Ihre manuelle Abfrage der BRW-Zonen:
11131228

GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Münchener Str. 9
86551 Aichach

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Zone 11131228

Bodenrichtwert: 150 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: **G**

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: -

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünländzahl: -

Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7

Beispieldauskunft



Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BODENRICHTWERTEN ZUM STAND 01.01.2024

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau und Mischgebiete, gewerbliches Bauland, Sonderbauflächen, landwirtschaftliche Flächen und bebaute Flächen im Außenbereich für den Stichtag **01.01.2024** beschlossen.

1.1 Datengrundlage

Grundlage der Bodenrichtwerte sind hauptsächlich alle der Geschäftsstelle übermittelten und analysierten Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023 unter Berücksichtigung der weiteren Gesichtspunkte und Möglichkeiten nach §14 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmowertV).

1.2 Bodenrichtwerte und andere Vergleichsfaktoren

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab. Die Bodenrichtwerte sind kostenpflichtig. Auskünfte können über das Internet (www.boris-bayern.de/) abgerufen oder direkt über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden (gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de).

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen. Antragsberechtigte können bei Bedarf gemäß § 193 BauGB ein Gutachten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragen. Für bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu bewerten sind, hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalschutzliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

1.3 Bodenrichtwerte für Wohnbau-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmowertV(2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständlich angepasst werden.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbegebäude beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbegebäude. Für die Umrechnung zu höherwertigem Gewerbe wurden Umrechnungskoeffizient abgeleitet. (siehe Anlage 1)

Für Gemeinbedarfs- und Gemeingebräuchsflächen (Kindergärten, Schulen, Friedhöfe, Spielplätze, Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) wurden in der Regel keine Bodenrichtwerte ermittelt, da diese nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2024 zahlenmäßig nicht auswerbar. Sie sind daher individuell sachverständlich zu bewerten.

In den einzelnen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch enthalten. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind z. B. Grunderwerb, Straßenbau, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Lärmschutzwand, Bepflanzung, Begrünung und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für Hauselektrizität, Fernmeldekabel, Erdgas und Stellplätze etc..

1.4 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Unter Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten oder bei einem gewissen Gewicht an Bebauung wurden für den Boden im bebauten Außenbereich Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Entfernung zum nächsten Ort ermittelt. Sie sind mit dem Zusatz „ASB“ (Außenbereich) aufgeführt. Generell ist bei der Individualbewertung stets eine gesonderte Würdigung notwendig. Bauliche Einschränkungen sind hierbei insbesondere zu berücksichtigen, ebenso wie die passende Abgrenzung der Umgriffsfläche der Baulichkeiten („De-facto-Bauland“). Für nicht zonierte bebaute Außenbereiche sind die Bodenwerte sachverständlich zu ermitteln.

1.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Für landwirtschaftliche Flächen wurden die Bodenrichtwerte getrennt nach Acker- und Grünland mittlerer Qualität und Lage in der jeweiligen Gemeinde ermittelt. Individuelle Grundstücksmerkmale insbesondere zur Bodenqualität, Topographie, Grundstücksform und/oder Nutzung sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Für die Moorböden im Gemeindebereich Pöttmes (im sogenannten Donaumoos) wurden zusätzlich eigene Werte ermittelt.

Vor allem im Bereich der Gemeinden Kissing, Merching, Mering, Ried, Schmiechen und Steindorf verweisen wir auf die Anlage 2 mit Umrechnungskoeffizienten.

Der forstwirtschaftliche Bodenwert des Waldes beträgt ca. 20 % des Wertes für Ackerland in der jeweiligen Gemeinde. Hierbei handelt es sich um Orientierungswerte. Die Bestockung ist nicht berücksichtigt.

1.6 Gültigkeit der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte gelten ab 01.01.2024.

1.7 Urheberrecht

Die Bodenrichtwertsammlung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz.