

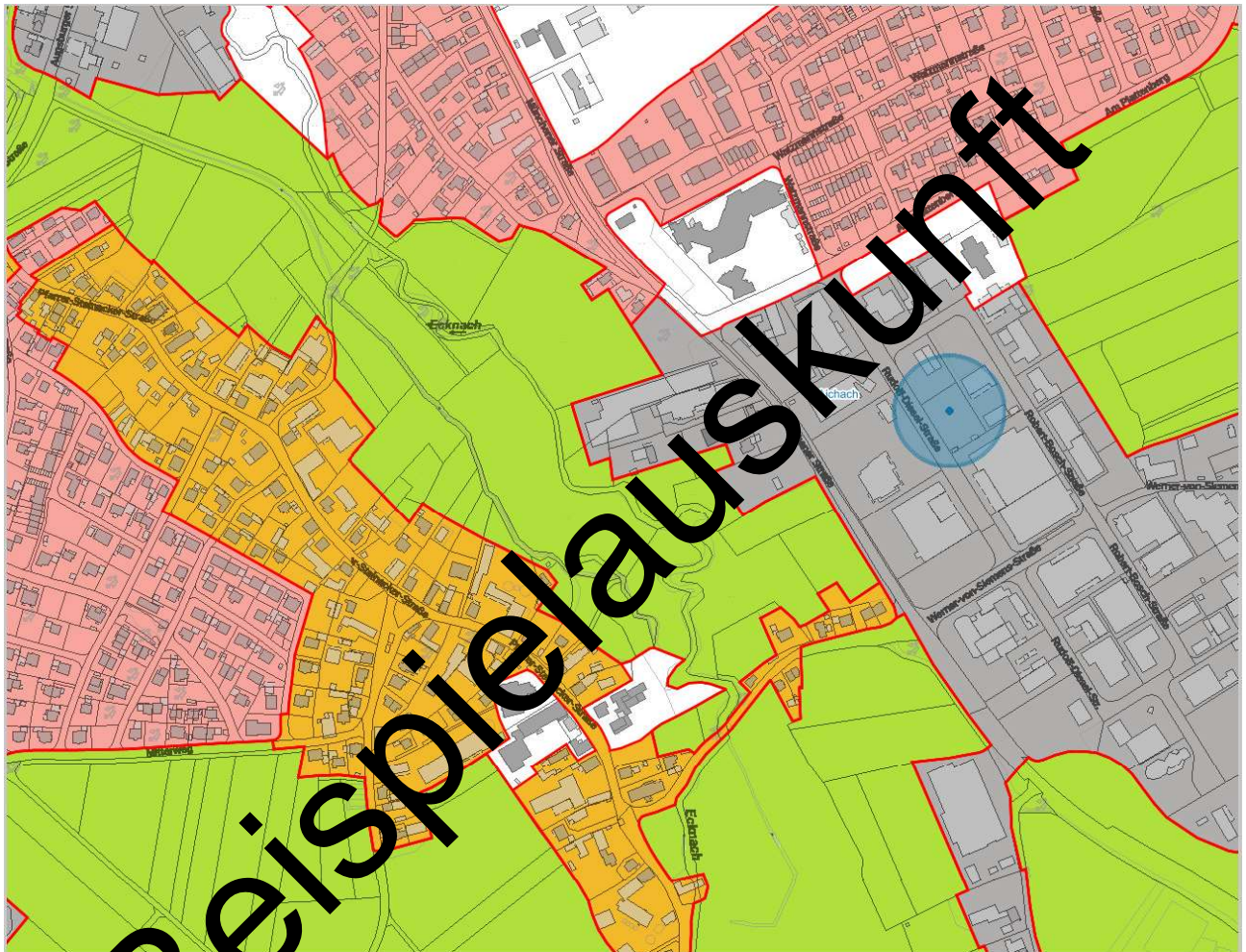
Stichtag:  
**01.01.2024**

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**

-  Gesuchte Adresse / Flurstück
-  Grenze BRW-Zone
-  Gemeindegrenze
-  Bestandsgebäude
-  Flurstücksgrenze
-  Bodenordnungsverfahren
-  Wohnbauflächen
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Kleingartenflächen
-  Ackerland und Grünland
-  Sondergebiete, Flugplätze
-  Sondergebiet für Erholung, Campingplätze

100 **Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklungszustand**

- B Baureifes Land
- LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen

z.B.:  
110053

**Zonennummer**  
siehe Erläuterung zur Zonennummer

keine Angabe  
**Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**  
erschließungsbeitrags und kostenersatzungsbeitragsfrei

**Art der Nutzung**

- A Acker
- CA Campingplatz
- FP Flugplatz
- G Gewerbliche Baufläche
- GR Grünland
- M Gemischte Baufläche
- KGA Kleingartenfläche
- SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete
- W Wohnbaufläche

**Ergänzung zur Nutzungsart**

- ASB Außenbereich
- EFH Einfamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WO Wochenendhäuser
- LAD Läden

**Weitere Merkmale**

- Mo Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Pöttmes für die Lage im Donaumoos



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>B</b> (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: <b>G</b>		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Geschosszahl: - Wertrelevante Geschosslächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -		Baumassenzahl: - Tiefe: - Breite: -	
Fläche: -		Ackerzahl: - Grünflächenzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

Beispielauskunft

## **ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BODENRICHTWERTEN ZUM STAND 01.01.2024**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat die Bodenrichtwerte für Wohnbauland, 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 übersendeten 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 (ImmovertV).

### **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/](http://www.boris-bayern.de/)) abgerufen oder direkt über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden ([gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de](mailto:gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de)).

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangspunkt 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 (Gebäudedefaktoren) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalechtliche 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) ImmovertV(2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

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





Für Gemeinbedarfs- und Gemeingebrauchsflächen (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 auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für Hauselektrizität, Fernwärmekabel, 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 sachverständig 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 Mooröden 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.