

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte

## für den Bereich des Landkreises Fürstentum Coburg

---



# Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2024

gem. §§ 195, 196 BauGB,  
§ 12 BayGaV,  
ImmoWertV §§ 13 bis 17

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten.....</b>	<b>3</b>
1.1 Grundlagen.....	3
1.2 Gültigkeit.....	3
1.3 Definition Bodenrichtwert .....	3
1.3.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und sonstige Flächen .....	3
1.3.2 Bodenrichtwerte für Mischbauflächen.....	4
1.3.3 Bodenrichtwerte für Gewerbe .....	4
1.3.4 Bodenrichtwerte für Flächen im Außenbereich .....	4
1.4 Bildung der Bodenrichtwertzonen .....	5
1.5 Anpassung von Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks.....	6
<b>2. Erläuterungen zu den Bodenrichtwertkarten .....</b>	<b>8</b>
2.1. Farbliche Darstellung in den Bodenrichtwertkarten .....	8
2.2. Textliche Erläuterung zum Bodenrichtwertstempel.....	8
<b>3. Bodenrichtwerte und Zonen für W, M und G.....</b>	<b>10</b>
3.1 Stadt Germering.....	10
Germering (Nord) .....	10
Germering (Süd) .....	11
Nebel.....	11
<b>4. Bodenrichtwerte und Zonen für A, GR und F.....</b>	<b>12</b>

## 1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

### 1.1 Grundlagen

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck hat die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB § 193 Abs. 5 und § 196) und der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV §12) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV § 13 bis § 17) und der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) zum Stichtag, den 01. Januar 2024 u. a. auf der Basis der Kaufpreissammlung ermittelt.

Verkaufsfälle, die außergewöhnliche Umstände vermuten lassen, wurden ausgenommen.

### 1.2 Gültigkeit

Die Bodenrichtwerte gelten jeweils ab 01.01.2024. Wir weisen darauf hin, dass bei Unstimmigkeiten bezüglich des vorliegenden Dokuments und der im Internet veröffentlichten Daten, die Angaben im Internet unter <https://www.boris-bayern.de> gelten. Ausschließlich schriftliche, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und über <https://www.boris-bayern.de> erteilte Auskünfte sind rechtsverbindlich.

### 1.3 Definition Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist ein Ausgangswert zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Bewertungsgrundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale (Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Denkmalschutz, Überschwemmungsgebiet, Immissionen, u. a.) sind durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert sachverständig zu berücksichtigen.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone können sich aufgrund u. a. lagebedingten Merkmalen eines Grundstücks (z. B. Lärm) oder Bodenverhältnissen (z. B. Grundwasser) Abweichungen vom Bodenrichtwert ergeben, die statistisch nicht erfasst werden können.

Grundstücke mit Sondernutzungen (ohne Bodenrichtwert) und objektspezifische Merkmale können nur in einer Einzelfallbegutachtung berücksichtigt werden.

#### 1.3.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und sonstige Flächen

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen gelten für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) und nicht für den Geschosswohnungsbau. Sie beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land und sind erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Für Gemeinbedarfs- und Gemeingebrauchsflächen (Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen, Friedhöfe, Spielplätze, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und den Fliegerhorst Fürstentfeldbruck, etc.) wurden in der Regel keine Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte für Weiler, Splittersiedlungen, Gehöfte, u. a. wurden nicht ermittelt.

### 1.3.2 Bodenrichtwerte für Mischbauflächen

In den Bodenrichtwertzonen mit zentraler Lage (Mischbauflächen, oft auch Geschosswohnungsbau mit einer höheren Grundstücksausnutzung) ist es notwendig, eine markt- und sachgerechte Anpassung vorzunehmen.

Insbesondere im ländlichen Raum beinhaltet die Art der Nutzung „Wohnen“ auch die dörfliche Siedlungsstruktur (M) und in städtisch strukturierten Gebieten die gemischte Nutzung (M), da sich hier keine signifikanten Wertunterschiede abzeichnen.

Im Einzelfall ist bei Bewertungen den tatsächlichen Gegebenheiten, sachverständig, durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

### 1.3.3 Bodenrichtwerte für Gewerbe

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen im Landkreis beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbeflächen (G), im Gegensatz zum höherwertigen Gewerbe (z.B. Büroflächen oder Hotel). Ein bauliches Nutzungsmaß wird zu den Richtwerten für Gewerbeflächen nicht ausgewiesen. Für den Bodenwert eines klassischen Gewerbes sind insbesondere die Art, die Ortslage, Anbindung an das überörtliche Straßennetz, Zuschnitt und Größe bedeutender und werthaltiger, als das Nutzungsmaß.

### 1.3.4 Bodenrichtwerte für Flächen im Außenbereich

Für nicht zonierte Außenbereichsgrundstücke sind die Bodenwerte sachverständig zu ermitteln.

### 1.3.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert gilt nur für Grundstücke, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude oder sonstige Anlagen. Das landwirtschaftliche Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Es hat zonentypisch gute Bewirtschaftungs-, Nutzungs- und Ertragsvoraussetzungen. Es entspricht zweckmäßig der Bewirtschaftung in Form und Größe. Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine zonentypische Bonität und befindet sich nicht unmittelbar ortsnah bzw. nicht in Ortsrandlagen. Es wird nicht durch Beschattung von Waldrändern beeinträchtigt. Die Zuwegung zum Bodenrichtwertgrundstück ist zonentypisch und zweckmäßig. Das Bodenrichtwertgrundstück unterliegt keinen wertbeeinflussenden Gebietsauflagen (z.B. Naturschutzgebiete (NSG), Wasserschutzgebiete (WSG), Biotop usw.) und weist keine bewirtschaftungseinschränkende topographische Geländeverhältnisse auf. Des Weiteren wird das Bodenrichtwertgrundstück nicht durch ober- oder unterirdische Leitungen oder sonstige private oder öffentliche Rechte eingeschränkt. Gegebenenfalls wertbeeinflussende Bodenvorkommen (z.B. Kies, Lehm usw.) sind im Bodenrichtwertgrundstück nicht enthalten.

Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert gilt nur für Grundstücke, die der forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Bestockung, Gebäude oder sonstige Anlagen. Das forstwirtschaftliche Bodenrichtwertgrundstück wird wie folgt definiert:

Es ist zweckmäßig erschlossen und erfüllt typische Bewirtschaftungs-, Nutzungs- und Ertragsvoraussetzungen. Die Bodenverhältnisse sind der Nutzung entsprechend typisch.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist zweckmäßig in Form und Größe und befindet sich nicht unmittelbar ortsnah bzw. in Ortsrandlagen.

Das Bodenrichtwertgrundstück unterliegt keinen wertbeeinflussenden Gebietsauflagen (z.B. NSG, WSG, Biotope usw.) und weist keine bewirtschaftungseinschränkende topographische Gelände-Verhältnisse auf. Des Weiteren wird das Bodenrichtwertgrundstück nicht durch ober- oder unterirdische Leitungen oder sonstige private oder öffentliche Rechte eingeschränkt.

Alle Abweichungen vom landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstück müssen sachverständig angepasst werden.

#### 1.4 Bildung der Bodenrichtwertzonen

Die Bodenrichtwertzonen bestehen aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet und sind nicht parzellenscharf. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen gleichartigen Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück i. d. R. nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, wurden bei der Abgrenzung nicht berücksichtigt.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie z.B. Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein. Der angegebene Bodenrichtwert ist für diese Grundstücke sachverständig zu würdigen.

Bodenrichtwertzonen für Ackerland, Grünland und Forst sind deckungsgleich überlagert, da es in diesem Bereich eine unregelmäßige Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gibt und eine eigene Bodenrichtwertzone sich nicht abgrenzen lässt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Zonen wurden so gebildet, dass Ortsrandlagen, Sondernutzungen wie u. a. Golfplätze, Weiler oder der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck nicht zониert wurden.

Grundstücke z. B. innerhalb von Überschwemmungsgebieten, Landschaftsschutzgebieten, auch Flächen, deren Bebaubarkeit im innerörtlichen Zusammenhang nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich), usw. wurden i. d. R. nicht gesondert zониert.

Insbesondere im ländlichen Raum beinhalten die Richtwertzonen für Wohnnutzung auch die zum Teil noch bestehende dörfliche Siedlungsstruktur.

Für Sondergebiete sind aufgrund ihrer spezifischen und unterschiedlichen Sondernutzungen keine Richtwertzonen ausgewiesen.

Teilweise musste auch von bestehenden Ausweisungen in Bebauungsplänen und Ortsabrundungssatzungen aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung abgewichen werden.

Private Grünflächen wurden, wenn sie der Ortsrandbegrünung dienen und zum Baugrundstück gehören, soweit möglich einbezogen. Größere private Grünflächen wurden ausgeklammert.

Der Geschosswohnungsbau wurde nicht gesondert zониert.

Die Richtwertzonen berücksichtigen nicht alle rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten, insbesondere nicht die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation im Einzelfall.

Durch die Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone wird kein verwertbares Baurecht begründet.

Die Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwertzonen haben keine bindende Wirkung. Aus ihnen können keine Ansprüche, vor allem an Kommunen als Trägern der Bauleitplanung oder Baugenehmigungsbehörden, hergeleitet werden.

### 1.5 Anpassung von Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks

Der Gutachterausschuss konnte mittels statistischer Auswertungen nachweisen, dass die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und die Grundstücksgröße bei vielen Bodenrichtwertgrundstücken im Landkreis Fürstentfeldbruck wertbeeinflussend sind.

Dies gilt vorwiegend im östlichen Landkreis und in Bereichen mit Bodenrichtwerten von 800 €/m<sup>2</sup> und mehr.

Weitere Einflussgrößen auf den Bodenrichtwert existieren, können aber statistisch nicht nachgewiesen werden. Sie müssen sachverständig beurteilt werden.

Anpassungen des Bodenrichtwertes bzgl. sämtlicher Einflussgrößen müssen immer sachverständig vorgenommen werden.

Falls bei den Bodenrichtwertgrundstücken eine WGFZ oder eine Grundstücksgröße angegeben wurde, gilt diese maßgeblich für den Bodenrichtwert. Dies muss nicht identisch mit der baurechtlichen GFZ sein. Abweichende Nutzungsmöglichkeiten in Nichtvollgeschossen können sachverständig mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt werden.

Wenn keine WGFZ und Grundstücksgröße ausgewiesen sind, kann von einem zonalen Mittelwert ausgegangen werden.

Allgemein gelten für die Ableitung der WGFZ die Vorschriften der ImmoWertV insbesondere [§ 16 Absatz 4](#).

Die folgenden angegebenen Umrechnungsfaktoren wurden aus Kauffällen für individuelles Wohnbauland abgeleitet und sind entsprechend zu nutzen. Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Extrapolation über die angegebenen Wertebereiche hinaus wird nicht empfohlen. Außerhalb des Wertebereichs wird eine sachverständige Anpassung angeraten.

WGFZ	WGFZ-Umrechnungsfaktor
0,3	0,97
<b>0,4</b>	<b>1,00</b>
0,5	1,03
0,6	1,06
0,7	1,09
0,8	1,12
0,9	1,15
1,0	1,18

+

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Flächen- Umrechnungsfaktor
400	1,02
500	1,01
<b>600</b>	<b>1,00</b>
700	0,99
800	0,98
900	0,97
1000	0,96
1100	0,95
1200	0,94

### Anwendungsbeispiel:

Richtwertgrundstück: BRW mit 1.000 €/m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>, WGFZ 0,4

Zu bewertendes Grundstück: Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>, WGFZ 0,5

### Berechnung:

1. Anpassung WGFZ:  $1.000 \text{ €/m}^2 \cdot 1,03 / 1,0 = 1.030 \text{ €/m}^2$
2. Anpassung Grundstücksfläche:  $1.030 \text{ €/m}^2 / 1,0 \cdot 0,98 = 1.009,40 \text{ €/m}^2$

Das Berechnungsergebnis beträgt 1.009,40 €/m<sup>2</sup>.

Am Ende ist der ermittelte Wert sachverständig zu runden.

## 2. Erläuterungen zu den Bodenrichtwertkarten

### 2.1. Farbliche Darstellung in den Bodenrichtwertkarten

<b>Nutzungsart mit zugehöriger Farbe</b>
<b>Wohnbauflächen</b>
<b>Mischgebiete</b>
<b>Gewerbegebiete</b>
<b>Acker / Grünland / Forst</b>

### 2.2. Textliche Erläuterung zum Bodenrichtwertstempel

600 €/m<sup>2</sup>      **Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

#### **Entwicklungszustand**

B            Baureifes Land  
LF          Flächen der Land- und Forstwirtschaft

#### **Zonennummer**

(1001)      Identifikationsnummer / eindeutige Schlüsselnummer der Bodenrichtwertzone

#### **Art der Nutzung**

A            Acker  
F            Forst  
G            Gewerbliche Bauflächen  
GR          Grünland  
M            Gemischte Bauflächen  
W            Wohnbauflächen individuell, inklusive strukturell vorhandener Mischnutzung  
             insbesondere auch im dörflichen Bereich

#### **Ergänzung zur Nutzungsart**

ASB          Außenbereich

#### **Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale**

WGFZ       wertrelevante Geschossflächenzahl



Erläuterung zum Bodenrichtwertstempel in der Richtwertzone. Die einzelnen Positionen sind nur besetzt, wenn entsprechende Daten hinterlegt sind.

600 B (1002)				
W	ASB	WGFZ0.4		
Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Zonennummer		
600	B	(1002)		
W	ASB	WGFZ0.4		
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	wertrelevante Ge- schossflächenzahl	weitere Merkmale	

Oben genanntes Beispiel ist wie folgt zu lesen:

600 B (1002)			
W	ASB	WGFZ0.4	

Der Bodenrichtwert für die Zone **(1002)** beträgt **600 €/m<sup>2</sup>**.

Der Bodenrichtwert ist folgendermaßen charakterisiert:

- Es handelt sich um einen Wert für baureifes Land - **B**
- Er gilt für individuelle Wohnbauflächen im bebauten Außenbereich - **ASB**
- Er ist ausgewiesen für eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,40 - **WGFZ0.4**

Die Bodenrichtwertkarten haben keinen einheitlichen Maßstab.

Die Darstellung entspricht den Kriterien der ImmoWertV (2021), der ImmoWertA und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL).

### Herausgeber und Urheberrecht

Die Erläuterungen sind ein wichtiger Bestandteil der Bodenrichtwerte und enthalten viele notwendige Informationen und Erklärungen, die für die Anwendung unentbehrlich sind.

Die Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, insbesondere Veröffentlichungen und Veröffentli- chungen – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Fürstentfeldbruck, den 06.06.2024

### Herausgeber:

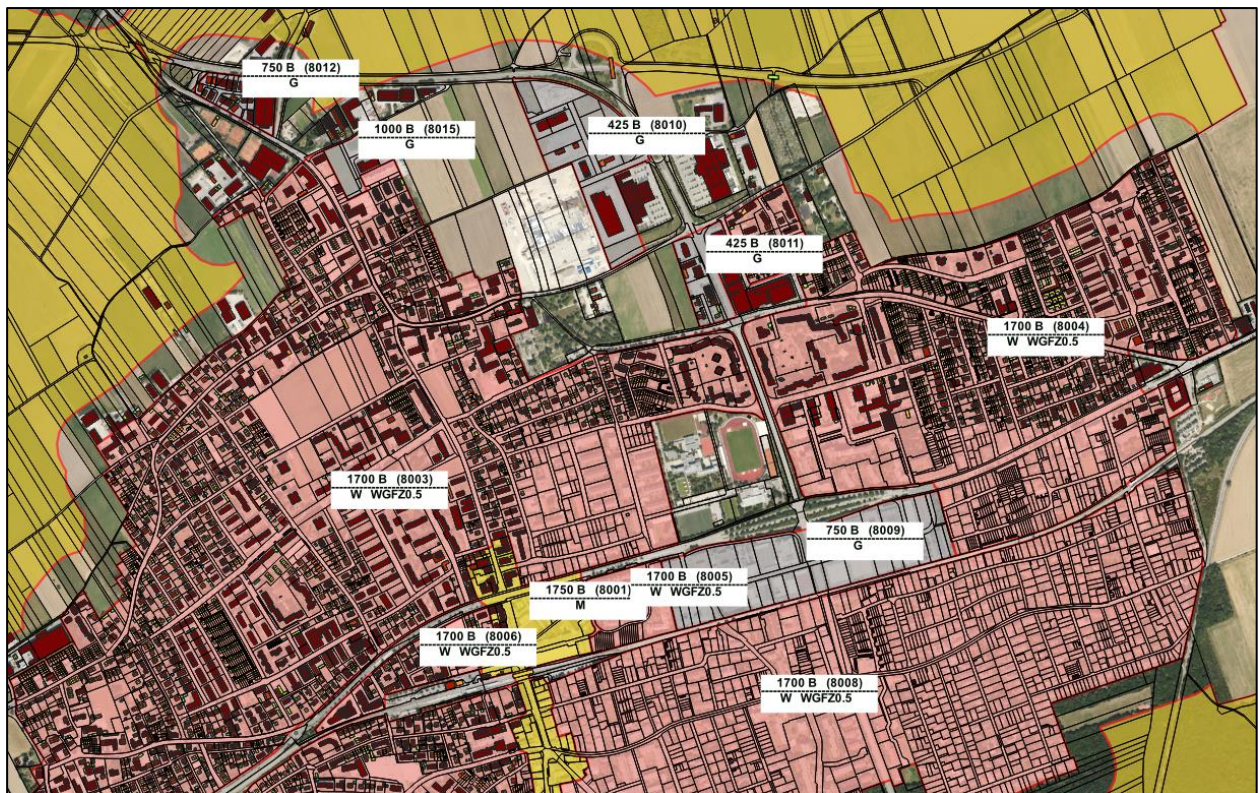
Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck

Landratsamt Fürstentfeldbruck  
Münchner Str. 32  
82256 Fürstentfeldbruck

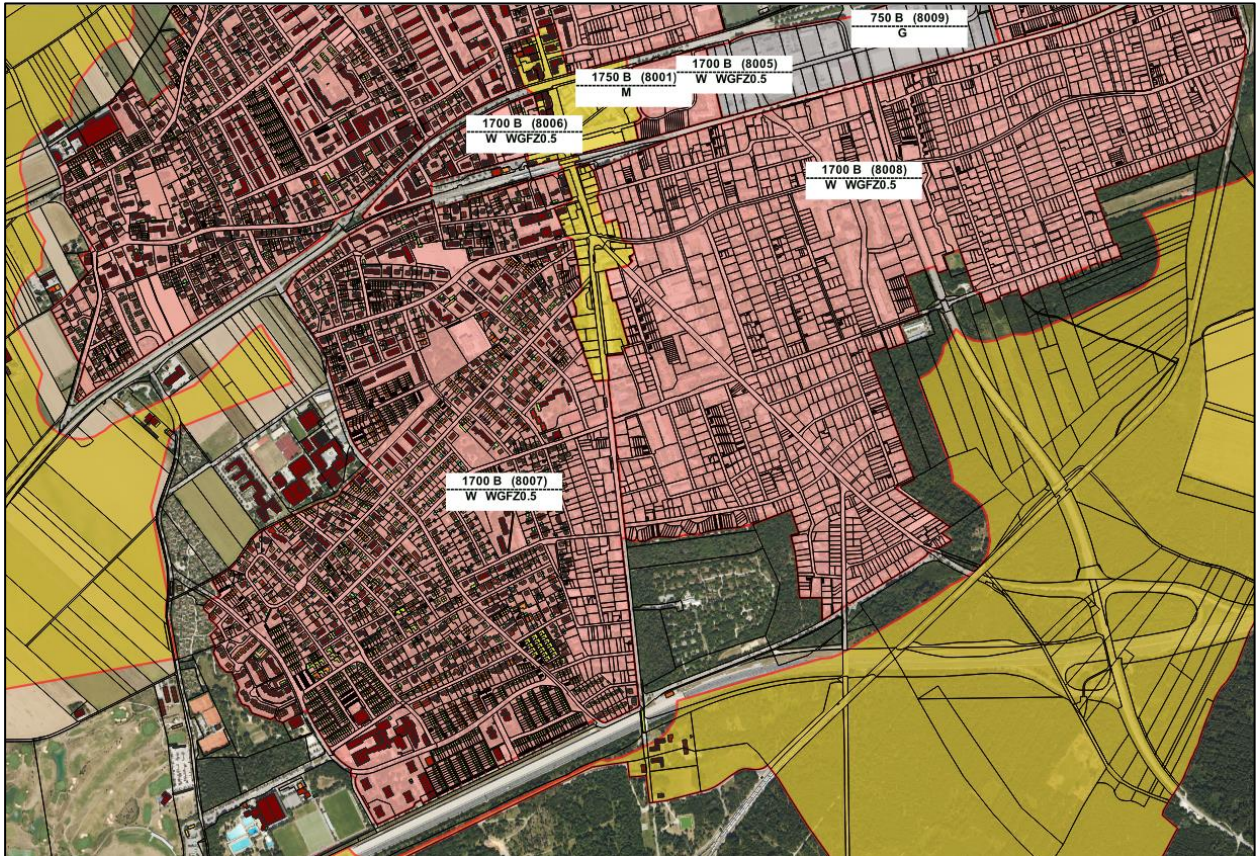
### 3. Bodenrichtwerte und Zonen für W, M und G

#### 3.1 Stadt Germering

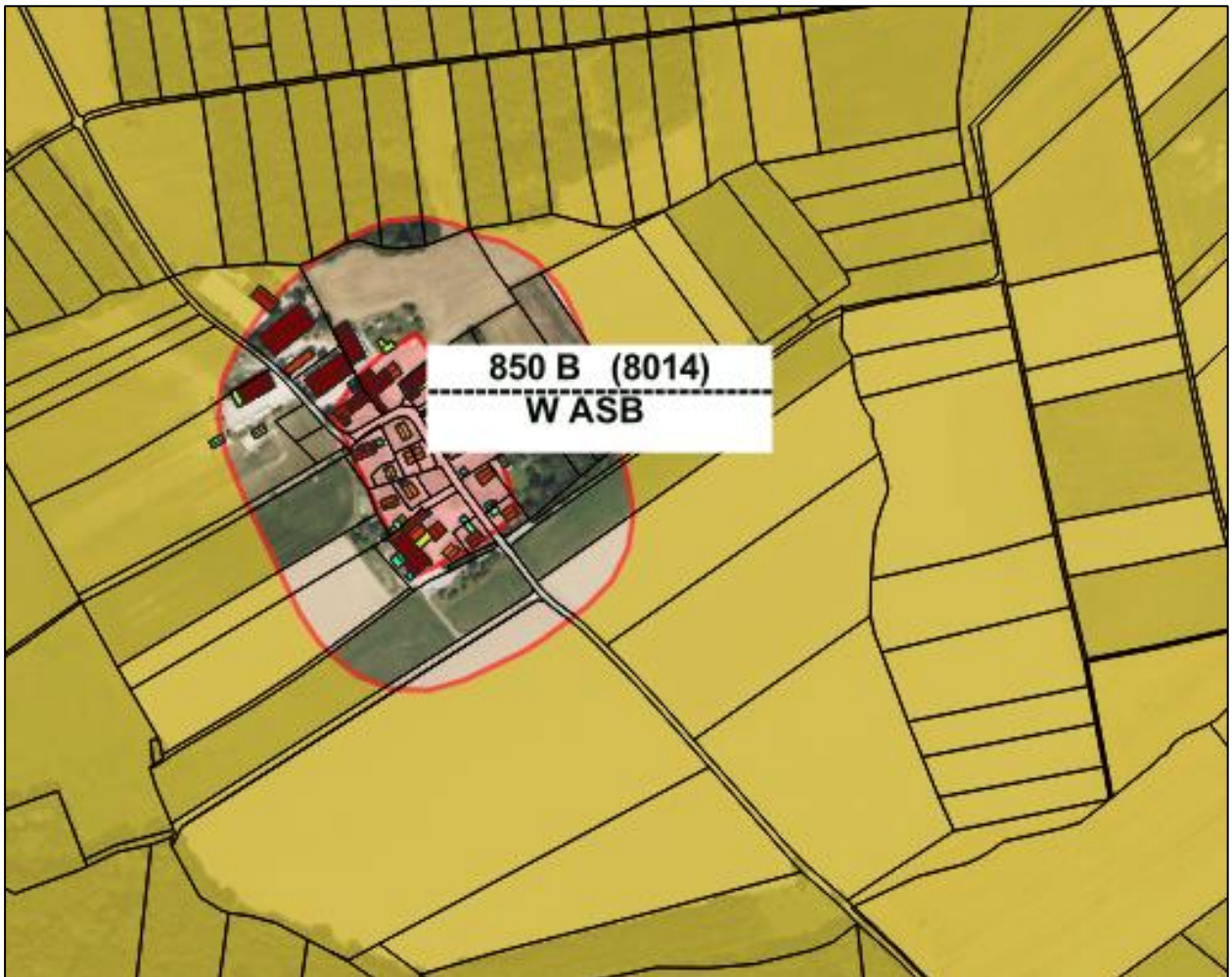
Ort	Zonen-Nummer	Nutzung	Ergänzende Nutzungsart	BRW in €/m <sup>2</sup>	WGfZ
Germering (Zentrale Lage)	8001	M		1.750,--	
Germering (Nord)	8003	W		1.700,--	0,5
Germering (Nord)	8004	W		1.700,--	0,5
Germering (Nord)	8005	W		1.700,--	0,5
Germering (Nord)	8006	W		1.700,--	0,5
Germering (Süd)	8007	W		1.700,--	0,5
Germering (Süd)	8008	W		1.700,--	0,5
Germering	8009	G		750,--	
Germering	8010	G		425,--	
Germering	8011	G		425,--	
Germering	8012	G		750,--	
Germering	8015	G		1.000,--	
Nebel	8014	W	ASB	850,--	



Germering (Nord)



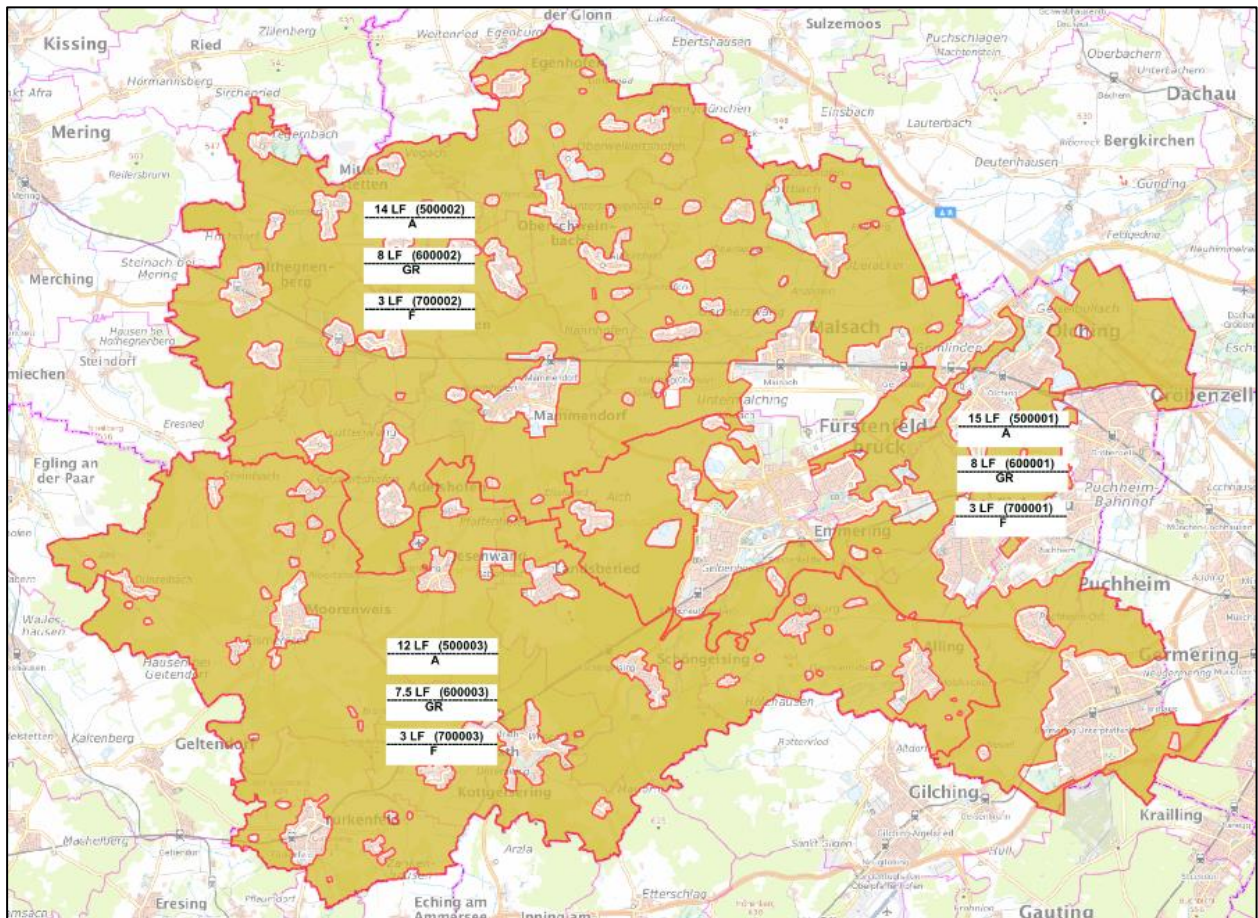
Germering (Süd)



Nebel

#### 4. Bodenrichtwerte und Zonen für A, GR und F

Ort	Zonen-Nummer	Nutzung	Ergänzende Nutzungsart	BRW in €/m <sup>2</sup>	WGFZ
Norden des Landkreises FFB	500001	A		14,00	
Süden des Landkreises FFB	500002	A		12,00	
Osten des Landkreises FFB	500003	A		15,00	
Norden des Landkreises FFB	600001	GR		8,00	
Süden des Landkreises FFB	600002	GR		7,50	
Osten des Landkreises FFB	600003	GR		8,00	
Norden des Landkreises FFB	700001	F		3,00	
Süden des Landkreises FFB	700002	F		3,00	
Osten des Landkreises FFB	700003	F		3,00	



Geobasisdaten:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)