

Erläuterungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung – BayGaV) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Freising die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 BauGB und § 13 ImmoWertV ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven und unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen.
3. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§15 Abs. 2 ImmoWertV).
4. Bodenrichtwerte für Wohn-, Mischbau- sowie Gewerbeflächen wurden in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 und § 35 Abs. 6 BauGB ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Land nach BauGB und KAG in einer Stadt bzw. einem Stadtteil, Gemeinde bzw. Gemeindeteil. Ebenfalls berücksichtigt ist die Kostenerstattung für ökologische Ausgleichsflächen.
Unter baureifem Land versteht man Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und deren Erschließung ausreichend gesichert ist.
5. Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. In die Auswertung einbezogen wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom 01.01.2022 bis 31.12.2023. Darüber hinaus wurden Kaufpreise bebauter Grundstücke mit zum Abbruch vorgesehenem Bestand unter Beachtung der zu erwartenden Freimachungskosten herangezogen. Lagen keine oder nicht genügend Kaufpreise vor, erfolgte die Wertbildung bzw. die Fortschreibung der Vorjahreswerte unter Berücksichtigung von Werten vergleichbarer Bodenrichtwertzonen sowie allgemeiner Markttendenzen.
6. Die für Wohnbauflächen ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf den individuellen Wohnungsbau und gelten auch für die in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen in geringerem Umfang enthaltene Mischnutzungen insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten. Ein signifikanter Werteeinfluss durch das Maß der Nutzung konnte hier durch aktuelle statistische Untersuchungen nicht nachgewiesen werden, auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wird daher verzichtet.

7. Für den Geschosswohnungsbau war aufgrund der eingeschränkten Datenmenge keine Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich. Im Einzelfall sollte eine sachverständige Würdigung vorgenommen werden, auch im Hinblick auf einen möglichen Einfluss der WGFZ. Bei den Bodenrichtwerten für Mischnutzungen in zentralen Bereichen empfiehlt sich ebenfalls eine individuelle und sachverständige Betrachtung.
8. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Art und Maß der Nutzung, Verkehrslärm oder andere Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken häufig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- und Abschläge erforderlich sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte nur einen begrenzten Aussagewert über den Verkehrswert eines Grundstückes im Einzelfall haben. Insbesondere im Bereich der hochpreisigen Innenstadt- und Hauptgeschäftslagen können bereits geringfügige Unterschiede der Lagequalität und Grundstückstiefe zu veränderten Ertragsergebnissen und entsprechenden Wertunterschieden führen.
9. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wurde der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
10. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung haben. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
11. Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln o. ä. ist mit ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwertermittlung nicht erfasst.
12. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber denkmalschützerische Belange eines Einzelgrundstücks.
13. Für Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaubare Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB (außer in Gebieten, in denen Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen wurden), Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen (Verkehrsflächen, Freizeitgrundstücke, öffentliche Grünanlagen etc.) konnten aufgrund der geringen Anzahl von Daten sowie des eingeschränkten und/oder sehr individuellen Marktgeschehens keine Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hier ist i. d. R. eine Einzelbewertung erforderlich.
14. Aufgrund der sehr spezifischen und unterschiedlichen Nutzungen besteht für Sondergebiete (§ 10 BauNVO) keine verwertbare Datenbasis für eine Bodenrichtwertermittlung. Für sonstige Sondergebiete (z. B. Einzelhandel, § 11 BauNVO), die aufgrund der zeichnerischen Darstellung einer Bodenrichtwertzone für gewerbliche Flächen zugeordnet sind, kann der hierfür angegebene Bodenrichtwert angenommen werden. Eine individuelle Würdigung im Einzelfall wird empfohlen.

15. Für den Landkreis Freising wurde je Gemeinde-/Stadtgebiet ein Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Grundlage hierfür sind Kaufpreise für Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Aufgrund der geringen Datenbasis konnte für Grünland kein Bodenrichtwert festgestellt werden. Die vorliegenden Daten und Auswertungen wurden ins Verhältnis zu den Ackerland-Bodenrichtwerten gesetzt, sodass als Orientierung für Grünland eine Spanne von 60 – 85% (im Mittel 70%) vom jeweiligen Acker-Bodenrichtwert angenommen werden kann.

16. Für forstwirtschaftliche Flächen ließ sich aufgrund der geringen Datenbasis kein Bodenrichtwert ermitteln. Zur Orientierung können daher für forstwirtschaftliche Grundstücke ab einer Flächengröße von 5000 m² - ohne Kenntnis über die Bestockung (Umfang, Art und Alter) - auf Basis der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung von Werten aus annähernd vergleichbaren Gebieten sowie weiterer als geeignet eingeschätzter Verfahren lediglich folgende Anhaltswerte für das gesamte Landkreisgebiet angegeben werden:

Forstflächen mit Bestockung 6,50 €/m² (4,00 €/m² – 9,50 €/m²)
 Forstflächen ohne Bestockung 2,30 €/m²

17. Hinweise zur Darstellung der Bodenrichtwertzonen (Druckausgabe):

Die einzelnen Bodenrichtwertzonen für Wohnbau-, Mischbau- und Gewerbebauflächen sind blau, für landwirtschaftliche Flächen grün unterlegt. Aus technischen Gründen wurde zugunsten einer besseren Leserlichkeit bei den Einzeldarstellungen der Bodenrichtwertzonen (W, M, G) auf die Darstellung der angrenzenden Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen verzichtet. Diese werden einzeln für jede Gemeinde sowie als Übersicht für den gesamten Landkreis (siehe Seite 248) dargestellt.

Bei Fragen in Einzelfällen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Beispiel zur Darstellung der Bodenrichtwerte

Gemeinde-kürzel	Bodenricht-wertzonen-nummer	Bodenricht-wert/m ²	Entwick-lungszu-stand
-----------------	-----------------------------	--------------------------------	-----------------------

ALL (1080) 460 €/m² B
W ASB

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
-----------------	-------------------------------

Entwicklungszustand

B Baureifes Land
 LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB Bebaute Flächen im Außenbereich

Art der Nutzung

A Acker
 G Gewerbliche Baufläche
 M Gemischte Baufläche
 W Wohnbaufläche
 WB Besonderes Wohngebiet

18. Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertliste und -karte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Freising, 04.07.2024

Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Freising
- Geschäftsstelle -
Landshuter Straße 31
85356 Freising
Tel.: (08161) 600 – 716, -717, -718
Fax: (08161) 600 - 840
Email: gutachterausschuss@kreis-fs.de