



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):
Langensendelbach (), Am Fuchsenanger 16

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Forchheim**
- Geschäftsstelle -
Landratsamt Forchheim
Oberes Tor 1
91320 Ebermannstadt
Tel.: 09191 86-5002
Fax: 09191 86-88-5002
gutachterausschuss@lra-fo.de



Karthintergrund: Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Kartenhintergrundes wird keine Haftung übernommen. Die Daten der digitalen Flurkarte können veraltete Informationen insbesondere zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden enthalten.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte (siehe Legende / Erläuterungen)

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flnr.
- Grenze der BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Gemarkungs-/
Stadtgrenze
- Flurstücksgrenze
- topogr. Grenze
- (163) Nummer der
Bodenrichtwertzone
- 295 Bodenrichtwert in €/m²

Erläuterung zur Schreibweise der Bodenrichtwerte

Entwicklungszustand

- B Baureifes Land
- E Bauerwartungsland
- LF Flächen der Land- und
Forstwirtschaft

Entwicklungszusatz

- EU entwicklungsunbeeinflusster BRW, ohne Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung
- EB entwicklungsbeeinflusster BRW, unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung

Beitragssituation

- keine erschließungsbeitrags-
Angabe und kostenersatzungsbeitragsfrei
- ebf erschließungsbeitrags-/kostenersatzungs-
beitragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG
- ebpf erschließungsbeitrags-/kostenersatzungs-
beitragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG

weitere wertbeeinflussende Merkmale

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- II Anzahl der Vollgeschosse
- WGFZ (wertrelevante) Geschossflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- f Grundstücksfläche in m²

Art der Nutzung

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Bauflächen
- S Sonderbauflächen
- GF Gemeinbedarfsfläche
(kein Bauland)
- A Acker
(landwirtschaftl. Fläche)
- GR Grünland
(landwirtschaftl. Fläche)
- F forwirtschaftliche Fläche





Stichtag:

01.01.2024

Ihre Abfrage (Adresse):

Langensendelbach (), Am Fuchsenanger 16

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Forchheim**

- Geschäftsstelle -

Landratsamt Forchheim

Oberes Tor 1

91320 Ebermannstadt

Tel.: 09191 86-5002

Fax: 09191 86-88-5002

gutachterausschuss@lra-fo.de

Zone 1460102		Bodenrichtwert: 715 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: W		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: o (offene Bauweise)		Geschosszahl: - Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -		Baumassenzahl: - Tiefe: - Breite: -	
Fläche: -		Ackerzahl: - Grünlandzahl: -	
Zonen-Bezeichnung: Bräuningshof_Wohnen			
Bemerkung: Hinweis: Die Vorbemerkungen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten sind zwingender Bestandteil der Bodenrichtwerte.			

- Gutachterausschuss -
Vorbemerkungen und Erläuterungen zu den
Bodenrichtwerten ermittelt zum Stichtag 01.01.2024
Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB

Herausgeber:
Landratsamt Forchheim
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Oberes Tor 1
91320 Ebermannstadt

Tel: 09191/86-5002 E-Mail: gutachterausschuss@lra-fo.de

A. Allgemeines

Diese Vorbemerkungen und Erläuterungen sind zwingender Bestandteil einer Bodenrichtwertauskunft.

Definitionen und Abkürzungen:

W = Wohnbaufläche

G = gewerbliche Baufläche

M = gemischte bauliche Nutzung

S = Sondernutzung

LW = Landwirtschaftliche Fläche, darin enthalten sind: **A** = Acker und **GR** = Grünland

F = Forstwirtschaftliche Fläche **oB** = ohne Bewuchs

ebf = Erschließungsbeitragsfrei **ebp** = Erschließungsbeitragspflichtig

Bodenrichtwertgrundstück (ImmoWertA §13)

Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein unbebautes und fiktives Grundstück. Das Wort "fiktiv" bezieht sich sowohl auf die Lage als auch auf die dargestellten Grundstücksmerkmale. Die Darstellung des Bodenrichtwerts lässt somit keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu, da der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage einen Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt.

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzonen sind für Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, zu bilden (§ 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Bodenrichtwert (BRW)

Der BRW ist der durchschnittliche Lagewert in Euro/qm für das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück. Dieser BRW gilt für die Mehrheit von Grundstücken in der Bodenrichtwertzone. Der BRW bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien (ebf) Entwicklungszustand, d.h. die durchschnittlichen oder tatsächlichen Erschließungskosten nach KAG und BauGB (Wasser, Abwasser, Energie, öffentliche Straße oder auch Grünfläche) sind im angegebenen Wert enthalten und entsprechen damit der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte. (§ 5 ImmoWertV). Abweichungen eines Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück, sei es bei den wertbeeinflussenden Merkmalen und/oder der Nutzung, bewirkt in der Regel auch eine entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

B. Ermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung erfolgt jeweils zum Beginn jedes zweiten Kalenderjahres mit gerader Jahreszahl (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB und §12 BayGaV). Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Forchheim hat in seiner Sitzung vom 22.04.2024 gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 neu ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Herangezogen wurden dabei unbebaute Grundstücke. Grundlage für die Ermittlung ist die nach § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.

C. Bodenrichtwerte (BRW)

Die Ermittlung der BRW basiert auf den tatsächlichen Grundstücksverkäufen der Jahre 2022 und 2023. Die BRW haben keine bindende Wirkung. 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.

BRW wurden flächendeckend für alle Städte, Märkte, Gemeinden, Orte (mind. 10 Anwesen) und Flächen des Landkreisgebietes ausgewiesen. Ausgenommen sind Weiler, Einzelgehöfte, Aussiedlerhöfe und dergleichen, da hierfür nicht ausreichend verwertbare Daten erfasst sind. Die BRW sind für die Entwicklungszustände Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche sowie für land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche ermittelt worden. Einheimischenbauland, Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Zukäufe bzw. Kleinflächen nehmen am allgemeinen Marktgeschehen nicht teil.

Die BRW werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Rechtliche und tatsächliche Belastungen und Vorteile wie zum Beispiel Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht (z.B. Überschwemmungsgebiete), Immissionschutz, sonstige Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter (z.B. Vorkaufsrechte, Nießbrauch...) finden in der Ableitung der BRW in der Regel keinen Eingang.

Bodenrichtwertgrundstücke mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ, Geschosse etc.) sowie Grundstücksgröße und -tiefe usw. wurden nicht festgelegt.

Wohnbauflächen

Die BRW für Wohnbauflächen wurden aus Verkäufen von unbebautem, beitragsfreiem Wohnbauland mit einer Größe von 400 bis 1500 qm im Vergleichsverfahren ausgewertet. Die BRW beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Bodenrichtwerte für den Geschößwohnungsbau wurden nicht ermittelt.

Marktanpassungsfaktoren gem. §14 ImmoWertV wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht ausgewertet, insbesondere keine Sachwertfaktoren für die Bewertung von klassischen Sachwertobjekten wie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Liegenschaftszinssätze.

Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen werden pauschal mit 75% des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung stehen.

Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftliche Flächen, besonders der Ackerbau, Grünland, Erwerbsgartenbau sowie Fischerei in Binnengewässern sind Flächen zur Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG). Der BRW gilt nur für Grundstücke die der Landwirtschaft dienen. Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude oder sonstige Anlagen. Der BRW gilt nicht für Freizeitgrundstücke etc.

Wertbestimmende Merkmale des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstückes sind:

- Mindestgröße von 1.000 qm
- einem Richtwertfaktor von 0,7 bis 1,7
- freie Zugänglichkeit zur Bearbeitbarkeit mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen
- keine Sondernutzung wie z.B. Energieerzeugung (Biogas, Solaranlage, etc.)

Forst

Die Bodenrichtwerte für den Waldboden (ohne Baumbestand und Aufwuchs) werden hilfsweise mit 40% vom Kaufpreis, der Baumbestand und Aufwuchs enthält, abgeleitet und ausgewiesen.

Bauerwartungsland

Für Bauerwartungsland werden aufgrund des spekulativen Ansatzes und der großen Bandbreite keine BRW ausgewiesen.

Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten

weisen den Wert aus, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Erschließungskosten

Der aktuelle BRW bezieht sich auf einen **beitragsfreien (ebf)** Entwicklungszustand. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach §135a BauGB sowie die Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung sowie sonstige grundstücksbezogenen Beiträge nach dem Kommunalabgabenrecht sind enthalten (§ 16. Absatz 5 ImmoWertV).

Bis einschließlich 31.12.2014 wurden die BRW erschließungskostenpflichtig ausgewiesen. Mit Ermittlung bzw. Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 ist die Umstellung auf erschließungskostenbeitragsfreie Bodenrichtwerte unter Verwendung der uns von den Gemeinden, Wasser- und Abwasserzweckverbänden sowie den sonstigen Erschließungskostenträgern genannten Erschließungskosten erfolgt. Soweit diese nicht bekannt waren, erfolgte eine Ableitung aus vergleichbaren Werten.

Darstellung in der Karte

Jeder Bodenrichtwertzone ist genau ein Bodenrichtwert zugeordnet. Diese Zonen können sich deckungsgleich überlagern. In diesen Fällen liegen Grundstücke mit gleicher Lagequalität, aber unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmalen und ungleichmäßiger Verteilung vor, weshalb sich keine separaten Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Einzelne untergeordnete Flächen einer Bodenrichtwertzone mit einer abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z.B. Grünland-, Wald- oder Wasserflächen, Erholungs-, oder Gemeinbedarfsflächen usw.) können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht!

Die Ordnungsstruktur basiert auf den Verwaltungsgrenzen der jeweiligen Gemeinden sowie der zugehörigen Gemarkungen und der gemeindefreien Gebiete des Landkreises Forchheim.

Die BRW werden auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Die BRW wurden wie nachfolgend dargestellt sinnvoll gerundet:

- Land- und Forstwirtschaft auf 0,25 €/qm
- Bauland bis 100,- €/qm auf 2,50 €/qm
- Bauland über 100,- €/qm auf 5,00 €/qm

Veröffentlichung und Auskunft

Die Bodenrichtwertliste ist spätestens ab dem 30. Juni des Jahres ihrer Ermittlung zu veröffentlichen. Sie wird dazu für die Dauer eines Monats bei den Gemeinden öffentlich ausgelegt (§12 BayGaV).

Eine Auskunft über den BRW kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu den Öffnungszeiten für jedermann beantragt werden.

Eine Bodenrichtwertauskunft kann auch schriftlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestellt werden oder über das Internet automatisiert angefordert werden: www.boris-bayern.de (kostenpflichtig).

D. Spezielle Hinweise

In Bodenrichtwertzonen ohne auswertbare Vergleichskaufpreise wurden im Hinblick auf die notwendige flächendeckende Ermittlung einzelne Richtwerte von vergleichbaren Gebieten und Lagen abgeleitet. Bei abgeleiteten Bodenrichtwerten ist eine differenzierte Preisentwicklung berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die bisherige Zonierung zum Stichtag 01.01.2024 überarbeitet. Die aktuellen Bodenrichtwertzonen fassen in Wert und Nutzung gleichwertige Zonen zusammen. Für Ortskerne und Mischgebiete wurden keine eigenen Zonen mehr gebildet, sondern es ist ein Abschlag zu berücksichtigen (siehe hierzu C Bodenrichtwerte).

In Zonen mit vorhandenen Lärmimmissionen (Bahnlinie, Autobahn, Bundesstraße etc.) kann für eine Tiefe von 1-2 Häuserzeilen ein Abschlag von ca. 10-20% vom jeweiligen Bodenrichtwert in Ansatz gebracht werden.

Hinweis zum Urheberrecht:

Die Bodenrichtwertliste und alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Sie unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG). Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigungen und Veröffentlichungen – auch auszugsweise – sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Haftungsausschluss:

Das Landgericht Hamburg hat mit Urteil vom 12. Mai 1998 entschieden, dass derjenige, der einen Link setzt ggf. dessen Inhalt mit zu verantworten hat. Um dieses zu vermeiden, distanzieren wir uns ausdrücklich von den Inhalten der in dieser Bodenrichtwertliste aufgeführten Links. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erklärt ausdrücklich, dass sie keinen Einfluss auf deren Gestaltung und Inhalte hat.

E. Gebühren

Die BRW werden sowohl als Gesamtaufstellung in einer Bodenrichtwertliste als auch in einer Bodenrichtwertkarte (Stadtgebiet Forchheim) dargestellt. Mit der Veröffentlichung sind sie damit allgemein zugänglich und tragen erheblich zur Markttransparenz bei.

Es besteht die Möglichkeit, orts- bzw. markungsbezogene Bodenrichtwertauskünfte gegen Gebühr anzufordern.

Für die Bodenrichtwertlisten, -karten und -auskünfte gelten folgende Benutzungsgebührensätze:

Bodenrichtwertliste 2024 mit -karte Landkreis und Stadt Forchheim	100,00 Euro
Bodenrichtwertliste 2024 Landkreis Forchheim ohne Stadt Forchheim	50,00 Euro
Bodenrichtwertliste 2024 mit -karte Stadt Forchheim	50,00 Euro
Bodenrichtwertliste 2022 mit -karte Landkreis und Stadt Forchheim	50,00 Euro
Bodenrichtwertliste 2022 Landkreis Forchheim ohne Stadt Forchheim	25,00 Euro
Bodenrichtwertliste 2022 mit -karte Stadt Forchheim	25,00 Euro
Bodenrichtwertlisten 1973-2020 Landkreis und Stadt Forchheim	je 25,00 Euro
telefonische Bodenrichtwertauskünfte	gebührenfrei
schriftliche Bodenrichtwertauskünfte für Behörden und Gerichte	gebührenfrei
"- für Sachverständige und Bürger erster Wert	25,00 Euro
"- für Sachverständige und Bürger jeder weitere Wert	15,00 Euro

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten i. d. R. Behörden, Gerichte und Sachverständige. Dabei ist zu beachten, dass sämtliche Anfragen hierfür schriftlich an die Geschäftsstelle zu richten sind. Für diese Auskünfte werden folgende Benutzungsgebühren erhoben:

Auskünfte für Behörden und Gerichte:		gebührenfrei
Auskünfte für Sachverständige	erster Wert	25,00 Euro
Auskünfte für Sachverständige	jeder weitere Wert	15,00 Euro
Auskünfte für Sachverständige	jeder weitere Wert (Land- und Forstwirtschaft)	5,00 Euro

Für weitere Auskünfte stehen die Mitarbeiter von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt zur Verfügung:

Roland Schäfer	Tel: 09191/86-5002	E-Mail: Roland.Schaefer@lra-fo.de
Harald Engel	Tel: 09191/86-5003	E-Mail: Harald.Engel@lra-fo.de

Ebermannstadt, 22.04.2024



Hutzler
Vorsitzender des Gutachterausschusses