

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



Karte hintergrund: 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**

- (163) Gesuchte Adresse/Flnr.
- Grenze der BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Gemarkungs-/Stadtgrenze
- Flurstücksgrenze
- topogr. Grenze
- (163) Nummer der Bodenrichtwertzone
- 295 Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

**Erläuterung zur Schreibweise der Bodenrichtwerte**

<b>Entwicklungszustand</b>		<b>Beitragssituation</b>	<b>Art der Nutzung</b>
B	Baureifes Land	keine erschließungsbeitragsangabe und kostenerstattungsbeitragsfrei	W Wohnbauflächen
E	Bauerwartungsland	ebf erschließungsbeitrags-/kostenersattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG	M gemischte Bauflächen
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	ebpf erschließungsbeitrags-/kostenersattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG	MK Kerngebiet
<b>Entwicklungszusatz</b>		<b>weitere wertbeeinflussende Merkmale</b>	G gewerbliche Bauflächen
EU	entwicklungsunbeeinflusster BRW, ohne Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung	o offene Bauweise	S Sonderbauflächen
EB	entwicklungsbeeinflusster BRW, unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung	g geschlossene Bauweise	GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
		II Anzahl der Vollgeschosse	A Acker (landwirtschaftl. Fläche)
		WGFZ (wertrelevante) Geschossflächenzahl	GR Grünland (landwirtschaftl. Fläche)
		BMZ Baumassenzahl	F fortwirtschaftliche Flächen
		f Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	





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@ira-fo.de

**Zone 1460102**

**Bodenrichtwert: 715 €/m<sup>2</sup>**

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](mailto: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 Vergleichswertverfahren 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. Einheimischenbau Land, 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 Vergleichswertverfahren ausgewertet. Die BRW beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Bodenrichtwerte für den Geschoßwohnungsbau 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 ausgewiesenen.

### **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 Anschlussbeträge 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](http://www.boris-bayern.de) (kostenpflichtig).

## **D. Spezielle Hinweise**

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss 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 Gutachterausschuss 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. gemarkungsbezogene 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](mailto:Roland.Schaefer@lra-fo.de)  
Harald Engel Tel: 09191/86-5003 E-Mail: [Harald.Engel@lra-fo.de](mailto:Harald.Engel@lra-fo.de)

Ebermannstadt, 22.04.2024



Hutzler  
Vorsitzender des Gutachterausschusses