

Stichtag:  
**01.01.2024**

Ihre Abfrage (Adresse):  
**Ingolstadt (), Gabrielstr. 6**

**Stadt Ingolstadt**  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Spitalstr. 3  
85049 Ingolstadt

Telefon: (0841) 3 05-2139 oder -2141  
Telefax: (0841) 3 05-21 40  
E-Mail: gutachterausschuss@ingolstadt.de  
Internet: <https://www.ingolstadt.de>



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

**Legende zur  
Bodenrichtwertkarte**

-  Gesuchte Adresse/Flnr.
-  Grenze BRW-Zone
-  Bestandsgebäude
-  Gemarkungs-/  
Stadtgrenze
-  Flurgrenze

**Erläuterung zur Schreibweise der Bodenrichtwerte**

(21)	Nummer der Bodenrichtwertzone	WB	Besonderes Wohngebiet	O	offene Bauweise
89	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	M	Gemischte Bauflächen	g	geschlossene Bauweise
		MD	Dorfgebiet	II	Geschosszahl (römische Zahl)
		MI	Mischgebiet	GFZ	Geschossflächenzahl (z.B. GFZ 0,5, Geschossfläche = 50% der Grundstücksfläche)
		MK	Kerngebiet	GRZ	Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40% der Grunstücksfläche)
		G	Gewerbliche Bauflächen		
		GE	Gewerbegebiet		
		GI	Industriegebiet		
		S	Sonderbauflächen		
		SOE	Erholungsgebiet		
		SO	Sonstiges Sondergebiet		
		GF	Fläche für Gemeindbedarf		
		BMZ	Baumassenzahl (z. B. BMZ 9,0 Bau-masse = 9m <sup>3</sup> je m <sup>2</sup> Baugrundstück)		
		WA	Allgemeines Wohngebiet		





Stichtag:  
**01.01.2024**

Ihre Abfrage (Adresse):

**Ingolstadt (), Gabrielstr. 6**

**Stadt Ingolstadt**  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Spitalstr. 3  
85049 Ingolstadt

Telefon: (0841) 3 05-2139 oder -2141

Telefax: (0841) 3 05-21 40

E-Mail: gutachterausschuss@ingolstadt.de

Internet: <https://www.ingolstadt.de>

**Zone 00000580**

**Bodenrichtwert: 950 €/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: **II**

Wertrelevante Geschossflächenzahl: **0.70**

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

Zonen-Bezeichnung: WaldeySENstraße

Bemerkung:

RWZ = Richtwertzone	W = Wohnbauflächen	römische Zahl z.B. II	Anzahl der Vollgeschosse
BRW = Bodenrichtwert	M = gemischte Bauflächen	o	offene Bauweise
wGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl (Die wGFZ gibt an, wieviel m <sup>2</sup> - wertrelevante Geschoßfläche je m <sup>2</sup> -Grundstücksfläche zulässig oder vorhanden ist*)	MD = Dorfgebiete	a	abweichende Bauweise
BEL = Bauerwartungsland	GE = Gewerbegebiete	W/M	Bereich, bei dem die Mehrzahl der Fallzahlen vorkommen
FZ = Fallzahlen	SO = Sondergebiete		

- Der Bodenrichtwert ist der **durchschnittliche Lagewert** des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung**.

- Die ermittelten Richtwerte beinhalten die **Erschließungskosten** gemäß § 128 BauGB und die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz. Diese liegen in den neueren Umlegungsgebieten (inkl. Grunderwerbskosten) durchschnittlich bei **60 €/m<sup>2</sup>**.
- Für Bodenrichtwertzonen, die sich mit Sanierungsgebieten im klassischen Verfahren überschneiden, ist entsprechend § 16 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV darzustellen, auf welchen Zustand sich der Bodenrichtwert hinsichtlich der Sanierung bezieht. Für die betroffenen Bodenrichtwertzonen ist dies jeweils der **sanierungsbeeinflusste Zustand**, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Grundstücksmerkmal „SB“ nach Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3 ImmoWertV)).
- Das der jeweiligen Bodenrichtwertzone zugehörige, fiktive Bodenrichtwertgrundstück wird durch die Darstellung des Bodenrichtwertes hinsichtlich (falls vorhanden) der Nutzung, der Bauweise, der Geschosszahl, der Geschossflächenzahl, der Grundstückstiefe und Grundstücksgröße typisiert beschrieben.

\* Für das dem Bodenrichtwert zugeordnete Maß der baulichen Nutzung wird auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt. Hierbei ist allerdings ein nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend.

**Es sind entsprechend § 16 Abs. 4 ImmoWertV zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossem nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.** Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.

**Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen.**

Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das so ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

- Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Für diejenigen Bodenrichtwertzonen, für die keine oder nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, wurden Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen und an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes angepasst (qualifizierter Lagevergleich).
- Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurden Bodenrichtwerte für baureifes Land (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen) und für land- und forstwirtschaftlichen Flächen bzw. Grünland ermittelt.
- Unterschiede des einzelnen Grundstückes in den wertbeeinflussenden Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstückstiefe und -größe) können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.**

- Bezuglich des Stadtgebietes von Ingolstadt gelten die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten aus 2012 (Umrechnungskoeffizienten siehe unten)
- Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.
- **Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.**
- Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt die in der Bodenrichtwertkarte und der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.
- **Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt.**  
**Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten.**  
**Vervielfältigungen sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

wGFZ	Umrechnungskoeffizient (UK)	wGFZ	Umrechnungskoeffizient (UK)
0,2	0,674	1,4	1,163
0,3	0,715	1,5	1,204
0,4	0,755	1,6	1,245
0,5	0,796	1,7	1,285
0,6	0,837	1,8	1,326
0,7	0,878	1,9	1,367
0,8	0,918	2,0	1,408
0,9	0,959	2,1	1,448
1	1,000	2,2	1,489
1,1	1,041	2,3	1,530
1,2	1,082	2,4	1,571
1,3	1,122	2,5	1,611

Beispiel für Anpassung wegen abweichender GFZ

Bodenwert (gesucht)	=	Richtwert	x	<u>UK (gesucht)</u> UK (Bodenrichtwert)
Richtwert 210,-- €/m <sup>2</sup> bei einer wGFZ von	0,5			
Bodenwert (gesucht) bei einer wGFZ von	0,7			
Bodenwert (gesucht)		210,-- €/m <sup>2</sup>	x	<u>0,878</u> 0,796
Bodenwert (gesucht)		231,63,-- €/m <sup>2</sup>		
		~ 232,-- €/m <sup>2</sup>		