

Bodenrichtwertgrundstücke

1. Allgemeines

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden innerhalb von Gebieten (sog. Bodenrichtwertzonen), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 BauGB) bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen übereinstimmen (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück gilt somit innerhalb der Richtwertzonen jeweils als Bezugsgröße für den Bodenrichtwert.

Weicht das zu bewertende Grundstück innerhalb einer Richtwertzone hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Merkmale vom Richtwertgrundstück ab, so bewirkt dies in der Regel eine entsprechende Änderung seines Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge.

2. Definition der Bodenrichtwertgrundstücke

2.1. Stichtag 31.12.1963

Baureifes Land	= bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise erschlossen sind.
Rohbauland	= nicht ausreichend erschlossene Flächen, die 1. In einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind, oder 2. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, oder 3. In einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen.
Bauerwartungsland	= Flächen, die nicht unter die oben genannten fallen, aber in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen aufgestellt sind, oder solche Flächen, von denen anzunehmen ist, daß sie in absehbarer Zeit Bauzwecken dienen werden.

2.2. Stichtag 31.12.2014 bis 31.12.2018

	Grundstücksfläche [m ²]	Grundstückszuschnitt
Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	700 m ²	Quadratisch oder rechteckig mit einem Seitenverhältnis $L/B \leq 1,5$
Gewerbliche Bauflächen	3.000 m ²	

Weitere wertbestimmende Merkmale des Richtwertgrundstücks (z.B. GFZ, BMZ, Geschossigkeit) wurden nicht festgelegt; hier gilt stets der Wert, welcher die Bebauung in der Richtwertzone durch Bebauungsplan oder durch die tatsächliche Bebauung maßgeblich bestimmt.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl. Weitere Merkmale (z.B. Flächengröße, Zuschnitt) wurden hierfür nicht bestimmt.

2.3. Stichtag 31.12.2020

	Grundstücksfläche [m ²]	Grundstückszuschnitt
Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	700 m ²	Quadratisch oder rechteckig mit einem Seitenverhältnis $L/B \leq 1,5$
Gewerbliche Bauflächen	3.000 m ²	
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen und Grünland)	2 ha	oder rechteckig mit einem Seitenverhältnis $L/B \leq 1,5$

Weitere wertbestimmende Merkmale des Richtwertgrundstücks (z.B. GFZ, BMZ, Geschossigkeit) wurden nicht festgelegt; hier gilt stets der Wert, welcher die Bebauung in der Richtwertzone durch Bebauungsplan oder durch die tatsächliche Bebauung maßgeblich bestimmt.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl. Bei Forstflächen wurde auf die Definition eines Richtwertgrundstückes verzichtet.

2.4. Stichtag 01.01.2022

	Grundstücksfläche [m ²]	Grundstückszuschnitt
Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	700 m ²	Quadratisch oder rechteckig mit einem Seitenverhältnis $L/B \leq 1,5$
Gewerbliche Bauflächen	3.000 m ²	
Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen und Grünland)	2 ha	–

Weitere wertbestimmende Merkmale des Richtwertgrundstücks (z.B. GFZ, BMZ, Geschossigkeit) wurden nicht festgelegt; hier gilt stets der Wert, welcher die Bebauung in der Richtwertzone durch Bebauungsplan oder durch die tatsächliche Bebauung maßgeblich bestimmt.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Ertragsmesszahl (Ackerzahl zw. Grünlandzahl. (siehe Anhang A1)

Bei Forstflächen wurde auf die Definition eines Richtwertgrundstückes verzichtet.

2.5. Stichtag 01.01.2024 bis 01.01.2026

	Verhältnis Länge zu Breite	GRZ, GFZ und Geschossigkeit	
Misch- und Wohngebiete	quadratisch oder rechteckig mit einem Seitenverhältnis $L/B \leq 1,5$	Bei rechtskräftigem Bebauungsplan*: Nach Angaben des Bebauungsplans	Ohne Bebauungsplan*: Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu GRZ und GZF. Geschossigkeit nach realer Umgebung
Gewerbe	Keine Festlegung	Bei rechtskräftigem Bebauungsplan*: Nach Angaben des Bebauungsplans	Ohne Bebauungsplan*: Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu GRZ und GZF. Geschossigkeit nach realer Umgebung
Gartenland	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung
Forst	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung
Acker- und Grünland	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung

(*Hinweis: Ob ein Bebauungsplan vorliegt und wie die darin enthaltenen Vorgaben sind, können Sie bei der jeweils zuständigen Gemeinde erfragen)

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt für das Richtwertgrundstück die innerhalb der Richtwertzone im Wesentlichen vorherrschende durchschnittliche Ertragsmesszahl (Ackerzahl zw. Grünlandzahl. Siehe hierfür Anhang A1

Für die durchschnittlichen Flächen des Bodenrichtwertgrundstücks siehe Anhang A2

3. Weitere Merkmale und Informationen

Sonstige, in den Aufzählungen nicht genannte, wertbestimmende Merkmale wurden für die Bodenrichtwertgrundstücke nicht festgelegt.

Weitere Informationen finden in den Vorbemerkungen der Bodenrichtwertgesamtlisen.

Anhang A1: Acker- und Grünlandzahlen, Stichtage 01.01.2022 bis 01.01.2026

Bad Windsheim	10001	A	AZ 40	Markt Bibart	210001	A	AZ 38
	10002	GR	GZ 42		210002	GR	GZ 44
Baudenbach	20001	A	AZ 44	Markt Erlbach	220001	A	AZ 41
	20002	GR	GZ 48		220002	GR	GZ 41
Burgbernheim	30001	A	AZ 53	Markt Nordheim	230001	A	AZ 44
	30002	GR	GZ 46		230003	GR	GZ 42
Burghaslach	40001	A	AZ 37		230002	A	AZ 50
	40002	GR	GZ 40		230004	GR	GZ 45
Dachsbach	50001	A	AZ 37	Markt Taschendorf	240001	A	AZ 37
	50002	GR	GZ 45		240002	GR	GZ 36
Diespeck	60001	A	AZ 42	Marktbergel	200001	A	AZ 43
	60002	GR	GZ 45		200002	GR	GZ 39
Dietersheim	70001	A	AZ 39	Münchsteinach	250001	A	AZ 37
	70002	GR	GZ 41		250002	GR	GZ 39
Emskirchen	80001	A	AZ 39	Neuhof a.d.Zenn	260001	A	AZ 43
	80002	GR	GZ 39		260002	GR	GZ 46
Ergersheim	90001	A	AZ 48	Neustadt a.d.Aisch	270001	A	AZ 39
	90002	GR	GZ 49		270002	GR	GZ 43
	90003	A	AZ 57	Oberickelsheim	280001	A	AZ 74
	90004	GR	GZ 47		280002	GR	GZ 68
	90005	A	AZ 55	Obernzenn	290001	A	AZ 41
	90006	GR	GZ 46		290002	GR	GZ 42
Gallmersgarten	100001	A	AZ 50	Oberscheinfeld	300001	A	AZ 33
	100002	GR	GZ 44		300002	GR	GZ 36
Gerhardshofen	110001	A	AZ 38	Scheinfeld	310001	A	AZ 36
	110002	GR	GZ 42		310002	GR	GZ 38
Gollhofen	120001	A	AZ 70	Simmershofen	320001	A	AZ 65
	120002	GR	GZ 58		320002	GR	GZ 60
Gutenstetten	130001	A	AZ 43		320004	A	AZ 52
	130002	GR	GZ 50		320005	GR	GZ 43
Hagenbüchach	140001	A	AZ 39	Sugenheim	330001	A	AZ 38
	140002	GR	GZ 42		330002	GR	GZ 44
Hemmersheim	150001	A	AZ 70	Trautskirchen	340001	A	AZ 40
	150002	GR	GZ 60		340002	GR	GZ 43
Illesheim	160001	A	AZ 45	Uehlfeld	350001	A	AZ 40
	160002	GR	GZ 43		350002	GR	GZ 46
Ippesheim	170001	A	AZ 66	Uffenheim	360001	A	AZ 56
	170002	GR	GZ 49		360002	GR	GZ 48
Ipsheim	180001	A	AZ 40	Weigenheim	370001	A	AZ 56
	180002	GR	GZ 45		370002	GR	GZ 46
Langenfeld	190001	A	AZ 41	Wilhelmsdorf	380001	A	AZ 36
	190002	GR	GZ 49		380002	GR	GZ 36

Anhang A2: Durchschnittliche Flächen Stichtage 01.01.2024 bis 01.01.2026

		Unterstrichene Zahlen = Einschätzung aufgrund geringer Datenanzahl * = Festlegung durch Beschlussgremium				
Beschreibung der weiteren Merkmale des Richtwertgrundstücks je nach Gemeinde	Mischgebiete	Wohngebiete	Gewerbe	Forst	Ackerland	Grünland
	Durchschnittliche Fläche in m²					
Bad Windsheim	700	500	2.500	3.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Baudenbach	700	700	<u>4.000</u>	6.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Burgbernheim	700	700	3.500	8.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Burghaslach	800	800	2.500	4.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Dachsbach	1.000	700	7.500	9.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Diespeck	700	700	2.500	7.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Dietersheim	800	800	5.000	5.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Emskirchen	800	700	2.500	5.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Ergersheim	900	800	<u>10.000</u>	1.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Gallmersgarten	1.000	800	5.500	3.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Gerhardshofen	900	800	2.000	8.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Gollhofen	900	700	7.000	500	20.000 (*)	10.000 (*)
Gutenstetten	700	800	2.500	5.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Hagenbüchach	700	600	<u>3.000</u>	11.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Hemmersheim	900	800	<u>3.000</u>	3.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Illesheim	1.000	700	1.500	<u>5.500</u>	20.000 (*)	10.000 (*)
Ippesheim	700	700	17.000	1.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Ipsheim	700	600	<u>2.000</u>	9.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Langenfeld	600	800	4.500	6.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Markt Bibart	700	800	3.000	4.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Markt Erlbach	800	600	3.000	7.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Markt Nordheim	1.100	900	<u>4.000</u>	11.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Markt Taschendorf	1.100	800	2.000	9.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Marktbergel	800	700	3.000	8.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Münchsteinach	900	900	2.000	8.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Neuhof a.d.Zenn	900	700	1.500	6.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Neustadt a.d.Aisch	600	600	4.000	7.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Oberickelsheim	600	700	<u>2.000</u>	500	20.000 (*)	10.000 (*)
Obernzenn	800	700	2.000	5.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Oberscheinfeld	1.300	800	4.000	5.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Scheinfeld	700	700	2.500	3.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Simmershofen	1.200	800	<u>3.000</u>	2.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Sugenheim	900	700	4.000	4.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Trautskirchen	1.000	800	3.000	6.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Uehlfeld	900	700	4.000	8.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Uffenheim	800	700	3.000	2.000	20.000 (*)	10.000 (*)
Weigenheim	700	800	1.500	1.500	20.000 (*)	10.000 (*)
Wilhelmsdorf	700	600	2.500	6.000	20.000 (*)	10.000 (*)