



Inhaltsverzeichnis

1. Praktische Hinweise.....	2
2. Hinweise zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018	2
2.1 Gutachterausschüsse.....	2
2.2 Kaufpreissammlung.....	2
2.3 Bodenrichtwertfestsetzung	2
2.4 Bodenrichtwert	2
2.5 Erschließungszustand	3
2.6 Bodenrichtwertdefinition	3
2.7 Landwirtschafts- und Forstflächen.....	3
2.8 Rechtsgrundlagen	4
3. Dienstleistungen und Gebühren:.....	4
4. Wohnbau- Mischgebiet- und Dorfflächen, Stichtag 31.12.2018 in €/m ² ebf	7
5. Gewerbe- und Sonderbauflächen zum Stichtag 31.12.2018 in €/m ² ebf.....	7
6. Landwirtschafts- und Forstflächen zum Stichtag 31.12.2018 in €/m ²	7
6.1 Landwirtschaftsflächen Ackerland.....	7
6.2 Landwirtschaftsflächen Grünland	8
6.3 Forstflächen Wald unbestockt	9
7. Übersichtskarten	9



1. Praktische Hinweise

Bodenrichtwertliste mit Stand zum 31.12.2018

Eingefügt wurden Zonennummern, die den einzelnen Orten zugewiesen wurden, um diese Zonen eindeutig digitalisierten Zonen im GIS-System zuordnen zu können. Die Zonen-Bezeichnungen werden zum besseren Verständnis in der Bodenrichtwert-Liste mitgeführt.

Die Bodenrichtwertzonen sind über das Internet mit folgendem Link einsehbar:

www.bodenrichtwerte.bayern.de

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung betreut diese Seite.

2. Hinweise zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018

2.1 Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse in Bayern sind aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse (BayGaV) dezentral organisiert. Sie sind für die Bereiche der 25 kreisfreien Städte und 71 Landkreise mit der Erfüllung der im Baugesetzbuch (BauGB) und der BayGaV formulierten Aufgaben als unabhängiges, neutrales und selbständiges Kollegialorgan tätig. Die Geschäftsstellen sind bei den jeweiligen Gebietskörperschaften eingerichtet, hier beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

2.2 Kaufpreissammlung

Bei den Gutachterausschüssen werden die Kaufpreissammlungen geführt. Hierzu erhält die Geschäftsstelle sämtliche Notarverträge, durch welche Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll. Diese Verträge werden gesammelt und im Hinblick auf die verschiedenen, den Wert beeinflussenden Merkmale einer Immobilie, ausgewertet. Die Sammlung ist geheim zu halten. Auskünfte dürfen nur erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse geltend gemacht wird. Dies gilt etwa für Behörden oder öffentlich bestellte und zertifizierte Sachverständige, die mit der Bewertung von Grundstücken befasst sind.

2.3 Bodenrichtwertfestsetzung

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss grundsätzlich alle zwei Jahre die Bodenrichtwerte für Bauland und veröffentlicht diese in der Bodenrichtwertsammlung. Die durchschnittlichen m²-Preise des Bodens werden für einzelne Gemeinde- und Ortsteile und nach den unterschiedlichen Nutzungsverhältnissen (z.B. Wohnbaufläche, Gewerbegrund usw.) festgestellt. Dargestellt werden die Werte möglichst in Karten, so dass für jedes erfasste Grundstück der Richtwert bestimmt werden kann. Auf Wunsch erteilen die Geschäftsstellen Auskunft über die Richtwerte.

2.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Richtwertgrundstücke mit der



Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, BMZ, Geschossigkeit, etc.) sowie Grundstücksgröße, -tiefe usw. wurden nicht festgelegt. Weicht ein einzelnes Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzonen hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände ab (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt), bewirkt dies in der Regel eine entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

2.5 Erschließungszustand

Die Bodenrichtwerte sind überwiegend für Grundstücke in einem erschließungsbeitragsfreiem Zustand (ebf) ermittelt worden. In den Erschließungsabgaben sind die Straßenausbaubeiträge nach BauGB sowie die Erschließungsbeiträge nach KAG und ggf. auch die Sonderabgaben enthalten. Zu den Erschließungsanlagen gehören also die Verkehrs- und Grünanlagen und die Anlagen zur Ableitung von Abwässern und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Nicht zu den Erschließungsanlagen gehören die auf den Privatgrundstücken selbst notwendigen Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen. Die Erschließungsmerkmale sind von der Gemeinde durch Satzung geregelt und die anteiligen Erschließungsbeiträge auch dort zu erfragen.

2.6 Bodenrichtwertdefinition

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebaubares Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Richtwerte für den Geschoßwohnungsbau wurden nicht ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücksflächen unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme von altlastenfreien Grundstücken ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den hier beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Für Sonderbau- (z. B. Hotel, Freizeit- und Seniorenimmobilien) und Gemeinbedarfsflächen sowie Bauflächen im Außenbereich, Bauerwartungsland und Rohbauland ist im Landkreis Erlangen-Höchstadt kein auswertbarer Grundstücksmarkt vorhanden.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

2.7 Landwirtschafts- und Forstflächen

Die Bodenrichtwerte wurden für Acker-, Grünland und Waldflächen ermittelt. (siehe Liste der Gemeinden).



Zur Übersicht im Landkreis liegen die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im Zeitraum 2017 und 2018 ab einer Größe von 1000 m für:

Ackerland, bei 87 Kauffällen zwischen 0,44 und 15,00 €/m²;
der Mittelwert ist 4,66 €/m², der Median liegt bei 4,00 €/m²;

Grünland, bei 29 Kauffällen zwischen 1,13 und 8,00 €/m²;
der Mittelwert ist 3,43 €/m², der Median liegt bei 3,50 €/m².

Forstflächen mit Bestockung, bei 83 Kauffällen zwischen 0,52 und 8,33 €/m²;
der Mittelwert liegt bei 2,87 und der Median liegt bei 2,70 €/m².

Weiher- und Wasserflächen, bei 13 Kauffällen zwischen 1,57 und 8,50 €/m²;
der Mittelwert ist 3,95 €/m², der Median liegt bei 3,70 €/m².

2.8 Rechtsgrundlagen

§§ 192-199 BauGB, Gutachterausschuss Verordnung (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 05/2005) Bayerisches Verwaltungskostenrecht. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB für erschließungsbeitragsfreies (ebf) und erschließungsbeitragspflichtiges (ebp) Bauland ermittelt.

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erlangen-Höchstadt die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und nach §10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2012 (BGBl. I S. 639) zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt und am 26. und 27.02.2019 beschlossen.

3. Dienstleistungen und Gebühren:

Auskünfte über die Bodenrichtwerte kann jedermann verlangen.

Formulare über das Internet: www.erlangen-hoechstadt.de / Gutachterausschuss

Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte müssen Gebühren zwischen 25 und 250 € erhoben werden (KG Tarifstelle 2.1.1/1.8 „Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach §11 Gutachterausschuss-Verordnung über Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB und über sonstige Daten für die Wertermittlung nach §§ 12-15 BayGaV“). Das Kostenverzeichnis wurde zum 01.07.2012 geändert (vgl. GVBl. S.283). Gebühr 20 € - 350 € je übermitteltem Bodenrichtwert u. je wertermittlungsrelevantem Datum.

- Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung mind. **25 €**
- Bezug der Bodenrichtwertliste für den gesamten Landkreis **80 €**

**Gutachterausschussverordnung (Bay GaV) vom 05. April 2005 geändert am
30. September 2014, gültig ab 01. November 2014 (in Auszügen)**

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag und gegen Gebühr Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. Ein Wertgutachten kann jeder Eigentümer oder sonstige Berechtigte an einem Grundstück beantragen.

Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke.

- Die Gebühr bemisst sich im Regelfall nach der Höhe des im Gutachten ermittelten marktangepassten vorläufigen Wertes ohne besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale.
- Sie beträgt bei einem ermittelten Wert für bebaute Grundstücke:

- bis zu 200.000 €,	1.650 €
- bis zu 300.000 € -	1.700 €
- bis zu 400.000 € -	1.800 €
- bis zu 500.000 € -	1.900 €
- bis zu 1.000.000 € -	1.000 € zuzüglich 2 v.T. des Werts
- über 1.000.000 bis 10.000.000 € -	2.000 € zuzüglich 1 v.T. des Werts
- über 10.000.000 € -	5.000 € zuzüglich 0,7 v.T. des Werts

- (1) Die wertabhängige Gebühr kann um bis zu 50 v.H. erhöht werden, wenn die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursacht. Die Gebühr kann um bis zu 50 v.H. ermäßigt werden, wenn das Gutachten einen erheblich geringeren Aufwand als üblich verursacht, insbesondere bei unbebauten Grundstücken mit land-, forstwirtschaftlicher oder vergleichbarer Nutzung. Sind in einem Gutachten für ein Wertermittlungsobjekt mehrere Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Viertel aller weiteren ermittelten Werte zu Grunde gelegt.
- (2) Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden herangezogenen Bodenrichtwert und für jedes herangezogene wertermittlungsrelevante Datum entsprechend der Gebühr nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses.“



(3) Neben den Gebühren werden folgende Auslagen erhoben:

1. Beiträge, die Dritten für Auskünfte an den GuA zustehen oder zustehen würden;
2. Entgelte für Telekommunikationsleistungen und ähnliches
3. Reisekosten und sonstige Aufwendungen aus Anlass einer Ortsbesichtigung
4. Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen
5. die Umsatzsteuer, die auf die Summe der Gebühren und Auslagen entfällt

(4) Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 8 Abs. 2 des Kostengesetzes entsprechend der Maßgabe, dass mindestens 50 € als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden.

Erforderliche Unterlagen:

- Antragsformular „Erstellung eines Verkehrswertgutachtens“
- Lageplan M 1:100, neuesten Datums
- Bestandspläne M 1:100, ggf. Genehmigungsakten (bei Gebäuden)
- Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche, bzw. der Kubatur des umbauten Raums nach DIN
- Baubeschreibung
- Grundbuchauszug nach neuestem Stand kann auch ggf. über die Geschäftsstelle erstellt werden, Gebühr wird verrechnet.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.

Die Bodenrichtwertsammlung stellt eine Datenbank i. S. v. § 87a Abs. 1 S. 1 Urheber-gesetz (UrhG) dar. Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (Einzelwerten, Listen und Karten einschließlich wertbestimmender Parameter) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses erfolgen.



4. Wohnbau- Mischgebiet- und Dorfflächen, Stichtag 31.12.2018 in €/m² ebf

Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nnutzung	Bodenrichtwert 2012 (€/m ²)	Bodenrichtwert 2014 (€/m ²)	Bodenrichtwert 2016 (€/m ²) ebf	Festlegung BRW 2018 (€/m ²) ebf
1701	Möhrendorf	Möhrendorf	Möhrendorf	W	325*	360	360	435
1702	Möhrendorf	Kleinseebach	Kleinseebach	W	320	360	370	420
1703	Möhrendorf	Möhrendorf	Möhrendorf Süd	W	350	430	435	515
1710	Möhrendorf	Oberndorf	Oberndorf	MD	kein Wert	95	100	110
1720	Möhrendorf	Mühlentheater	Mühlentheater	MD	kein Wert	95	100	110
1721	Möhrendorf	Möhrendorf	Bauhof	GB	kein Wert	kein Wert	kein Wert	
1801	Mühlhausen	Mühlhausen	Mühlhausen	W	90	90	100	105

5. Gewerbe- und Sonderbauflächen zum Stichtag 31.12.2018 in €/m² ebf

Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nutzung	Bodenrichtwert 2012 (€/m ²)	Bodenrichtwert 2014 (€/m ²)	Bodenrichtwert 2016 (€/m ²)	Festlegung BRW 2018 (€/m ²) ebf
1750	Möhrendorf	Möhrendorf	Möhrendorf Gewerbe	GE	kein Wert	120	120,0	125
1751	Möhrendorf	Kleinseebach	Kleinseebach Gewerbe	GE	kein Wert	kein Wert	120,0	125

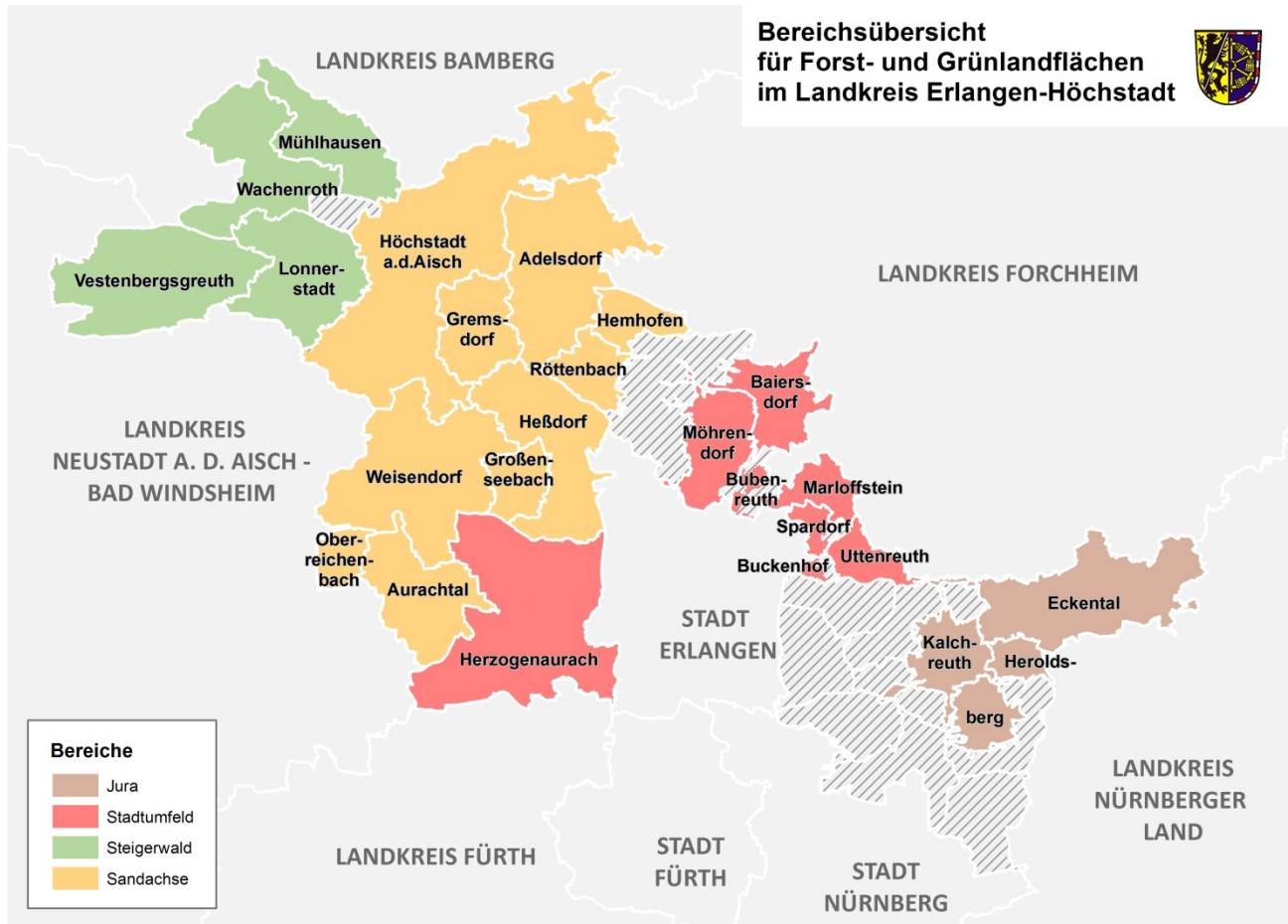
6. Landwirtschafts- und Forstflächen zum Stichtag 31.12.2018 in €/m²

6.1 Landwirtschaftsflächen Ackerland

Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nutzung	Festlegung BRW 2018 (€/m ²)
1790	Möhrendorf	Möhrendorf	Ackerland	3,70



6.2 Bereichsbildung für Grünland und Waldflächen



Die Auswertung erfolgte wegen mangelnder Datenmengen in folgenden Bereichen:

Jura (Eckental, Heroldsberg, Kalchreuth)

Stadtumfeld Erlangen und Herzogenaurach (Baierdorf, Bubenreuth, Buckenhof, Herzogenaurach, Marloffstein, Möhrendorf, Spardorf, Uttenreuth)

Steigerwald (Lonnerstadt, Mühlhausen, Vestenbergsgreuth, Wachenroth)

Sandachse (Adelsdorf, Aurachtal, Gremsdorf, Großenseebach, Hemhofen, Heßdorf, Höchststadt, Oberreichenbach, Röttenbach, Weisendorf);



6.2 Landwirtschaftsflächen Grünland

Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Bereich	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nutzung	Festlegung BRW 2018 (€/m ²)
1791	Möhrendorf	Stadtumfeld	Möhrendorf	Grünland	4,60

6.3 Forstflächen Wald unbestockt

Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Bereich	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nutzung	Festlegung BRW 2018 (€/m ²)
1795	Möhrendorf	Stadtumfeld	Möhrendorf	Waldflächen	1,60

7. Übersichtskarten

Möhrendorf

