

Bodenrichtwerte für das Gebiet des Landkreises Augsburg zum 31. Dezember 2020

1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Augsburg hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (BayGaV) vom 5. April 2005 (BayRS 2130-2-I), am 11. Mai 2021 die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31. Dezember 2020 für das Gebiet des Landkreises Augsburg ermittelt und beschlossen.

Der Vorsitzende



Schwindling

Ltd. Baudirektor

Herausgeber dieser Bodenrichtwertsammlung:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Landratsamt Augsburg

Telefon: 0821-3102-2231 / -2233 / -2558 / -2585 / -2643 / -2958

Telefax: 0821-3102-1231 / -1233 / -1558 / -1585 / -1643 / -1426

E-Mail: gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Urheberrecht

© 2021 Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Augsburg

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

Bei der Bodenrichtwertsammlung handelt es sich um eine Datenbank im Sinne von § 87a Urheberrechtsgesetz (UrhG). Sie ist somit urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Verbreitung und die öffentliche Wiedergabe der Bodenrichtwerte sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten.

Vervielfältigungen in jeglicher Art (auch auszugsweise) sind nur mit schriftlicher Erlaubnis des Gutachterausschusses zulässig. Einzelauskünfte sind gebührenpflichtig und werden ausschließlich durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt. Die Herausnahme von Daten während der Auslegung der Bodenrichtwerte erfolgt auf eigene Verantwortung und ersetzt keine amtliche Bodenrichtwert-Auskunft. Bei missbräuchlicher Verwendung der Daten trifft die Haftung den Verwender. Ausschließlich schriftliche, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilte Auskünfte sind rechtsverbindlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Allgemeines	3
2.1	Gültigkeit	3
2.2	Die Umsetzung der BRW-Richtlinie.....	3
2.3	Grundlagen.....	3
2.4	Richtwert und Anpassung	3
2.5	Zonierung und Bodenrichtwertgrundstück	4
2.6	Erschließungszustand	4
3	Bauland	5
3.1	Wohnbauland	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Sanierungsgebiete	5
3.4	Gewerbliche Flächen	5
3.5	Bauerwartungsland / Rohbauland.....	6
3.6	Gemeinbedarfs- / Gemeingebrauchsflächen.....	6
3.7	Bauflächen im Außenbereich.....	6
3.8	Sondergebiet für Erholung – Wochenendhäuser	6
4	Landwirtschaftliche Flächen	7
4.1	Allgemeines.....	7
4.2	Regionale Teilmärkte - „Hochfeld“	7
4.3	Regionale Teilmärkte - „Lechgebiet in Thierhaupten“	8
5	Forstwirtschaftliche Flächen	8
5.1	Anlass zur Herleitung der Waldbodenrichtwerte.....	8
5.2	Methode	8
5.3	Bestandswert	8
5.4	Zonierung	9
5.5	Allgemeine Ergebnisse	9
5.6	Werteinfluss – Auwald	9
6	Weitere allgemeine Hinweise	9
7	Grundstücksmarktbericht	10
8	Anlagen	11
8.1	Umrechnungskoeffizient gewerbliches Bauland – Höherwertiges Gewerbe.....	11

2 Allgemeines

2.1 Gültigkeit

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag "Ende eines geraden Jahres" (31.12.) gelten jeweils ab 1.1. des neuen Jahres. D.h. alle Erkenntnisse bis 31. Dezember 24:00 Uhr des alten Jahres fließen in die Ermittlung ein und die beschlossenen Werte gelten ab 1. Januar 0:00 Uhr.

2.2 Die Umsetzung der BRW-Richtlinie

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurden Baulandflächen (Außenbereich nur bedingt), landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen in Richtwertzonen aufgeteilt. Die Festlegung der Richtwertzonen erfolgte auf der Basis der Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), die am 11. Februar 2011 im Bundesanzeiger (BAnz. S. 597) bekannt gemacht wurde.

2.3 Grundlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg hat die nachfolgenden Bodenrichtwerte für Bauland nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB § 192 ff) und der Bayerischen Gutachterausschussverordnung BayGaV vom 5. April 2005 (GVBI S. 88) zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf der Basis der Kaufpreissammlung ermittelt. Ergänzend wurden Richtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestockung) beschlossen.

Grundlage der Bodenrichtwerte sind alle der Geschäftsstelle bekannt gegebenen ausgewerteten Kaufverträge im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2020. Soweit keine oder nur wenige aussagekräftige Kauffälle vorlagen, wurden die Richtwerte sachverständig auf Basis vergleichbarer Gebiete abgeleitet.

Für die gezeigten Bodenrichtwertkarten gibt es keinen einheitlichen Maßstab. Zum Abgreifen von Maßen sind sie weder vorgesehen noch geeignet.

2.4 Richtwert und Anpassung

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach Ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist ein **Ausgangswert** zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale (u. a. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt) sind durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert sachverständig zu berücksichtigen.

Die dem Bodenrichtwert zugrundeliegende vorherrschende, gebietstypische wertrelevante GFZ (WGFZ) ist von den Gutachtern selbst zu ermitteln, nachdem die Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte in der Regel ohne eine dazugehörige WGFZ ausgewiesen sind. Maßgeblich ist

hier die wertrelevante WGFZ – vgl. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) Nr.6 (6) - Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bodenrichtwert eine gebietstypische WGFZ repräsentiert und bei deutlich abweichender baulicher Nutzung (z.B. vereinzelte sehr große Grundstücke mit geringer Bebauung in einer Zone) eine sachverständige Würdigung notwendig ist.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg hat erstmalig Umrechnungskoeffizienten für gewerbliches Bauland ermittelt. Die Anpassung zwischen der Nutzungsart Gewerbe und höherwertigem Gewerbe kann anhand der Umrechnungskoeffizienten in der Anlage sachverständig vorgenommen werden. Eine weitere Anpassung hinsichtlich der Grundstücksgröße kann gemäß Anlage 2 der VW-RL vorgenommen werden, ist aber in jedem Fall kritisch zu würdigen und wurde im Landkreis Augsburg nicht explizit überprüft.

Im Falle einer Anpassung der Bodenrichtwerte mit Umrechnungskoeffizienten sind diese sachgerecht auf ganze Zahlen zu runden.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche z. B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Bei der Verwendung von Bodenrichtwerten sind die baurechtlichen Verhältnisse individuell zu prüfen. So kann es sein, dass in ortsrandnahen Lagen lediglich Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, obwohl diese Flächen gegebenenfalls im Flächennutzungsplan der jeweiligen Gemeinden bereits als Bauflächen dargestellt sind. Da Darstellungen im Flächennutzungsplan kein Baurecht vermitteln, werden bis dato vom Gutachterausschuss nur in Ausnahmefällen, beispielsweise wenn sich ein konkretes Baurecht in absehbarer Zeit abzeichnet, Bodenrichtwerte für dieses sogenannte „Bauerwartungsland“ ermittelt. Insofern sind derartige Verhältnisse individuell sachverständig zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert hat nur begrenzte Aussagekraft über den Verkehrswert eines Grundstücks und dient als Berechnungsgrundlage für die Bodenwertermittlung. Bei Bedarf können Antragsberechtigte (§ 193 BauGB) ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen über den Verkehrswert beantragen.

2.5 Zonierung und Bodenrichtwertgrundstück

Laut §10 (3) ImmoWertV sind die Richtwertzonen „grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen“.

Innerhalb der Zonen sollen Art und Maß der Nutzung bei Grundstücken der vorherrschenden Nutzungsart weitgehend übereinstimmen. Eine Bodenrichtwertzone repräsentiert somit sinngemäß ein Grundstück mit durchschnittlicher Lage.

2.6 Erschließungszustand

Der Bodenrichtwert bezieht sich bei Baulandzonen auf den voll erschlossenen Zustand, soweit nichts anderes angegeben wurde. Davon abweichende Erschließungszustände und Entwicklungsstadien eines Bewertungsgrundstücks sind für den jeweiligen Bewertungsstichtag anhand vorliegender Bebauungspläne und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend sachgerecht zu berücksichtigen.

3 Bauland

3.1 Wohnbauland

In Bodenrichtwertzonen mit der ergänzenden Nutzungsart „MFH“ (Mehrfamilienhäuser) repräsentiert der Bodenrichtwert den dort überwiegenden Geschosswohnungsbau. In Zonen mit der Nutzungsart „W“ (Wohnbaufläche) ohne einen weiteren Zusatz ist die lagetypische Bebauungsart vor der Anwendung zu überprüfen (häufig individueller Wohnbau).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie unter 2.4 *Richtwert und Anpassung* ausgeführt, repräsentiert der Bodenrichtwert ein gebietstypisches Maß der baulichen Nutzung (üblicherweise als (W)GFZ ausgedrückt).

Dennoch ist es nicht immer möglich, die Zonen so abzugrenzen, dass ausschließlich eine einheitliche bauliche Ausnutzung abgebildet wird. In solchen „Gemengelagen“ (kleinteilige Durchmischung verschiedener Nutzungen) ist daher eine gesonderte Würdigung notwendig. Eine Anpassung obliegt im sachverständigen Ermessen.

3.3 Sanierungsgebiete

Für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete in der Stadt Bobingen wurden besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Richtwertkarte blau gekennzeichnet sind und die Bezeichnung „SU“ haben. Diese wurden so ermittelt, wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Diese Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangswerten im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB, da sie u. a. die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke nicht berücksichtigen. Sie sind deshalb nur als Orientierungswerte zu sehen. Innerhalb dieser Zonen ist die individuelle Sanierungssituation bei der Heranziehung der Bodenrichtwerte über eine sachverständige Würdigung und Anpassung zwingend erforderlich.

3.4 Gewerbliche Flächen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf gewerbliche Bauflächen, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben

- dem „klassischen“ Gewerbe (z.B. Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, Werkstätten) zugeordnet werden oder einer
- „höherwertigen gewerblichen“ Nutzung (z.B. Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Gesundheits- und Sozialimmobilien, Tertiärsektor).

Diese Flächen sind in der Richtwertkarte je nach Art der Nutzung und Darstellung im Bebauungsplan als „G“ (Gewerbe) oder „SO“ (Sonderbaufläche) dargestellt. Teilweise wird in der ergänzenden Nutzungsart die Art der höherwertigen Nutzung konkretisiert (z.B. „LAD“ = eingeschossige Läden, oder „BGH“ = Büro- und Geschäftshäuser, vollständige Auflistung s. Bodenrichtwertrichtlinie Anlage 1 und 2).

Die meisten Standorte weisen eine lagetypische Nutzungsstruktur auf. In einigen Bodenrichtwertzonen können aber auch beide Nutzungen vertreten sein (Gemengelagen). Die Umrechnung zwischen klassischem und höherwertigem Gewerbe erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten unter 8.1 *Umrechnungskoeffizient gewerbliches Bauland – Höherwertiges Gewerbe*.

3.5 Bauerwartungsland / Rohbauland

Im Gegensatz zu Bauland handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, auf denen Baurecht besteht, die jedoch noch nicht erschlossen sind. Wegen der noch fehlenden Vermessung oder Erschließung kann das Baurecht auf Rohbaulandflächen noch nicht ausgeübt werden. Der Wert des Rohbaulandes richtet sich, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstückes u. a. nach den ortsüblichen Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie dem Bodenordnungsaufwand.

Bauerwartungsland / Rohbauland sind nicht bebaubare Flächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als mögliche zukünftige Bauflächen dargestellt sind. Der Wert des Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandes ist von der Lage und vor allem vom Grad der Bauerwartung und dem geschätzten Zeitrahmen bis zur Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans abhängig.

Daher werden sowohl für Bauerwartungsland als auch für Rohbauland nur in Einzelfällen Bodenrichtwerte ermittelt, da aufgrund der sehr individuellen Gegebenheiten eine stimmige Abschätzung schwierig ist.

Vom baureifen und voll erschlossenen Zustand abweichende Entwicklungszustände eines Bewertungsobjekts sind über Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert sachverständig zu berücksichtigen.

3.6 Gemeinbedarfs- / Gemeingebrauchsflächen

Diese Flächen (Kindergärten, Schulen, Friedhöfe, Spielplätze, Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) nehmen nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht am Grundstücksmarkt teil und werden in der Regel geprägt durch ungewöhnliche Verhältnisse. Bodenrichtwerte werden für diese Flächen daher nicht ermittelt. Diese Flächen sind in der Regel aus den Richtwertzonen ausgegrenzt. Falls Gemeinbedarfs-/Gemeingebrauchsflächen in einzelnen Zonen dennoch mit enthalten sind, so ist der Bodenrichtwert für diese Grundstücke nicht anwendbar.

3.7 Bauflächen im Außenbereich

Einige Bodenrichtwertzonen werden mit dem Zusatz „ASB“ (Außenbereich) aufgeführt. Hierbei handelt es sich in der Regel um bebaute Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB mit außenbereichstypischer Erschließung. Dabei wird auch von vorhandenem sog. „De-Facto-Bauland“ gesprochen. Dies bedeutet, dass nur in einem sehr engen Rahmen Baurecht ausgeübt werden kann (vgl. Erläuterungen zu Baurecht in 2.4 *Richtwert und Anpassung*). Dabei handelt es sich häufig um landwirtschaftliche Hofstellen mit vorhandenen Wohngebäuden, die privilegiert im Außenbereich errichtet wurden.

Der dort ausgewiesene Bodenrichtwert gilt nur für Grundstücke mit zulässigerweise errichtetem Gebäudebestand. Etwaige bauliche Einschränkungen sind hierbei sachverständig zu berücksichtigen, ebenso wie die passende Abgrenzung des nächstgelegenen Umgriffs. Generell ist bei der Individualbewertung stets eine gesonderte Würdigung der spezifischen Umstände des Einzelfalls nach sachverständigem Ermessen erforderlich.

3.8 Sondergebiet für Erholung – Wochenendhäuser

Für Wochenendhausgebiete werden Bodenrichtwertzonen mit dem Zusatz „WO“ (Wochenendhäuser) ausgewiesen. Diese Gebiete weisen keinen einheitlichen Erschließungszustand auf und einzelne Grundstücke können unter Umständen nur teilweise erschlossen sein (z.B. liegt keine ausgebaute Straße vor oder es sind keinen (Ab)Wasserkanäle verlegt). Andere Gebiete hingegen sind vollständig

erschlossen. Vollumfängliche Angaben zum Erschließungszustand können in der Bodenrichtwertkarte nicht dargestellt werden und müssen bei den zuständigen Gemeinden erfragt werden.

Ferner unterliegen insbesondere die nicht überplanten Wochenendhausgebiete häufig den Einschränkungen des Außenbereichs (vgl. Erläuterungen in 3.7 *Bauflächen im Außenbereich*). Generell ist bei der Individualbewertung stets eine gesonderte Würdigung nach sachverständigem Ermessen notwendig.

4 Landwirtschaftliche Flächen

4.1 Allgemeines

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen sind auf eine Gemarkung oder eine Richtwertzone bezogene Werte für mittleres Ackerland oder mittleres Grünland mit durchschnittlicher Größe und mittlerer Lagequalität angegeben. Gemarkungsbezogenes Grünland und Ackerland minderer landwirtschaftlicher Qualität (insb. Ackerzahl oder Grünlandzahl unter 35) und naturnahe Flächen, z.B. entlang von Gewässern, sind vom Richtwert nicht erfasst. Diese Definition wurde vorgenommen, da bei den Vergleichswerten in manchen Gemarkungen große Preisspannen vorlagen. Ursache waren oft unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenqualität, Topografie, Grundstücksform und/oder Nutzung. Bei einer reinen Mittelwertbildung würde in diesen Fällen der mittlere Marktwert für alle Grundstücke mit einer sehr weiten Streuung und damit zu ungenau abgebildet.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können Flächen enthalten sein, die gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung eine höher- bzw. geringwertige Nutzung aufweisen (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen, Golfplatz, Biotop, Flächen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzen und daher eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen sowie Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Der Bodenrichtwert gilt für solche Flächen in der Regel nicht.

4.2 Regionale Teilmärkte - „Hochfeld“

„Hochfeld“ ist ein im landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt der Region gebräuchlicher Begriff. Als „Hochfeld“ wird die Hochterrasse südlich von Augsburg zwischen dem Lech und der Wertach bezeichnet. Die Bodenart ist Löß mit Bodenzahlen über 60. Der Grundstücksmarkt bewertet Grundstücke in den betroffenen Gemarkungen zwischen „Hochfeld“ und „sonstigen Lagen“ mit deutlichen Preisunterschieden. „Hochfeld“ ist in der Regel höherwertiger als „sonstige Lagen“.

Definition „Sonstige Lagen“

„Sonstige Lagen“ sind Lagen in der Gemarkung außerhalb des Hochfeldes. Auch dort kann es Bodenqualitäten geben wie im Hochfeld, aber nicht aus Löß.

Definition „Boden vergleichbar Hochfeld“

„Boden vergleichbar Hochfeld“: In Schwabmühlhausen ziehen sich von Osten her die Ausläufer des „Hochfeldes“ in die Gemarkung hinein. Der Begriff „Hochfeld“ im klassischen Sinn ist in der Gemarkung Schwabmühlhausen jedoch unüblich. Daher wird hier die Bezeichnung „Boden vergleichbar „Hochfeld“ verwendet. Westlich von Schwabmühlhausen gibt es ebenfalls Lößböden, aber außerhalb des „Hochfeld“-Gebietes. In der Gegend um Schwabaich gibt es ebenfalls Lößböden, aber auch recht gute Diluvialböden. Schwabmühlhausen hat neben guten Ackerböden auch anmoorige und moorige Böden in der Umgebung der Singold, des Statzelbaches und Röthenbaches,

sodass eine Unterscheidung zwischen „Boden vergleichbar Hochfeld“ und „sonstige Lagen“ erforderlich ist.

Die Unterscheidung zwischen den Bereichen „Hochfeld“ und „sonstige Lagen“ betrifft folgende Gemarkungen: Bobingen, Graben, Großaitingen, Kleinaitingen, Königsbrunn, Langerringen, Mittelstetten, Oberottmarshausen, Schwabmünchen, Untermeitingen und Wehringen. Der Bereich „Boden vergleichbar Hochfeld“ ist nur in der Gemarkung Schwabmühlhausen vorzufinden.

Die Bereiche „Hochfeld“ und „Boden vergleichbar Hochfeld“ sind in der jeweiligen Richtwertkarte dargestellt. Soweit ein Grundstück in dieser Karte nicht enthalten ist, ist es den „sonstigen Lagen“ zuzurechnen.

4.3 Regionale Teilmärkte - „Lechgebiet in Thierhaupten“

Das Gebiet östlich und westlich entlang des Lechs in der Gemarkung Thierhaupten zeigt bei Ackerland Vergleichspreise, die von den außerhalb dieser Zone gelegenen Vergleichspreisen abweichen.

5 Forstwirtschaftliche Flächen

5.1 Anlass zur Herleitung der Waldbodenrichtwerte

Richtwerte für die Waldbodenbewertung im Landkreis Augsburg wurden zum ersten Mal für den Stichtag 31.12.2016 ermittelt. Anhand der dokumentierten Verkäufe der Jahre 2019 – 2020 konnten die 2016 und 2018 ermittelten Waldbodenrichtwerte weiter bestätigt und entsprechend besser fundiert werden.

5.2 Methode

Die verfügbaren Kaufverträge differenzieren in der Regel nicht nach den Teilwerten Boden und Bestand. In den Fällen, bei denen Teilwerte für Boden und Bestand angegeben sind, handelt es sich in der Regel um nicht belastbare, interessengelenkte Teilwerte. Empirisch belegbare Bodenwerte können deshalb nur über ein Abzugsverfahren hergeleitet werden:

$$\text{Bodenwert} = \text{Waldwert} - \text{Bestandswert}$$

Parallel zur Bestandswertermittlung erfolgte die Erhebung von vier Kenndaten, die erfahrungsgemäß eng mit dem Bodenwert des jeweiligen Grundstücks korreliert sein müssen:

- Größe
- Arrondierung
- Erschließung
- Standörtliche Verhältnisse

5.3 Bestandswert

Die Grundlage der Bestandsbewertung ist die Erfassung der forstlichen Grunddaten vor Ort:

- Kartierung und Abgrenzung der Bestände
- Erfassung der wesentlichen Bestandsdaten (Baumarten, Alter, Wuchsleistung, Besonderheiten).

Die Auswertung umfasst:

- Flächenermittlung der einzelnen Bestände

- Je nach Alter, Herleitung der einzelnen Bestandswerte als Kostenwert, Erwartungswert, Abtriebswert
- Verwendung von baumartspezifischen Preisen und Kosten, differenziert nach den jeweiligen Verkaufsjahren

Die Summe der Einzelbestandswerte ergibt den Gesamtbestandswert des einzelnen Objekts.

5.4 Zonierung

Erstmalig wurden die forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte flächendeckend zonierte. Dies erfolgte auf Basis der ALKIS-Daten (insb. Tatsächliche Nutzung und Bodenschätzung).

Wichtig: Dies stellt keine Einteilung der Waldflächen nach dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) dar. In fraglichen Fällen außerhalb zusammenhängender Waldkomplexe erfolgt die Einzelfallprüfung, ob es sich um tatsächliche Forst-Flächen handelt, durch das AELF.

5.5 Allgemeine Ergebnisse

In räumlicher Hinsicht sind die Waldbodenpreise stark differenziert. Analog zu anderen Bodennutzungsformen gilt auch für Waldbodenpreise:

Je näher die Lage zum Zentrum Augsburg, umso höher die Waldbodenpreise.

So findet man die niedrigsten Waldbodenpreise in den nördlichen und südlichen Gemarkungen des Landkreises. Mit zunehmender Nähe zum Ballungsraum Augsburg steigen die Waldbodenpreise und für Gemarkungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Augsburg sind die höchsten Werte dokumentiert.

Nähere Angaben zur Bewertung und Entwicklung des forstwirtschaftlichen Teilmarktes werden in den Grundstücksmarktberichten des Landkreises Augsburg veröffentlicht.

5.6 Werteeinfluss – Auwald

In standörtlicher/geologischer Hinsicht sind Waldflächen grundsätzlich gegliedert in:

- Auwaldflächen (grundwasserbeeinflusste Standorte in Flusstälern) sowie
- Landwaldflächen

Von allen Verkaufsfällen entfielen nur wenige Prozent auf Auwaldflächen. Da entsprechende Gebiete nur schwer abzugrenzen sind und bei der individuellen Betrachtung berücksichtigt werden müssen, werden in den Bemerkungen zu den Forst-Bodenrichtwerten bei Bedarf entsprechende Hinweise zur Wertigkeit von Auwald-Flächen innerhalb der Zone gegeben. Sofern keine Hinweise zu Auwald gemacht werden, ist von einem Bodenrichtwert für einen Landwald auszugehen.

6 Weitere allgemeine Hinweise

- Bodenrichtwerte sind Orientierungsdaten ohne bindende Wirkung.
- Sie sind grundsätzlich altlastenfrei (z.B. Baulasten, Kampfmittel etc.) ausgewiesen.
- Denkmalschutz wird ggf. nur hinsichtlich seiner flächenhaften Auswirkungen berücksichtigt (z. B. Ensembleschutz), nicht jedoch das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- Die einzelnen Bodenrichtwerte sind nicht auf ein einzelnes Grundstück festgelegt
- Die Abgrenzungen der Zonen erfolgte zu großen Teilen flurstückscharf
- Bodenrichtwerte für einzelne Objekte im Außenbereich (z.B. Solarparks, Schloss) wurden nicht ermittelt.

- Bei den Gemeinden werden die Bodenrichtwerte einen Monat lang öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer werden ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Erteilung von Bodenrichtwertauskünften für den Landkreis Augsburg ist allein Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Augsburg (gebührenpflichtig gemäß Art. 1, 6, 8 Kostengesetz). Auskünfte durch Dritte (auch durch Gemeinde- bzw. Stadtverwaltungen) sind nicht zulässig.

7 Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg veröffentlicht einen Grundstücksmarktbericht mit PDF-Rechnern für Vergleichsfaktoren und leitet sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten ab.

Hierbei finden Sie unter anderem den sogenannten Gebädefaktor (= Vergleichsfaktor), welcher Auskunft über einen groben Vergleichswert für ein bebautes Grundstück mit Wohngebäude oder eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus gibt.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf der Homepage unter www.landkreis-augsburg.de/gaa

8 Anlagen

8.1 Umrechnungskoeffizient gewerbliches Bauland – Höherwertiges Gewerbe

Für die Umrechnung von gewerblichem Bauland zu höherwertigem Gewerbe wurde folgender Umrechnungskoeffizient abgeleitet:

Funktionsgleichung

Bodenwert höherwertiges Gewerbe
 1,0875 x Bodenrichtwert Gewerbe + 38,457

Stichprobenbeschreibung

Zeitraum der Stichprobe: Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018
 (Plausibilisierung durch Kauffälle aus 2017 – 2020)

Anzahl der untersuchten Bodenrichtwerte Gewerbe: 48 Stk. überlagernde / angrenzende / nächstgelegene G/GE zu HG/SO
 BRW-Zonen (max. <1,5km Entfernung, i.d.R. wenige Meter)

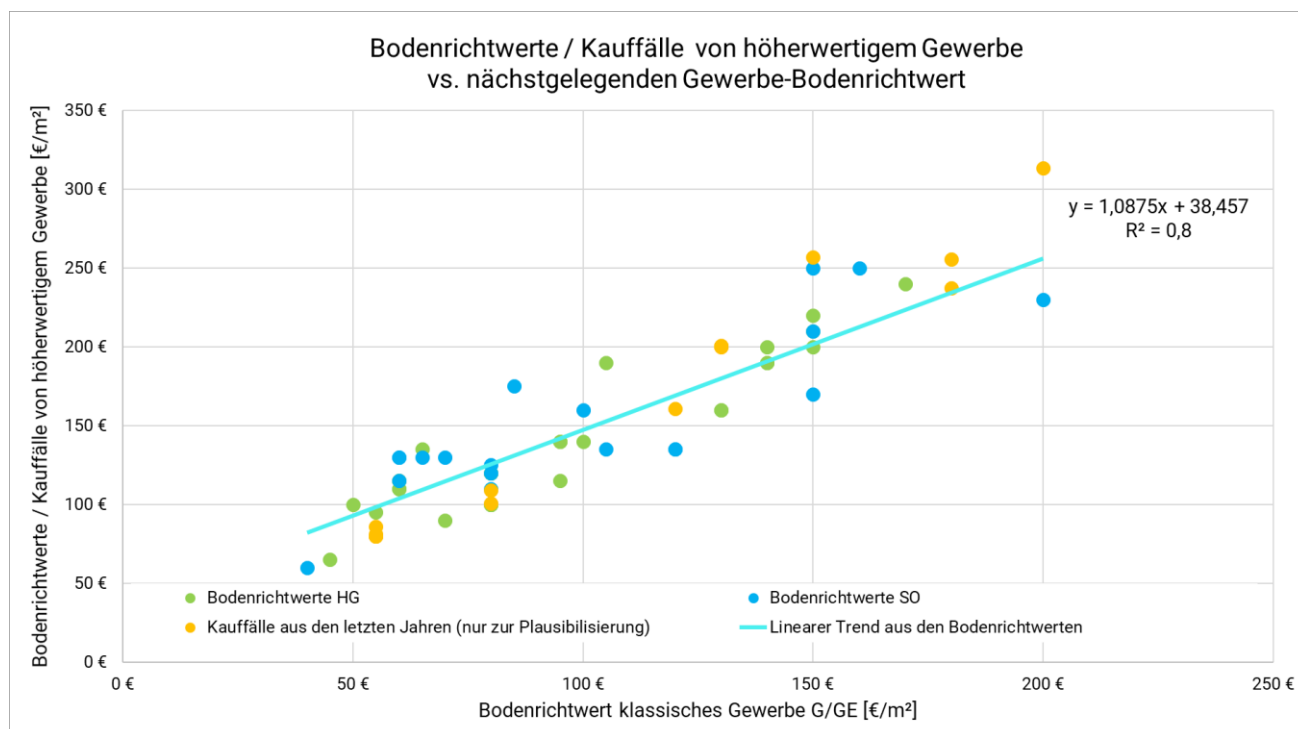
Bodenrichtwertbereich: 40 €/m² bis 200 €/m²

Bestimmtheitsmaß R²: 0,80

Umrechnungskoeffizienten

klassische Gewerbeflächen z.B. Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, Werkstätten
 höherwertige gewerbliche Nutzung z.B. Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Gesundheits- und Sozialimmobilien, Tertiärsektor

Bodenrichtwert von klassischen Gewerbeflächen G / GE	40 €	60 €	80 €	100 €	120 €	140 €	160 €	180 €	200 €
Umrechnungskoeffizient für höherwertige gewerbliche Nutzung	2,05	1,73	1,57	1,47	1,41	1,36	1,33	1,30	1,28



Für Bodenrichtwerte zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus durchgeführte Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten muss zwingend sachverständig gewürdigt werden. Die Ergebnisse sind sachgerecht auf ganze Zahlen zu runden.