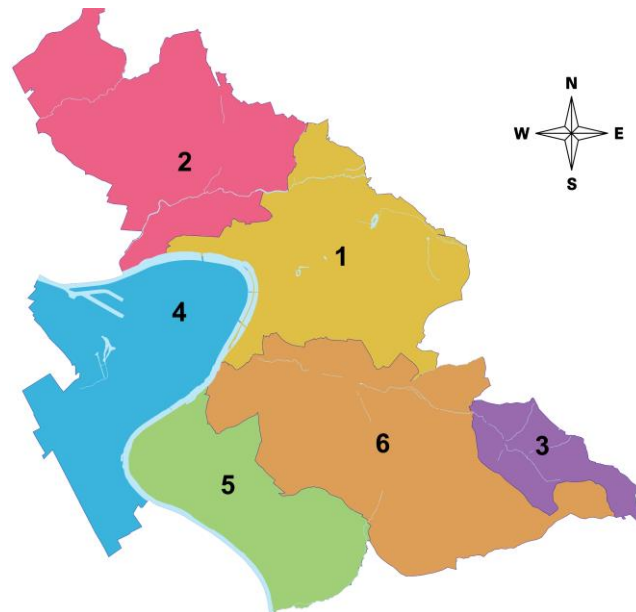


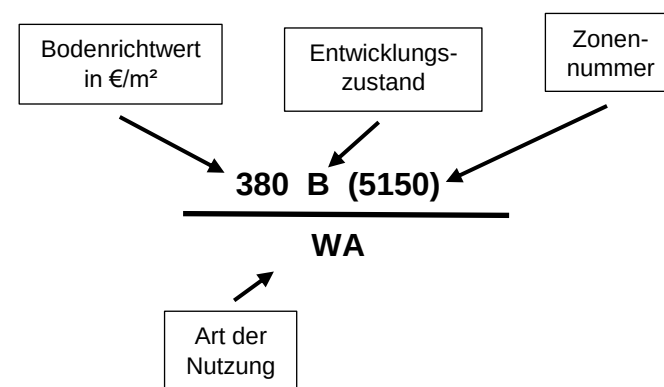
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Übersichtsplan der Gemarkungen



- 1 = Aschaffenburg
- 2 = Damm
- 3 = Gailbach
- 4 = Leider
- 5 = Obernau
- 6 = Schweinheim

Beispiel für die Darstellung einer Bodenrichtwertzone



Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte und zu den Bodenrichtwerten

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss aus gezahlten Kaufpreisen die Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in der Bodenrichtwertkarte. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Bodenrichtwerte dienen der Übersichtlichkeit bzw. Transparenz des Bodenmarktes und sollen daher ein möglichst realistisches Abbild der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt wiedergeben, ohne jedoch eine bindende Wirkung zu haben.

Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind durchschnittliche, aus der Kaufpreissammlung abgeglichene Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

In den Bodenrichtwertzonen können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Gemeinbedarfsflächen etc.) enthalten sein. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwertes/Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Merkmalen bezogen.

Die Bodenrichtwerte sind in den bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Für baureifes Land (B) beziehen sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensemble in der historischen Altstadt), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

In den Sanierungsgebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Zusatz sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU) ausgewiesen. Auskünfte zur Abrechnung sowie zum Umfang der Sanierungsgebiete erteilt die Sanierungsstelle der Stadt Aschaffenburg.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen hergeleitet werden.

Hinweise

Einzelne Grundstücke können sich in mehreren Zonen befinden. Für die entsprechenden Grundstücksteile gelten dann die unterschiedlichen Richtwerte.

Die Darstellung der Bodenrichtwertzonen ist nicht parzellenscharf. Teilflächen innerhalb der Bodenrichtwertzone können einer qualitativ anderen Nutzung unterliegen, oder ggf. planungsrechtlich in absehbarer Zeit eine andere Entwicklungsstufe erreichen

Bitte beachten Sie die Erläuterungen der wertbeeinflussenden Merkmale der Richtwertgrundstücke auf der Rückseite dieses Blattes.

Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024)

Über den Link www.aschaffenburg.de/gutachterausschuss oder direkt über folgenden QR-Code kann die aktuelle Bodenrichtwertkarte (kostenfrei) in pdf-Format in Einsicht genommen werden.



Beurkundungsvermerk

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (BayGaV) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88, BayRS 2130-2-B) am 17.04.2024 beschlossen.

Aschaffenburg, 17.04.2024
Der Vorsitzende

Kleinerüschkamp

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
bei der Stadt Aschaffenburg
Rathaus, Zimmer 606, 605, 604
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 330 1266, -1814, -1237
E-Mail: gutachterausschuss@aschaffenburg.de
Internet: www.aschaffenburg.de/gutachterausschuss,
www.boris-bayern.de
(schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig,
telefonische Auskünfte werden keine erteilt)

Wertbeeinflussende Merkmale des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand

B	=	baureifes Land
E	=	Bauerwartungsland
R	=	Rohbauland
LF	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
SF	=	Sonstige Flächen

Art der Nutzung

A	=	Acker
AB	=	Abbauland
F	=	forstwirtschaftliche Fläche
FGA	=	Freizeitgartenfläche
FH	=	Friedhof
FP	=	Flugplatz
G	=	gewerbliche Baufläche
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf
GE	=	Gewerbegebiet
GF	=	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
GI	=	Industriegebiet
GR	=	Grünland
KGA	=	Kleingartenfläche
M	=	gemischte Baufläche
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
PG	=	private Grünfläche
SG	=	sonstige private Fläche
SO	=	sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO
SPO	=	Sportflächen
W	=	Wohnbaufläche
WA	=	allgemeines Wohngebiet
WF	=	Wasserfläche
WR	=	reines Wohngebiet

Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB	=	Außenbereich
MED	=	Gesundheitseinrichtungen
SND	=	Sand und Kies

Weitere Merkmale

Erschließungszustand

ebp = erschließungsbeitragspflichtig
Bodenrichtwerte ohne diesen Hinweis sind erschließungsbeitragsfrei dargestellt

Sanierungszusatz

SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

Zeichenerklärungen

	Abgrenzung der Richtwertzonen
	Gemarkungsgrenze
	Flächen für bestehende Gebäude
	Flächen für Gewässer
	Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

Allgemeine Information zu Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind in der Bodenrichtwertkarte selbst Werte ausgewiesen. Diese Bodenrichtwerte sind auf Gemarkungsebene ermittelt worden und nach Art der Nutzung (Ackerland, Grünland bzw. Forst) ausgewiesen. Eine parzellenscharfe Bildung von landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen ist hier nicht sinnvoll, da die tatsächliche Nutzung ständig wechselt. (siehe Tabelle)

LF-A: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – Acker

Als Acker sind Flächen definiert, die ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden und daher regelmäßig mit Ackergeräten bearbeitet und mit Feldfrüchten bestellt werden. Streuobstwiesen, Weideflächen u. ä. werden dem Grünland zugeordnet.
Als preisbildende Faktoren, sind entscheidend:

- Zuschnitt und Größe der Flächen
- Lage, Bebaubarkeit und Erreichbarkeit
- Fruchtbarkeit des Bodens
- Zustand der Flächen (brachliegend oder bewirtschaftet)
- Nutzbarkeit des Grunds, die über die reine landwirtschaftliche Nutzung hinausgeht
- Beeinträchtigungen der Flächen, z. B. durch Gewässer, Freizeitnutzungen u. ä.

LF-GR: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft – Grünland

Grünland ist als landwirtschaftliche Fläche definiert, auf der man überwiegend Gras und/oder krautige Pflanzen anbaut, die durch Beweidung oder zur Gewinnung von Futtermitteln für die Viehwirtschaft genutzt werden. Auch Streuobstwiesen, verbuschtes (ehemaliges) Ackerland, Unland (nicht einmal landwirtschaftlich nutzbare Flächen) oder Biotopflächen zählen zum Grünland.

Die angegebenen Werte beziehen sich ebenfalls auf den gesamten Kaufpreis (inkl. nicht gesondert ausgewiesener Ausstattung). Als preisbildende Faktoren sind entscheidend:

- Zuschnitt und Größe der Flächen
- Lage und Erreichbarkeit
- Nutzbarkeit der Flächen
- Vorgaben zur Bewirtschaftung der Fläche

LF-F: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft - Forstwirtschaftliche Fläche

Forst-/Waldflächen

Bodenrichtwerte Flächen der Land- und Forstwirtschaft
€/qm zum Stichtag 01.01.2024

Gemarkung	LF-A (Ackerland)	LF-GR (Grünland)	LF-F (Forst)
Leider	5,00	3,50	1,50
Obernau	4,30	3,80	1,50
Schweinheim	3,80	3,80	1,50
Gailbach	3,50	3,50	1,50
Damm	4,10	3,70	1,50
Aschaffenburg	3,50	3,50	1,50