

## **1 Vorbemerkung**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Gutachterausschussverordnung (BayGaV), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), im zwei Jahres- Turnus, zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl (§ 12 BayGaV), hier zum Bewertungsstichtag 31.12.2020 ermittelt.

### **1.2 Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) eines baureifen, erschließungsbeitragsfreien Landes (siehe dazu weiter unter 1.3 ff.). Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Nr. 7 Abs. 1 S. 1 BRW-RL).

### **1.3 Baureifes Land**

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land im Landkreis Pfaffenhofen erfolgt nach Bodenrichtwertzonen.

#### 1.4 **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Für landwirtschaftliche Flächen wurde je Gemeinde ein Bodenrichtwert ermittelt. Wertunterschiede zwischen z.B. Grün- und Ackerland konnten aus den Vergleichskaufpreisen nicht ermittelt werden.

Die Datengrundlage der Kaufverträge für forstwirtschaftliche Flächen ist nicht ausreichend, um gemeindeweise Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen zu ermitteln. Daher wurde hier ein Bodenrichtwert für den gesamten Landkreis ausgewiesen (siehe dazu S. 67). Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs (gemäß Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL).

#### 1.5 **Rohbauland und Bauerwartungsland**

Aufgrund der Datenlage ist es derzeit nicht möglich, Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland zu ermitteln.

#### 1.6 **Erschließungskosten / erschließungskostenbeitragsfrei**

Die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch, wie z.B. Herstellung von Straßen und Wegen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, notwendige Lärmschutzmaßnahmen, Bepflanzung und Begrünung sind in den Richtwerten enthalten, ebenso die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) d.h. die Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden die Erschließungskosten bereits berücksichtigt. In der Liste wird dies als erschließungskostenbeitragsfrei bezeichnet.

#### 1.7 **Besondere wertbestimmende Einflussgrößen**

Besondere wertbestimmende Einflussgrößen wie z. B. Zuschnitt, Größe, Erschließung, Lage, Topographie, Bodenbeschaffenheit und Bodengüte, Besonnungs- oder Verschattungsfaktoren, wertmindernde Belastungen u.a. durch Altlasten, Verkehrslärm oder andere Immissionen können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken und eine Einzelbewertung erforderlich machen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte nur eine begrenzte Aussagekraft für den Verkehrswert eines Grundstücks im Einzelfall haben.

In einigen Gemeinden wurden Grundstücke für Wohnbauland im „Einheimischenmodell“ bzw. mit „Bau- und Nutzungsverpflichtung“ veräußert. Diese Kauffälle wurden bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nicht mit berücksichtigt.

#### 1.8 **Datengrundlage**

Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstücke im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.

#### 1.9 **Bodenrichtwertzonen**

Zur schnelleren Orientierung und Auffindung einzelner Bodenrichtwertzonen wurden Bodenrichtwertkarten erstellt. Die Bodenrichtwertzonen sind jedoch weder grundstücksbezogen, noch parzellenscharf in den Karten festgelegt.

Dies betrifft die Gemeinden: Stadt Geisenfeld, Markt Hohenwart, Markt Manching, Stadt Pfaffenhofen, Markt Reichertshofen, Stadt Vohburg, Markt Wolnzach. Die tabellarisch angegebenen Bodenrichtwerte der einzelnen Ortsteile entsprechen den jeweiligen Zonenwerten.

#### 1.10 **Geschossflächenzahl**

Auf die Angabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde bewusst verzichtet, da sie im ländlichen Raum nur eine untergeordnete Rolle spielt. Dafür wurden in den größeren Orten die dichter bebauten und für geschäftliche Nutzung geeigneten Bereiche eigens bewertet und die Zonen in den beiliegenden Karten dargestellt.

#### 1.11 **Lärmschutzzonen**

Auf Grund des § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) erließ die Bayerische Staatsregierung die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Ingolstadt/Manching (Fluglärmschutzverordnung Ingolstadt – FluLärmV IN) vom 25.02.2014, zum 01.04.2014. Teile der Gemeinden Baar-Ebenhausen, Ernsgaden, Geisenfeld und Manching liegen in den Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Ingolstadt/Manching (sh. Karte S. 8). In der Liste sind diese Gemeinden zusätzlich mit LSZ gekennzeichnet.

**1.12 Rechtshinweise**

Aus den Angaben der Bodenrichtwertliste und ihrer Karten können keinerlei baurechtliche und sonstige Ansprüche abgeleitet werden. Die Herausnahme von Daten, z.B. während der Auslegung der Bodenrichtwerte, erfolgt auf eigene Verantwortung und ersetzt keine amtliche Bodenrichtwertauskunft.

**1.13 Sitzungsbeschluss**

Die nachstehenden Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm in seinen Sitzungen im Frühjahr 2021 beschlossen.

**1.14 Auskunftspflicht / Urheberrecht**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist per Gesetz verpflichtet und ausschließlich berechtigt, Auskünfte aus der Bodenrichtwertliste zu erteilen. Auskünfte aus der Bodenrichtwertliste sind kostenpflichtige Amtshandlungen. Die Liste ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Hauptplatz 22  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441/27-177  
Fax: 08441/27-13177  
Mail: [gutachterausschuss@landratsamt-paf.de](mailto:gutachterausschuss@landratsamt-paf.de)  
Internet: [www.landratsamt-pfaffenhofen.de](http://www.landratsamt-pfaffenhofen.de)