



1. Praktische Hinweise

Bodenrichtwertliste mit Stand zum 01.01.2026 (Bereich Hemhofen-Zeckern)

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 Bodenrichtwertliste 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 01.01.2026

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 Quadratmeterpreise 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 der 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. In den Ortschaften wurden keine eigenen Bodenrichtwerte für die Ortskerne festgelegt. Bei stark frequentierten Ortsdurchgangsstraßen wie Staats- oder Bundesstraßen kann i.d.R. ein Abschlag von 5 -15 % angenommen werden. Liegen innerhalb von Wohngebieten Mischbau- und Gewerbeflächen, kann i.d.R. ein Abschlag von 15 - 25 % vom Bodenrichtwert angesetzt werden.

2.5 Erschließungszustand

Die Bodenrichtwerte sind überwiegend für Grundstücke in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand (frei/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. Sie werden in grafischer Form als Bodenrichtwertzonen mit Nummerierung dargestellt. Ausgenommen hiervon sind Bauflächen, für die kein ausreichender Datenbestand vorliegt. Für Bauerwartungsland und Rohbauland ist im Landkreis Erlangen-Höchstadt kein auswertbarer Grundstücksmarkt vorhanden.

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.

Ebenfalls in Zonen dargestellt werden die Flächen für die Landwirtschaft. (Acker- und Grünland) und Forstflächen. Deren Bodenrichtwertzonen erstrecken sich vereinfacht über den gesamten bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Bodenrichtwerte gelten jedoch stets nur dort, wo tatsächlich Acker- bzw. Grünland oder Wald vorliegt, nicht jedoch für alle anderweitig genutzten Flächen (z. B. Kleingarten oder Teichflächen). Kosten für Erschließungsanlagen sind naturgemäß in den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten nicht enthalten.

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

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.



2.7 Landwirtschafts- und Forstflächen

Die Bodenrichtwerte wurden für Acker-, Grünland und Forstflächen ermittelt (siehe Liste der Gemeinden). Es folgt eine Übersicht der Kauffälle im Landkreis für landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von 1.000 m² im Zeitraum 2024-2025:

Ackerland

Bei 63 Kauffällen mit einer Größe von 1.040m² bis 57.579 m² und Kaufpreisen zwischen 1,47 €/m² bis 8,25 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 4 73 €/m². Der Medianwert liegt bei 4,50 €/m²

Grünland

Bei 46 Kauffällen mit einer Größe von 1870m² bis 29.107 m² und Kaufpreisen zwischen 0,75 €/m² bis 8,22 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 4,06 €/m². Der Medianwert liegt bei 3,71 €/m²

Weiher- und Wasserflächen (es wird der Zeitraum von 2022-2025 betrachtet)

Bei 22 Kauffällen mit einer Größe von 1.406 m² bis 28.297 m² und Kaufpreisen zwischen 1,09 €/m² bis 9,63 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 4,76 €/m². Die Medianwerte liegen bei 4,46 €/m² und 6.000 m².

Kleingartenflächen (überwiegend mit Gartenhaus)

Bei 9 Kauffällen aus den Jahren 2022-2025 mit einer Größe von 525 m² bis 5.160 m² und Kaufpreisen zwischen 11,63 €/m² bis 95,24 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 41,18 €/m². Die Medianwerte liegen bei 24,08 €/m² und 1.428 m². Im Durchschnitt wurde das 9-fache des Grünlandpreises gezahlt.

Forstflächen mit Bestockung

Bei 81 Kauffällen aus den Jahren 2024-2025 mit einer Größe von 1.212 m² bis 50.560 m² und Kaufpreisen zwischen 0,50 €/m² bis 8,04 €/m² liegt der mittlere Kaufpreis bei 3,15 €/m². Die Medianwerte liegen bei 2,99 €/m² und 6.130 m².

Bodenrichtwerte für Forstflächen

Bodenrichtwerte für Forstflächen werden ohne Aufwuchs (wirtschaftlich verwertbarer Baumbestand) angegeben. Kaufpreise hierfür enthalten allerdings in der Regel auch den Aufwuchs, dessen Wert aber zumeist nicht gesondert ausgewiesen ist.

Bei Forstflächen bildet der Wert des Aufwuchses einen wesentlichen Anteil des Kaufpreises. Dieser Anteil schwankt stark, abhängig von den vorhandenen Baumarten sowie dem Alter und der Dichte des Baumbestandes. Anhand der Fachliteratur beträgt der Wert des Aufwuchses im Durchschnitt ca. 60 - 65 % des Gesamtwertes, so dass der reine Waldbodenwert (ohne Aufwuchs) mit ca. 35 - 40 % zu veranschlagen ist. Anhand ausgewählter Verkäufe von Waldflächen hat der im Gutachterausschuss beteiligte Gutachter des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Fachbereich Forsten dies überprüft und bestätigte für den hiesigen Landkreis einen Waldbodenwert von durchschnittlich 40 % der jeweiligen Kaufpreise. Das Beratungsgremium ermittelte anhand der vorliegenden Kaufpreise zunächst einen Orientierungswert (mit Aufwuchs). Daraus wurde als 40 %-Anteil der Bodenrichtwert berechnet und das Ergebnis sachgerecht gerundet. Der Orientierungswert für Forstflächen mit Bestockung ist für viele Marktteilnehmer ebenfalls von Interesse und wurde daher im Durchschnitt für den Landkreis ausgewiesen.



2.8 Rechtsgrundlagen

Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem BauGB §§ 192-199 und der GutachterausschussV vom 05. April 2005, die zuletzt durch § 1 Abs. 154 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und am 24. Mai 2022 geändert worden ist. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB für erschließungsbeitragsfreies (frei/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 14. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 44) zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt und am 30. Mai 2026 beschlossen.

3. Dienstleistungen und Gebühren

Auskünfte über die Bodenrichtwerte kann jedermann verlangen.

Formulare sind über das Internet unter <https://www.erlangen-hoechstadt.de/buergerservice/a-bis-z/grundstueckswerte-gebuehren-gutachterausschuss/> erhältlich.

Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte müssen Gebühren zwischen 25 und 250 € erhoben werden (KG Tarifstelle 2.I.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 14.12.2019 geändert (vgl. GVBl. S.283). Die Gebühr beträgt 20 € - 350 € je übermitteltem Bodenrichtwert u. je wertermittlungsrelevantem Datum.

- Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung mind. **28 €**
- Bezug der Bodenrichtwertliste für den gesamten Landkreis **110 €**

Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 05. April 2005 geändert am 24. Mai 2022 (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 €,	2.450 €
- über	200.000 € -	2.600 €
- über	300.000 € -	2.700 €
- über	400.000 € -	2.800 €
- über	500.000 € -	1.800 € zuzüglich 2 v.T. des Werts
- über	1.000.000 bis zu 10.000.000 € -	2.800 € zuzüglich 1 v.T. des Werts
- über	10.000.000 € -	3.200 € zuzüglich 1 v.T. des Werts

- (1) Die wertabhängige Gebühr kann bei erheblichem zusätzlichem Aufwand um bis zu 50 % erhöht werden, insbesondere für die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Gebühr kann um bis zu 50 % 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 Drittel 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.

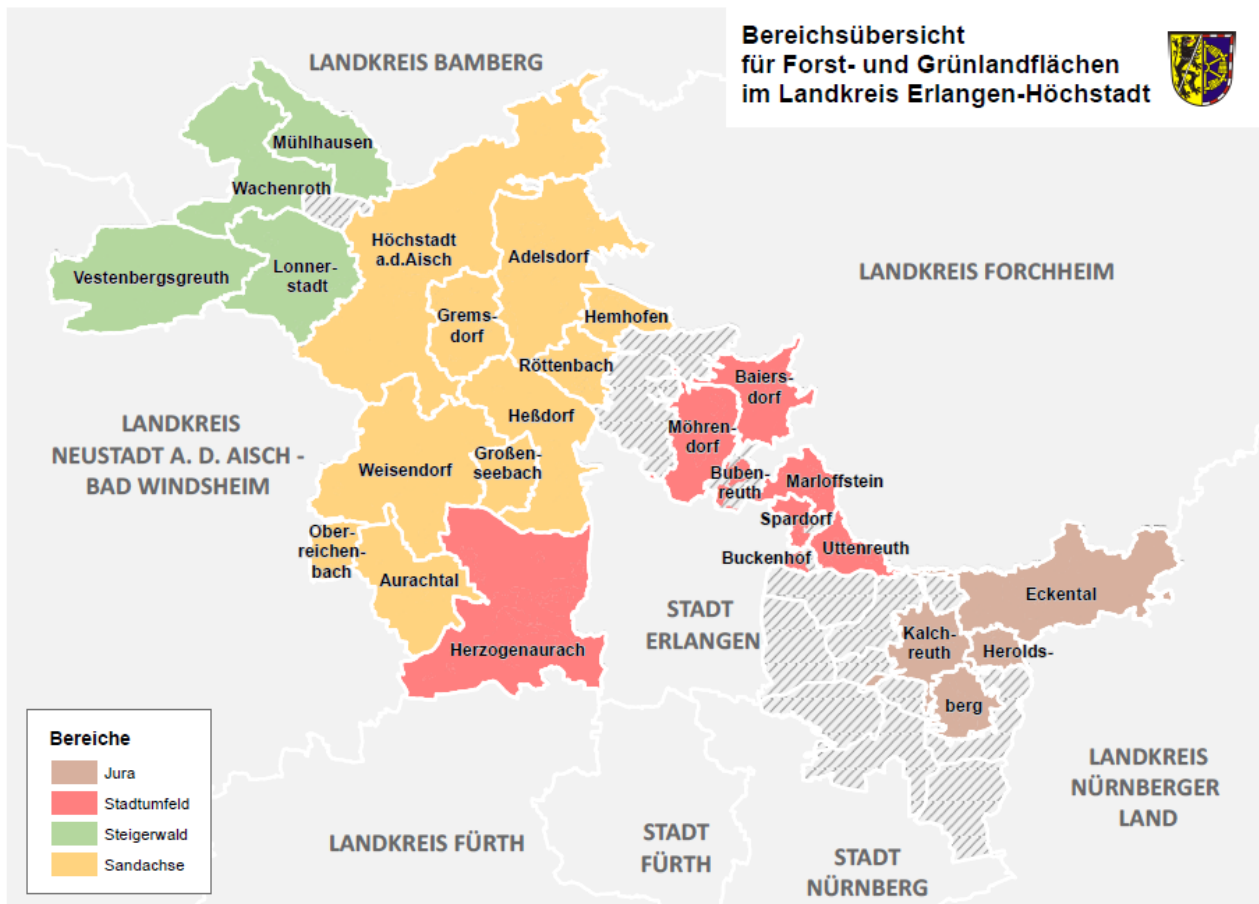
Die Bodenrichtwertsammlung stellt eine Datenbank i. S. v. § 87a Abs. 1 S. 1 Urhebergesetz (UrhG) dar. Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (Einzelwerten, Listen und Karten einschließlich wertbestimmender Parameter) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses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

4. Bereichsbildung für Grünland und Forstflächen

Für die Auswertung erfolgt die Zuordnung der Gemeinden in folgende Bereiche:

Jura	(Eckental, Heroldsberg, Kalchreuth, Buckenhofer Forst, Dormitzer Forst, Tennenloher Forst, Neunhofer Forst, Kraftshofer Forst, Geschaidt, Erlensteiger Forst)
Stadtumfeld	(Baierdorf, Bubenreuth, Buckenhof, Herzogenaurach, Marloffstein, Möhrendorf, Spardorf, Uttenreuth)
Steigerwald	(Lonnerstadt, Mühlhausen, Vestenbergsgreuth, Wachenroth)
Sandachse	(Adelsdorf, Aurachtal, Gremsdorf, Großenseebach, Hemhofen, Heßdorf, Höchststadt, Oberreichenbach, Röttenbach, Weisendorf)

Markwald





Bodenrichtwert- nummer	Stadt Markt Gemeinde	Ortsteil / Bereich	Bodenrichtwert- zonennamen	Art der Nutzung	BRW zum 31.12.2022 (€/m ²) ebf	BRW zum 01.01.2024 (€/m ²) frei	Festlegung BRW zum 01.01.2026 (€/m ²) frei
91334 Hemhofen							
901	Hemhofen	Hemhofen	Hemhofen	W	355	375	440
902	Hemhofen	Zeckern	Zeckern	W	415	460	520
950	Hemhofen	Zeckern	Zeckern Gewerbe	GE	180	250	270
990	Hemhofen	Ackerzahl 36	Hemhofen Ackerland	A	6,20	6,00	5,55
991	Hemhofen	Sandachse	Hemhofen Grünland	GR	4,30	4,20	2,80
995	Hemhofen	Sandachse	Hemhofen Forstflächen unbestockt	F	1,10	1,20	1,20

