

Stichtag:

01.01.2024

Ihre manuelle Abfrage der BRW-Zonen:

10901

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg**

- Geschäftsstelle -

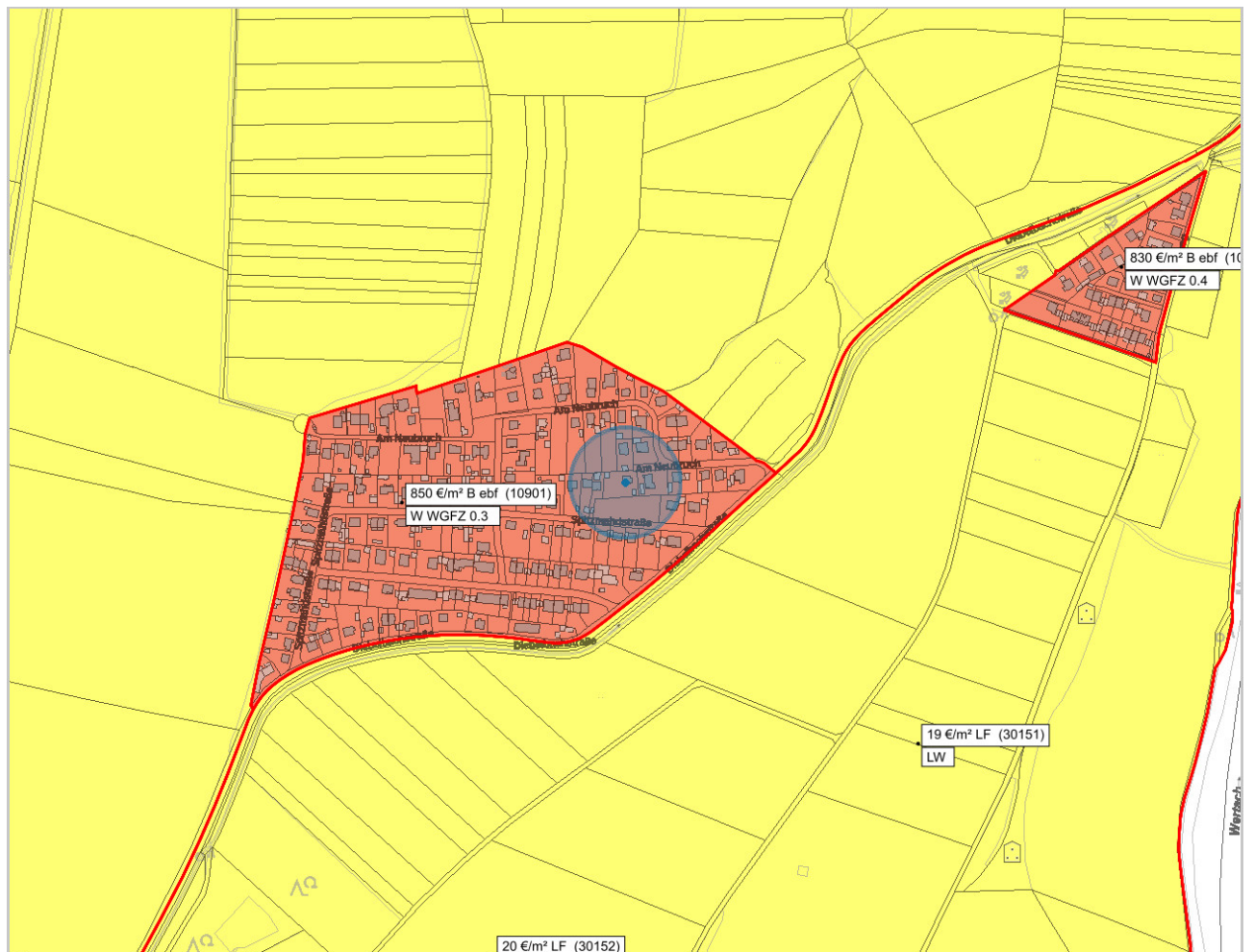
Maximilianstraße 6a

D-86150 Augsburg

Tel.: (0821) 324-9366

Fax: (0821) 324-9342

bodenrichtwert@augzburg.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte (siehe Legende)

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- | Legende | | BauG | | BauN | | BauZ | | | |
|---|---|---|--|---|--|--|--|---|---|
|  | Gesuchte Adr. / FlstNr |  | G gewerbliches Bauland
(siehe ergänzender Anwendungshinweis
"Anpassungsfaktor für
Gewerbebauland /
höherwertiges
Gewerbebauland") |  | W Wohnbauflächen im
Außenbereich
nach § 35 BauGB
(Bei BRW Nr. > 30000) |  | SU sanierungsunbeeinflusster
Bodenrichtwert, ohne
Berücksichtigung der
rechtlichen und tatsächlichen
Neuordnung |  | Sanierungsgebiet
rechtskräftig
festgesetzt nach
BauGB (früher
StBauGB) |
|  | Bestandsgebäude |  | G gewerbliches Bauland
(siehe ergänzender Anwendungshinweis
"Anpassungsfaktor für
Gewerbebauland /
höherwertiges
Gewerbebauland") |  | G Gewerbeflächen im
Außenbereich
nach § 35 BauGB
(Bei BRW Nr. > 30000) |  | SB sanierungsbeeinflusster
Bodenrichtwert, unter
Berücksichtigung der
rechtlichen und tatsächlichen
Neuordnung |  | Sanierungsgebiet nach
BauGB (vereinfachtes
Sanierungsverfahren
nach § 142 Abs. 4
BauGB) |
|  | Flurstücksgrenze |  | SO Sondergebiet
(u.U. inkl. Zusatzbemerkung
siehe beiliegende
Zeichenerklärung) |  | III Anzahl der Geschosse,
auf die sich der Richtwert
bezieht (hier zwei
Geschosse) |  | EB entwicklungsbeeinflusster
Bodenrichtwert, unter
Berücksichtigung der
rechtlichen und tatsächlichen
Neuordnung |  | Entwicklungsmaßnahme
eingeleitet nach
BauGB |
|  | Stadtgrenze |  | LW landwirtschaftl. Flächen |  | 0.5 WGFZ = wertrelevante
Geschossflächenzahl
(gibt an, für wie viel
Quadratmeter Geschossfläche je
Quadratmeter Grundstücksfläche der
Bodenrichtwert ermittelt wurde,
hier WGFZ 0,5) |  | Begrenzungslinie der
Bodenrichtwertzone |  | Umlagengebiet nach
§ 45 ff BauGB; keine
Bodenrichtwerte ermittelt |
|  | B baureifes Land |  | F forstwirtschaftl. Flächen |  | | | |  | Abgrenzung des
Gewerbebaulandes
für das ein Richtwert
ermittelt wurde |
|  | E Bauerwartungsland |  | LWF150 Krautgarten | | | | | | |
|  | LF Flächen der Land-
und Forstwirtschaft |  | KGA Kleingartenflächen | | | | | | |
|  | SF sonstige Fläche |  | FGA Freizeitgartenflächen | | | | | | |
|  | (10503) Bodenrichtwert-
nummer |  | FH Friedhof | | | | | | |
|  | W Wohnbauland |  | FP Flugplatz | | | | | | |
|  | M gemischtes Bauland | | | | | | | | |



Stichtag:

01.01.2024

Ihre manuelle Abfrage der BRW-Zonen:

10901

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg**

- Geschäftsstelle -

Maximilianstraße 6a

D-86150 Augsburg

Tel.: (0821) 324-9366

Fax: (0821) 324-9342

bodenrichtwert@augsburg.de

Zone 10901

Bodenrichtwert: 850 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: **ebf**

(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht)

Art der Nutzung: **W**

Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: -

Geschosszahl: -

Wertrelevante Geschossflächenzahl: **0.3**

Grundflächenzahl: -

Baumassenzahl: -

Tiefe: -

Breite: -

Fläche: -

Ackerzahl: -

Grünlandzahl: -

Bemerkung:

Verwendung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Mit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 wurden die WGFZ-Umrechnungs-koeffizienten für individuelles Wohnbauland vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg neu beschlossen und veröffentlicht (siehe Tabelle individuelles Wohnbauland). Diese Umrechnungstabelle findet für die Geschosswohnungsbauweise keine bzw. nur begrenzt Anwendung.

Solange diesbezüglich keine neuen Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland für Geschossbauflächen und Mischnutzung veröffentlicht wurden, empfiehlt der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg die Anwendung der letzten veröffentlichten Tabelle (siehe Tabelle Wohnbauland für Geschossbauflächen und Mischnutzung) für WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschossbau.

individuelles Wohnbauland	
WGFZ	UK
0,2	0,77
0,3	0,80
0,4	0,83
0,5	0,86
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,94
0,9	0,97
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,06
1,3	1,08
1,4	1,11
1,5	1,14
1,6	1,17
1,7	1,20
1,8	1,23
1,9	1,25
2,0	1,28

Wohnbauland für Geschossbauflächen und Mischnutzung	
WGFZ	UK
0,7	0,81
0,8	0,87
0,9	0,94
1,0	1,00
1,1	1,06
1,2	1,12
1,3	1,18
1,4	1,23
1,5	1,29
1,6	1,34
1,7	1,40
1,8	1,45
1,9	1,50
2,0	1,55
2,1	1,60
2,2	1,64
2,3	1,69
2,4	1,73
2,5	1,78
2,6	1,82
2,7	1,86
2,8	1,90
2,9	1,94
3,0	1,98

Für alle Richtwerte, bei denen keine WGFZ angegeben wurde, ist die Umrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung nach der sachverständigen Beurteilung des Wertermittlers durchzuführen.

Die Anpassung der Geschosse liegt in dem sachverständigen Ermessen des Wertermittlers.

Für sehr kleine und übergroße Grundstücke kann neben der Anpassung nach dem Maß der baulichen Nutzung zusätzlich eine Anpassung nach der Grundstücksgröße erforderlich werden. Diese Anpassung liegt in der sachverständigen Beurteilung des Wertermittlers.

Verwendung der Umrechnungskoeffizienten für Geschosse des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg wurden die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für Geschosse beschlossen und veröffentlicht.

Umrechnungskoeffizienten	
Geschosse	UK
2	0,70
2+D	0,77
3	0,85
3+D	0,92
4	1,00
4+D	1,08
5	1,15
5+D	1,23
6	1,30

Empfehlung: Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgt nur für Bodenrichtwerte in der Innenstadtlage (ab BRW-Nr-12001) bzw. in Zonen für die keine WGFZ im Rahmen der Festsetzung der Bodenrichtwerte definiert wurden.

Verwendung des Anpassungsfaktors für Gewerbebauland / höherwertiges Gewerbebauland

Für die Umrechnung von gewerblichem Bauland zu höherwertigem Gewerbebauland wurde folgender Umrechnungs-koeffizient abgeleitet

Funktionsgleichung

Bodenrichtwert für höherwertiges Gewerbe

Bodenrichtwert für Gewerbe [G] x 1,77

Stichprobenbeschreibung

Zeitraum der Stichprobe:

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

Anzahl der untersuchten Bodenrichtwerte
Gewerbe

57 Stk. überwiegend deckungsgleiche G/hG

Bodenrichtwertzonen

Darstellung von Baulandindices

Basis 2014 = 100

Basisjahr 2014 = 100: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland

Stichtag	Wohnbau- ,Misch- und Kerngebietsgrundstücke		Gewerbe		Sonderflächen
	Bauweise		produzierend	höherwertig	
	individuell	Geschoss			
31.12.2002	79,4	79,0	104,1	92,7	
31.12.2004	80,0	73,1	102,6	92,2	
31.12.2006	84,6	72,1	99,5	94,8	
31.12.2008	84,0	71,9	99,3	94,8	
31.12.2010	84,2	72,0	98,7	94,5	
31.12.2012	87,4	78,4	99,7	94,5	
31.12.2014	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2016	128,5	136,6	104,1	104,6	107,8
31.12.2018	154,4	152,7	108,8	106,7	107,8
31.12.2020	214,1	214,5	118,5	111,1	115,4
01.01.2022	244,6	242,8	127,3	118,2	119,0
01.01.2024	256,9	251,0	133,3		119,0

Anmerkung: Baulandindices beziehen sich immer auf die durchschnittliche Wertentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Die Entwicklung der Bodenwerte kann in den einzelnen Gebieten sehr verschieden sein und wesentlich vom Index abweichen.

Der Baulandpreisindex wurde auf Grundlage der beschlossenen und veröffentlichten Bodenrichtwerte abgeleitet.