

## Amtliche Bekanntmachung

### **Ermittlung der Bodenrichtwerte von Grundstücken für das Gebiet der Stadt Ansbach**

Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Ansbach auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zum Stichtag 01.01.2026 flächendeckend ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands für ein räumlich zusammenhängendes Gebiet (Bodenrichtwertzone), das nach den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt und für das im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale und Umstände, rechtlicher Gegebenheiten und tatsächlicher Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. (Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten gegen Gebühr ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragt werden.)

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bereitstellung der Bodenrichtwerte erfolgt ab dem 4. Mai kostenfrei online unter

[www.bodenrichtwerte.bayern.de](http://www.bodenrichtwerte.bayern.de).

Ebenfalls liegt eine Karte mit der Darstellung der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertkarte) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Nürnberger Straße 32, 2. OG, Zimmer 2.37, während der offiziellen Öffnungszeiten in der Zeit vom

4. Mai bis einschließlich 5. Juni 2026

zur Einsichtnahme aus.

Soweit möglich, wird um eine vorherige Terminvereinbarung für die Einsichtnahme gebeten. Termine können unter der Tel. 0981 / 51-339 oder 51-453 vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb dieser Frist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über Bodenrichtwerte verlangt werden kann (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Hierfür stehen weiterhin die oben genannten Möglichkeiten der Einsicht zur Verfügung.

Ansbach, 28.04.2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der kreisfreien Stadt Ansbach

Raith, Vorsitzender