



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentum Fürstfeldbruck

---



## Geschäftsstellenbericht

---

2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Informationen zum Landkreis Fürstfeldbruck .....</b>	<b>4</b>
1.1. Landkreis in Zahlen .....	4
1.2. Die Gemeinden des Landkreises Fürstfeldbruck .....	4
1.3. Bevölkerungsstand und Flächengrößen der Gemeinden .....	5
<b>2. Angaben zum Gutachterausschuss.....</b>	<b>7</b>
2.1. Rechtsgrundlagen des Gutachterausschusses.....	7
2.2. Mitglieder des Gutachterausschusses .....	7
2.3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben.....	9
2.4. Kennzahlen zu den Arbeiten von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle .....	9
2.5. Kontaktmöglichkeiten der Geschäftsstelle .....	10
<b>3. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte .....</b>	<b>11</b>
3.1. Führen der Kaufpreissammlung.....	11
3.2. Ermittlung der Bodenrichtwerte.....	12
<b>4. Produkte und Dienstleistungen - Antragsstellung.....</b>	<b>13</b>
4.1. Informationen zu Anträgen – Einfach online erledigen über das DIGITALE AMT.....	13
4.1.1. Antrag auf die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gem. § 193 BauGB.....	14
4.1.2. Antrag auf Einzelauskunft - Wertermittlungsrelevante Daten (wertDaten): Gebäudedefaktoren für Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen (NEU) .....	15
4.1.3. Bodenrichtwertauskünfte und Geschäftsstellenbericht .....	16
4.1.4. Antrag auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	17
4.2. Gebühren und Auslagen .....	17
<b>5. Allgemeine Marktdaten – Alle Teilmärkte (UB, BB, ETW).....</b>	<b>20</b>
5.1. Kurzüberblick .....	20
5.2. Transaktionen .....	21
5.3. Räumliche Verteilung der Kauffälle in den Landkreiskommunen .....	23
5.4. Geld- und Flächenumsatz – kurze Zeitreihe (2018 – 2022) .....	24
5.5. Geld- und Flächenumsätze in ausgewählten Teilmarktsegmenten - kurze Zeitreihe (2018 – 2022) .....	25
5.6. Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – lange Zeitreihe (2013 - 2022).....	26
<b>6. Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB).....</b>	<b>29</b>
6.1. Kennzahlen für ausgewählte Nutzungsarten.....	29
6.2. Hinweise zur Bodenrichtwertermittlung – Aktueller Stichtag 01.01.2022.....	31
6.3. Mittlere Bodenpreisentwicklung für individuelles Wohnbauland von 2005 bis 2021 .....	31
6.4. Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022.....	32
6.5. Forstwirtschaft.....	34

<b>7. Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB)</b> .....	<b>35</b>
7.1. Verkaufsanteile der bebaute Grundstücke nach Gebäudetypen .....	35
7.2. Grundstücksgrößen nach Gebäudetypen .....	37
7.3. Kaufpreishöhen nach Gebäudetypen .....	38
7.4. Mittlere Preisentwicklung für Eigenheime im Neubau und Bestand (NEU) .....	39
<b>8. Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW)</b> .....	<b>41</b>
8.1. Entwicklung der Kauffallzahlen im Neubau und Bestand .....	41
8.2. Kauffallzahlen nach Wohnflächengrößen im Neubau und Bestand .....	42
8.3. Mittlere Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand (NEU).....	44
8.4. Pauschalen für PKW-Stellplätze (NEU).....	46
<b>9. Wertermittlungsrelevante Daten (wertDaten) (NEU)</b> .....	<b>47</b>
9.1. Anwendung von Vergleichsfaktoren – Bodenrichtwert und Gebäudefaktor .....	47
<b>10. Anlagen</b> .....	<b>49</b>
10.1. Abbildungsverzeichnis .....	49
10.2. Tabellenverzeichnis.....	50
10.3. Abkürzungsverzeichnis.....	51
10.4. Erläuterungen zu verwendeten Begriffen.....	52

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Kreisverwaltungsbehörde je für einen Zeitraum von vier Jahren bestellt, eine Wiederholung der Bestellung ist möglich (§ 3 Abs. 3 BayGaV). Der Gutachterausschuss umfasst zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts (November 2023) die folgenden Mitglieder:

**Tab. 3:** Mitglieder Gutachterausschuss Landkreis Fürstentfeldbruck (Stand: 11/2023)

<b>(Stellvertretende) Vorsitzende des Gutachterausschusses</b>	
<b>gem. § 192 Abs. 2 BauGB § 2 Abs. 1 BayGaV</b>	
<b>Schüler, Mario</b>	Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Geoinformatik und Vermessung
<b>Volk, Karin</b>	Stellv. Vorsitzende, Leitende Baudirektorin Dipl.-Ing. (Univ.), Architektin, Stadtplanerin
<b>Rupp-Fichtner, Susanne</b>	Stellv. Vorsitzende, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur
<b>Ehrenamtliche Sachverständige (alphabetisch)</b>	
<b>gem. § 192 Abs. 2 BauGB § 2 Abs. 1 BayGaV</b>	
<b>Bierlein, Hedwig</b>	Dipl.Ing. (FH), ö.b.u.v. Sachverständige
<b>Erdl, Günther</b>	Dipl. Sachverständiger (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten
<b>Fischer, Manuel</b>	Chartered Surveyor (MRICS), Immobiliengutachter HypZert F
<b>Geiger, Karl</b>	Dipl.Ing. agr. (FH), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Keil, Franz Josef</b>	Chartered Surveyor (MRICS), Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
<b>Knittel, Ferdinand</b>	Dipl. Forstwirt (Univ.), frb. Forstrat; Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Schneider, Daniel</b>	Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012
<b>Winkler, Eva</b>	Dipl.-Ing. (FH), Architektin, Mediatorin (IMS), ö.b.u.v. Sachverständige
<b>Winzinger, Robert</b>	Dipl.Ing. (FH), Architekt
<b>Zieger, Walter</b>	Dipl.-Ing., Architekt, Chartered Surveyor (MRICS), ö.b.u.v. Sachverständiger
<b>Zusätzliche ehrenamtliche Gutachter</b>	
<b>gem. § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB § 2 Abs. 4 BayGaV</b>	
<b>Lang, Daniela</b>	Dipl.Ing. (Univ.), Vermessungsoberärztin, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
<b>Miller, Andrea</b>	Dipl.-Finanzwirtin (FH), Finanzamt Fürstentfeldbruck
<b>Schlosser, Christian</b>	Vermessungsdirektor, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
<b>Zintl, Ursula</b>	Dipl.-Finanzwirtin (FH), Finanzamt Fürstentfeldbruck
<b>Weitere Mitglieder gem. § 2 Abs. 3 BayGaV</b>	
<b>Gregor, Christof</b>	Jurist, Regierungsdirektor

## 10. Anlagen

### 10.1. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck mit angrenzenden Landkreisen .....	4
Abb. 2: Fragebogen Rücklauf für Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum 2017-2022.....	10
Abb. 3: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung .....	12
Abb. 4: DIGITALES AMT – Blauer Button für Online-Dienste des Landratsamtes .....	13
Abb. 5: Digitale Antragsmöglichkeiten im Bereich des Gutachterausschusses (Stand: 11/2023) .....	13
Abb. 6: Titelblätter Gebäudefaktor PDF Ausdruck .....	15
Abb. 7: Titelblatt Handbuch zu den Gebäudefaktoren .....	16
Abb. 8: Vertragsanteile (Kauffälle) nach Teilmärkten UB, BB, ETW 2022 .....	22
Abb. 9: Kauffälle Teilmärkte UB, BB, ETW - Gesamtlandkreis FFB 2013-2022.....	23
Abb. 10: Räumliche Verteilung Kauffälle in Teilmärkten BB und ETW 2017-2022 .....	23
Abb. 11: Kauffälle nach Teilmärkten UB, BB, ETW - Städte, Gemeinden FFB 2022 .....	24
Abb. 12: Geldumsätze in Mio. € Teilmärkte UB, BB, ETW, 2022.....	25
Abb. 13: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2013-2022 - Teilmarkt UB.....	27
Abb. 14: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2013-2022 - Teilmarkt BB.....	27
Abb. 15: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2013-2022 - Teilmarkt ETW.....	28
Abb. 16: Anzahl Kauffälle nach Nutzungsarten 2022 - Teilmarkt UB.....	29
Abb. 17: Anteile Geldumsatz in Mio. € nach Nutzungsarten 2022 - Teilmarkt UB .....	30
Abb. 18: Anteile Flächenumsatz in ha nach Nutzungsarten 2022 - Teilmarkt UB.....	30
Abb. 19: Index – Preisniveau individuelle Wohnbauflächen, Gesamter Landkreis FFB 2005-2021, Teilmarkt UB .....	32
Abb. 20: Zonale Einteilung landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Bodenrichtwert - Landkreis FFB .....	33
Abb. 21: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetypen 2022 - Teilmarkt BB .....	35
Abb. 22: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetypen 2013-2022 - Teilmarkt BB .....	36
Abb. 23: Anzahl Kauffälle 2022 nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	37
Abb. 24: Anzahl Kauffälle 2022 nach Kaufpreishöhe und Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	38
Abb. 25: Mittlere Preisentwicklung (€/ m <sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigenheime Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2013- 2022, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Hj. 2023 .....	40
Abb. 26: Anteil Kauffälle Neubau und Bestand 2022 - Teilmarkt ETW .....	41
Abb. 27: Anzahl Kauffälle Neubau, Bestand und Gesamtzahl 2013-2022 - Teilmarkt ETW.....	41
Abb. 28: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgröße - Neubau und Bestand 2013-2022 - Teilmarkt ETW ....	43
Abb. 29: Mittlere Preisentwicklung (€/ m <sup>2</sup> Wohnfläche) für Eigentumswohnungen Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2013-2022, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Hj. 2023 .....	45
Abb. 30: Wesentliche wertbeeinflussende Merkmale für die Berechnung GF EFH/ ZFH und GF ETW ...	48

**10.2. Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Städte und Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck, sortiert nach Einwohnerzahl (Stand 06/2023).....	5
Tab. 2: Städte und Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck, sortiert nach Flächengröße (Stand 05/2023).....	6
Tab. 3: Mitglieder Gutachterausschuss Landkreis Fürstentfeldbruck (Stand: 11/2023).....	8
Tab. 4: Kennzahlen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Fürstentfeldbruck 2015-2022.....	9
Tab. 5: Gebühren für Verkehrswertgutachten.....	18
Tab. 6: Gebühren für weitere Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	18
Tab. 7: Entwicklung der Vertragszahlen 2013-2022 - Teilmärkte UB, BB, ETW.....	21
Tab. 8: Geldumsätze 2018-2022 - Teilmärkte UB, BB, ETW.....	25
Tab. 9: Geldumsätze ausgewählte Teilmarktsegmente 2018-2022 - Teilmärkte UB, BB, ETW.....	26
Tab. 10: Flächenumsatz 2018-2022 - Teilmärkte UB, BB, ETW.....	26
Tab. 11: Kennzahlen für ausgewählte Nutzungsarten 2022 - Teilmarkt UB.....	29
Tab. 12: Anteile Gebäudetypen an Kauffällen 2022 - Teilmarkt BB.....	35
Tab. 13: Anzahl Kauffälle Gebäudetypen 2013-2022 - Teilmarkt BB.....	36
Tab. 14: Anzahl Kauffälle 2022 nach Grundstücksgröße je Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	37
Tab. 15: Anzahl Kauffälle 2022 nach Kaufpreishöhe je Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	38
Tab. 16: Kauffälle, Kaufpreise (€/ m <sup>2</sup> ) Neubau alle Gebäudestellungen 2013-2022 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt BB.....	39
Tab. 17: Kauffälle, Kaufpreise (€/ m <sup>2</sup> ) Bestand freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2013-2022 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt BB.....	39
Tab. 18: Kauffälle, Kaufpreise (€/ m <sup>2</sup> ) Bestand Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2013-2022 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt BB.....	39
Tab. 19: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup> - Neubau 2013-2022 - Teilmarkt ETW.....	42
Tab. 20: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup> - Bestand 2013-2022 - Teilmarkt ETW.....	42
Tab. 21: Kauffälle*, Kaufpreise (€/ m <sup>2</sup> ) Neubau 2013-2022 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt ETW.....	44
Tab. 22: Kauffälle*, Kaufpreise (€/ m <sup>2</sup> ) Bestand 2013-2022 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt ETW.....	44
Tab. 23: PKW-Stellplatz-Typ Pauschalen für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand - Teilmarkt ETW.....	46
Tab. 24: Vergleichsfaktoren: Bodenrichtwert und Gebäudefaktor, Beispiel Anwendung.....	47