

Allgemeines

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Begriffsdefinition Bodenrichtwert

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück (s. Seite 5) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV) sowie für Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (§ 16 ImmoWertV) zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Land- und Forstwirtschaftsbehörden.

Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks kann hieraus nicht direkt abgeleitet werden. Dazu sind die Verfahren gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) anzuwenden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der tabellarischen Übersicht gemeindeweise dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet. Der Kartenteil (Zonenübersicht) der Bodenrichtwertliste ist mit den zugehörigen Tabellen als eine Einheit zu verstehen. Die Ordnungsstruktur basiert auf den Verwaltungsgrenzen der jeweiligen Gemeinden sowie der zugehörigen Gemarkungen und der gemeindefreien Gebiete des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Bodenrichtwerte werden auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt. Die Zonenbereiche können unter <https://v.bayern.de/6vhc3> eingesehen, entsprechende Bodenrichtwertauskünfte unter www.boris-bayern.de angefordert werden.

Ermittlung

Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. Kaufurkunden, die außergewöhnliche Umstände vermuten lassen, wie z. B. Einheimischen-Modelle, Verkäufe unter Verwandten oder spekulative Hintergründe wurden nicht ausgewertet.

Bei Fehlen von Verkäufen („kaufpreisarmer Lagen“) wurden unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes im Betrachtungszeitraum, entsprechend der Preisentwicklung des Grundstücksmarktes zum 01.01.2024 Wertanpassungen vorgenommen. Sie wurden vom Gutachterausschuss in verschiedenen Gremien ermittelt, vorbereitet und beschlossen. Grundlage waren die Notarverträge und Kaufpreise von Grundstücken aus den Jahren 2022 und 2023, unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die zugrunde gelegten Verkäufe stimmten nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) weitgehend überein oder wurden dahingehend angepasst. Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich frei von rechtlichen Belastungen ausgewiesen. Eine Überprüfung der Bodenrichtwertzonen hinsichtlich wertrelevanter Besonderheiten, wie z. B. Kontamination, Altlasten oder sonstiger Beeinträchtigungen wurde nicht durchgeführt.

Die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes wurden in der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelfalls.

Bauerwartungs-, Rohbauland, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen

Für Bauerwartungs-, Rohbauland, Sonderbauflächen und sonstige Flächen gemäß Anlage 5 ImmoWertV besteht im Landkreis kein auswertbarer Grundstücksmarkt, sodass für diese Wertgruppen eine Bodenrichtwertangabe unterbleibt.

Bodenrichtwertgrundstück

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Bei bebaubaren Grundstücken ist das wertrelevante Merkmal der Wert, der in der Zone vorherrschenden Bebauung in Bezug auf Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung. Ansonsten bezieht sich der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke (W), wenn nicht anders angegeben, auf eine offene Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH/ZFH).

Art der Nutzung

Die Festlegung des zugehörigen Bodenrichtwertgrundstückes wurde insoweit umgesetzt, dass bekannte wertbeeinflussende Merkmale (Bauweise, Art und/oder Maß der Nutzung, Geschossigkeit, Ertragswertzahlen, Grundstücksgröße) und sonstige Besonderheiten tabellarisch angegeben oder unter der Spalte „Bemerkungen“ näher beschrieben sind.

- W = Wohnbauflächen – individuell, wenn nicht anders angegeben, mit maximal 2 Vollgeschossen
- M = gemischte Bauflächen mit Geschossbau, gemischt mit Wohnen, Handel, Büro
- G = gewerbliche Bauflächen, in denen eine Wohnnutzung nur im Rahmen der betrieblichen Notwendigkeit zulässig ist
- L = Flächen der Landwirtschaft, Ertragsflächen mit Angabe der Wertzahl (s. Seite 8)
- F = Flächen der Forstwirtschaft, ohne Aufwuchs (s. Seite 9)
- S = Flächen mit Sondernutzung, z.B. baurechtlich festgesetzt, oder gem. Bemerkung

Maß der Nutzung

Bei Wohngrundstücken ist vor allem in den ländlich geprägten und kleinstädtisch aufgelockerten Bereichen des Landkreises von einer offenen Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern auszugehen, sofern in der Bodenrichtwertliste nichts anderes angegeben ist.

In den verdichteten Gebieten (z. B. Wolfratshausen, Geretsried und Bad Tölz) war in den vergangenen Jahren zunehmend festzustellen, dass die Grundstücke im Zuge einer Neubebauung nachverdichtet wurden. Sollte in diesen Gebieten im konkreten Einzelfall eine vergleichbar intensive und damit zonentypische Wohnbebauung aus baurechtlichen oder sonstigen Gründen nicht möglich sein, kann nach sachverständigem Ermessen eine entsprechende Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen werden.

Bei Gewerbegrundstücken stellt das Maß der baulichen Nutzung nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses in der Regel keinen signifikanten Werteeinfluss dar.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Haben die Bodenrichtwerte keinen Bezug zu einem zonentypischen Maß der baulichen Nutzung (WGFZ), so war bei annähernd vergleichbaren, typischen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone im Regelfall weder bei Gewerbe-, noch bei Wohngrundstücken eine WGFZ-Abhängigkeit festzustellen.

Erschließungsbeiträge

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Bei der Kaufpreisanpassung von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken wurden für Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und nach BauGB, nachfolgende pauschalierte Beträge vereinfacht in Ansatz gebracht (pro m² Grundstücksfläche):

für Wohnbauland:

Kosten nach KAG, insbesondere für Wasserver- und -entsorgung:	25,00 €/m ²
Kosten nach BauGB für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen:	50,00 €/m ²

für Gewerbebauland:

Kosten nach KAG, insbesondere für Wasserver- und -entsorgung:	15,00 €/m ²
Kosten nach BauGB für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen:	30,00 €/m ²

Gewerbebaugrundstücke

Für gewerbliche Grundstücke bezieht sich der Bodenrichtwert auf Flächen, die in der Bauleitplanung als solche festgesetzt sind oder nur in diesem Sinne nutzbar sind. Der Vermerk „überwiegend höherwertiges Gewerbe“ ist in der Regel nicht auf Vorgaben der Bauleitplanung begründet, sondern in der jetzt „tatsächlichen“ Nutzung. Darunter sind vor allem Einzelhandel, Fachhandel, Büronutzung, Technologiezentren, Dienstleister und vergleichbare Gewerbenutzungen zu verstehen.

Hinweis zur Spalte „Zusatz“

Die Entwicklung des Bodenrichtwertes wird durch die Spalte „Zusatz“ rechts neben dem Bodenrichtwert dargestellt (z.B. | 600,00 € | GS |):

		„Neufestsetzung“ aufgrund einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Verkäufen im Betrachtungszeitraum
FS		„Fortschreibung“, da keine/keine prägenden Verkäufe vorlagen und keine wertbeeinflussende Tendenz in der betreffenden Zone erkennbar war
GS		„Gesamtschau“, unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke:

Allgemeines

Der Bodenrichtwert gilt nur für Grundstücke, die der Landwirtschaft oder Forstwirtschaft dienen oder zu Naturschutzsicherungsprogrammen angekauft werden.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, sonstige Anlagen. Er gilt auch für Teilflächen eines Flurstückes, wenn es den wesentlichen Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes entspricht.

Bodenrichtwerte gelten nicht für Freizeitgrundstücke, Aussichtslagen, Almbetriebe, etc.

Definition

Land- und Forstwirtschaft ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, die Forstwirtschaft, der Erwerbsgartenbau sowie die Fischerei in Binnengewässern im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG).

Flächen der Landwirtschaft (L)

Flächen der Landwirtschaft sind nach Zonen mit Angabe der Bodengüte (Acker-/Grünlandzahl nach dem Bodenschätzungsgesetz) als Bodenrichtwert ausgewiesen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte basiert auf Verkaufsurkunden aus den Jahren 2022 und 2023.

Weitere wertbestimmende Merkmale des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstücks sind:

- Mindestgröße von 0,25 ha
- freie Zugänglichkeit (keine Umfriedung, außer Weidezäune)
zur Bearbeitbarkeit mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen ohne Einschränkung geeignet
- keine Nutzungseinschränkungen durch z.B. Beschattung, Feuchtigkeit, Hanglage, Naturschutzaufgaben, etc.
- kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke / bebaute Grundstücke
- keine Sondernutzung z.B. Energieerzeugung (Biogas, Solaranlagen, etc.)
- ohne fremde Wirtschaftsgüter (z.B. Stadel, Fischweiher, etc.)
- ohne Bodenschätze (z.B. Kies)

Besonderes Agrarland

Besonderes Agrarland sind Flächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, die sich aber darüber hinaus wegen ihrer Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten für eine andere Nutzung eignen oder auch schon anders genutzt werden. Eine mögliche Bebauung darf sich aber noch nicht konkret abzeichnen. Es dürfen noch keine dahingehenden Planungen (z. B. Flächennutzungsplan) seitens der Gemeinde bestehen. Der Verkehrswert solcher Flächen kann das 2- bis 7- fache des der Zone zugrundeliegenden BRW („L“ oder „F“) sein und liegt bei hohem Bodenpreisniveau regelmäßig im mittleren, bzw. unteren Bereich (Quelle: Dipl.-Ing. Herbert Troff).

Die Nutzung/Ausweisung als Biotop oder ähnliches fällt nicht unter die Kategorie des besonderen Agrarlandes.

Flächen der Forstwirtschaft (F)

Flächen der Forstwirtschaft sind nach den jeweiligen Zonen als Bodenrichtwert ohne Bestockung (Aufwuchs) ausgewiesen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte basiert auf den Verkaufsurkunden forstwirtschaftlicher Flächen aus den Jahren 2022 und 2023. Ausgehend von den daraus berechneten durchschnittlichen Waldpreisen pro Quadratmeter (Boden plus Bestand) in den jeweiligen Gemarkungen wurde mit dem am Bayer. Landesamt für Steuern (BayLfSt) mitgeteilten durchschnittlichen Waldbodenwertanteil für die Jahre 2022 und 2023 in Höhe von 45% auf den durchschnittlichen Waldbodenwert zurückgerechnet. Der durchschnittliche Waldbodenwertanteil wird regelmäßig aktualisiert. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Bayerischen Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft (LWF) abgestimmt und wurde von beiden Institutionen befürwortet.

Weitere wertbestimmende Merkmale des forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstücks sind:

- Mindestgröße 0,3 ha
- freie Zugänglichkeit (keine Umfriedung, außer gegen Wildverbiss bei Neuanpflanzungen)
- Zuwegung über einen landwirtschaftlichen Feldweg/Forststraße oder mindestens zur maschinellen Bringung geeignet
- keine Nutzungseinschränkungen durch z.B. Feuchtigkeit, Hanglage, Naturschutzauflagen, etc.
- kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke

Nutzungseinschränkungen durch z.B. schlechte Gelände- und Bringungsverhältnisse sowie Waldbodenbeschaffenheit etc. sind durch Abschläge zu berücksichtigen.

Hinweise zu Wertanpassungen

Grundsätzliches

Stimmt ein einzelnes zu bewertendes Grundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück nicht überein, kann eine erhebliche Wertabweichung zum Bodenrichtwert entstehen.

Der Bodenwert ist dann an die individuellen Grundstücksmerkmale anzupassen, insbesondere nach:

Erschließungszustand (ebf), Lage des Grundstückes, Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt, Geländeform, Bodenbeschaffenheit, Bodenverunreinigungen, Immissionen, Bauweise (offen oder geschlossen nach § 22 Baunutzungsverordnung), etc.

Befindet sich ein zu bewertendes Grundstück direkt an der Zonengrenze, an die eine andere Bodenrichtwertzone angrenzt, ist dies sachverständig zu würdigen.

Zentrumslagen

Die Abgrenzung der Richtwerte in Zentrumslagen erfolgt nicht zwingend nach dem tatsächlichen Verlauf der Zonengrenze, sondern ist im Einzelfall sachverständig entsprechend der Gebäudestruktur und der Ertragsfähigkeit zu treffen.

Landwirtschaftliche Grundstücke mit Sondernutzung

Liegt eine zulässige Sondernutzung z.B. Energieerzeugung (Biogas, Solaranlagen, etc.) auf dem betreffenden Grundstück vor, ist nach Auskunft des Oberen Gutachterausschusses Bayern aufgrund von realen Verkaufsfällen als Durchschnittswert der 2 bis 3-fache Wert des umliegenden Grünlandpreises anzusetzen.

Übergroße Grundstücke / Gartenland / Hausumgriff

Ist ein einzelnes Wohngrundstück wesentlich größer als es seiner baulichen Nutzbarkeit entspricht und ist keine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, besteht eine sehr geringe WGFZ. In diesen Einzelfällen empfiehlt sich für die Bewertung der übergroßen Grundstücksanteile (zumeist Gartenland) ein Abschlag. Der Wertansatz dieser Flächen ist nach sachverständigem Ermessen, je nach Größe, Lage und Nutzbarkeit festzustellen und beträgt üblicherweise zwischen 10% bis 40% des ermittelten Bodenwertansatzes der Baulandfläche.

Lagekorrekturen für Wohnbaugrundstücke

Für immissionsbelastete Lagen, z. B. durch Bundesstraßen oder an Bundesautobahnen (BAB), wurden eigene Bodenrichtwerte ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken mit vergleichbarer Immissionsbelastung, z. B. an der Bahn bzw. an stark frequentierten Straßen, für die kein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen wurde, Abschläge von mind. 15 % vom Bodenrichtwert gerechtfertigt sind. Für die Immissionsbelastung Bundesautobahn (BAB) sind Abschläge von mind. 20 % vom Bodenrichtwert gerechtfertigt.

Für Einzelgrundstücke in besonders exponierten Lagen, z. B. mit Berg-, Seeblick etc., können Zuschläge auf den entsprechenden Bodenrichtwert notwendig sein. Die Höhe des Zuschlags liegt im sachverständigen Ermessen und/oder aus Vergleichsverkäufen aus der Kaufpreissammlung.

Bei der Bewertung von Grundstücken mit topographischen Besonderheiten (Hanglagen, Mulden, Ausrichtung, etc.) können Abschläge vom Bodenrichtwert notwendig sein. Die Höhe des Abschlags liegt im sachverständigen Ermessen.

Denkmalschutz

Für das Merkmal „Baudenkmal“ etc. stehen zur steuerlichen Bewertung weitere Gesetze (Bewertungsgesetz, Grundsteuergesetz, u.w.) und Anpassungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Grundstücke am Starnberger See

In der Bewertung von Einzelgrundstücken besonders exponierter Lagen, z. B. mit Berg-, Seeblick etc. können Zuschläge auf den entsprechenden Bodenrichtwert notwendig sein. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem sachverständigen Ermessen und / oder nach Vergleichsverkäufen aus der Kaufpreissammlung. Dies gilt insbesondere für Grundstücke am Starnberger See. Da jedoch bei diesen Grundstücken zusätzlich das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal „Seenahes Grundstück“ bzw. „Seeufergrundstück“ vorliegt, wurden zum Stichtag 31.12.2008 erstmals eigene Bodenrichtwerte beschlossen. Mehrere Flurstücke mit gleichen Eigentümern oder wirtschaftlich / rechtlichen Verknüpfungen gelten als ein Grundstück und schließen eine Reihung aus.

Nachfolgend werden die verwendeten Begriffsdefinitionen zusätzlich kommentiert.

„Seeufergrundstücke“ im Sinne der Bodenrichtwertliste grenzen unmittelbar an den See bzw. dessen Verlandungsflächen.

Uferflächen (i.d.R. im Eigentum der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen), die dem „Hauptgrundstück“ vorgelagert sind, begründen keine Einstufung in „seenah Grundstücke 2. Reihe.“ Hauptmerkmal dieser Grundstücke ist der ungehinderte direkte Seezugang. Zudem sind diese Flächen nicht für jedermann zugänglich.

„Seeufergrundstücke ohne Bebauung zur Freizeitnutzung / Badegrundstück“ im Sinne der Bodenrichtwertliste grenzen unmittelbar an den See bzw. dessen Verlandungsflächen (i.d.R. im Eigentum der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen) an und stellen einen direkten Seezugang sicher. Zudem sind diese Flächen möglicherweise nicht für jedermann zugänglich (z. B. durch Einfriedung abgegrenzt).

„Seenah Grundstücke“ im Sinne der Bodenrichtwertliste sind Grundstücke, die nicht unmittelbar am Seeufer liegen (z. B. wegen Straßen oder fremden, nicht zugänglichen Grundstücken) und damit vom See getrennt sind. Sie liegen somit in „2. Reihe“.

„Gesicherter Seezugang“ im Sinne der Bodenrichtwertliste meint die Möglichkeit, das Seeufer (z. B. über das Eigentum / Teileigentum oder ein dinglich gesichertes Zugangsrecht an einem Seeufergrundstück) über ein eingefriedetes Grundstück zur privaten Nutzung zu erreichen. Rein schuldrechtliche Verträge (z.B. Pachtverträge) zwischen Privatpersonen gelten nicht als gesicherter Seezugang und bedürfen einer sachverständigen Einschätzung.

Zu gesetzlich geforderten Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren gem. §§ 21-23 ImmoWertV wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht ausgewertet, insbesondere keine Sachwertfaktoren für die Bewertung von klassischen Sachwertobjekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Liegenschaftszinssätze.

Hinweis zum Urheberrecht:

Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG).

Eine wesentliche Fremdnutzung wie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte bedarf somit der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelungen) durch den Datenbankhersteller.

Haftungsausschluss:

Das Landgericht Hamburg hat mit Urteil vom 12. Mai 1998 entschieden, dass derjenige, der einen Link setzt ggf. dessen Inhalt mitverantworten hat. Um dieses zu vermeiden, distanzieren wir uns ausdrücklich von den Inhalten der in dieser Bodenrichtwertliste aufgeführten Links. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen erklärt ausdrücklich, dass sie keinen Einfluss auf deren Gestaltung und Inhalte hat.

Bad Tölz,

Bodenrichtwerte beschlossen am: 06.05.2024

Zur Veröffentlichung am: 08.05.2024

Herausgeber und Datenbankhersteller:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz