

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen

Bodenrichtwerte

2009/2010

Stand 31.12.2010

ermittelt für den
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
gemäß
§ 196 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie
§ 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Alle Rechte nach Urheberrechtsgesetz sind vorbehalten

Prof.-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz

gutachterausschuss@lra-toelz.de
www.lra-toelz.de/Gutachterausschuss

Vorwort:

Aufgrund der Reformen der Erbschaftssteuer (in Kraft seit 01.01.2009), des Baugesetzbuches – BauGB - (in Kraft seit 01.06.2009) und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV- (in Kraft seit 01.07.2010) werden erheblich höhere Ansprüche an die Bodenrichtwerte als in den vergangenen Jahren gestellt. Nicht zuletzt deshalb finden Sie in der vorliegenden Bodenrichtwertliste viele Neuerungen, wie zum Beispiel die **flächendeckende Darstellung** der Bodenrichtwerte in Zonen (vormals Lagewerte).

Die Bodenrichtwertzonen wurden so gebildet, dass in den jeweiligen Gebieten keine „Inseln“ ohne Richtwert entstanden. Zudem bleibt auch die Möglichkeit zur Erweiterung der Zonenanzahl erhalten.

Auch die Ermittlung/Festlegung des zugehörigen **Bodenrichtwertgrundstückes** wurde umgesetzt und, soweit wertrelevant, die wertbeeinflussenden Merkmale ermittelt nach:

- Bauweise
- Art der baulichen Nutzung (nutzungs- und ertragsorientiert)
- Grundstücksgröße (Breite und Tiefe, Neigung etc.)
- sonst. Besonderheiten (Denkmal, Naturschutz, Ausgleichsflächen, ...)

Dementsprechend wurden zur Bodenrichtwertermittlung die vorhandenen Vergleichsverkäufe angepasst.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden auf Grundlage der Kaufpreissammlung nach den jeweiligen Gemeindegebieten als Hinweis mit Preisspannen (Orientierungswerte) in einer eigenen Liste veröffentlicht.

Aufgrund der fehlenden Detailauswertung haben diese Werte jedoch **keinen Bodenrichtwertstatus**.

Nachfolgende gesetzlich geforderte Marktdaten können nicht ermittelt werden:

- Kapitalisierungs-, Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren
- Vergleichsfaktoren
- Umrechnungskoeffizienten

Die Bodenrichtwerte werden in **automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten** geführt und können künftig über V-Boris angefordert werden .

Dipl. Ing. Andreas Kaiser
(Leiter der Geschäftsstelle)

Vorbemerkungen

1. **Die Bodenrichtwerte** (§ 196 Abs. 1 BauGB) sind **durchschnittliche Lagewerte**, ermittelt vom Gutachterausschuss in der Zeit vom 10.05.2011 bis zur Festsetzung am 08.06.2011. **Grundlage** waren u. a. die Notarverträge und **Kaufpreise** von Grundstücken der **Jahre 2009 und 2010**, unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die zugrunde gelegten Verkäufe stimmten nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) und für die im Wesentlichen gleichen, allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) weitgehend überein oder wurden dahingehend angepasst. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten/fiktiv unbebauten, erschlossenen und baureifen Grundstücks mit den in der Bodenrichtwertliste dargestellten Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Die ausgewiesenen Werte sind **erschließungskostenbeitragsfrei**.

Bei der **Kaufpreisanpassung** wurden nachfolgende Kosten pauschal zum Ansatz gebracht:

Wohnbauland:

- Kosten nach dem KAG, insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser: **15,00 €/m²**
- Kosten nach BauGB für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen: **30,00 €/m²**

Gewerbebauland:

- Kosten nach dem KAG, insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser: **7,50 €/m²**
- Kosten nach BauGB für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen: **15,00 €/m²**

Für ein einzelnes zu bewertendes Grundstück kann eine erhebliche Wertabweichung zum Bodenrichtwert entstehen, wenn dieses nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmt.

Die **Bodenwerte sind dann anzupassen, insbesondere nach:**

- Lage des Grundstückes
- Grundstücksform, Grundstücksgröße, Geländeform
- Bodenbeschaffenheit, Bodenverunreinigungen, Immissionen
- Bauweise
- Erschließungszustand.

Für **Wohnbaugrundstücke** bezieht sich der Bodenrichtwert, wenn nicht anders angegeben, auf eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus (EFH).

Der Bodenrichtwert für **gewerbliche Grundstücke** bezieht sich nur auf Flächen, die in der Bauleitplanung als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

2. **Das Bodenrichtwertgrundstück** wird gemäß § 196 BauGB mit den regional tatsächlich vorhandenen **wertbeeinflussenden Merkmalen** in der zonalen Bodenrichtwertliste beschrieben. Ist für das Maß der Nutzung keine Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben, hat sich der Bodenpreis ohne diese Verhältnismäßigkeit abgebildet. Folgerichtig kann der GFZ-Faktor auch nicht als „**wertrelevantes Merkmal**“ ausgewiesen werden.
3. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte **Kaufpreissammlung**. Kaufpreise, die aufgrund von außergewöhnlichen Umständen wie z.B. Einheimischen-Modellen, Verkäufe unter Verwandten, etc. zustande gekommen sind, wurden in der Regel nicht ausgewertet.
4. Bei **kaufpreisarmen Lagen** in Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, oder wenn keine verwertbaren bzw. (noch) nicht prägenden Grundstücksverkäufe vorlagen, wurde auf das Ermittlungsverfahren nach § 10 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zurückgegriffen. Dabei wurden zum Teil Verkäufe insoweit berücksichtigt (nicht in Kaufpreishöhe), als sie eine Tendenz erkennen ließen. In einigen Fällen erfolgte eine Fortschreibung der vorangegangenen Bodenrichtwerte.

5. Für **Bauerwartungs-, Rohbauland und Sonderbauflächen** besteht im Landkreis kein auswertbarer Grundstücksmarkt, sodass für diese Wertgruppen eine Bodenrichtwertangabe unterbleiben muss.
6. Die flächenhaften Auswirkungen des **Denkmalschutzes** wurden in der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Für **lärmbelastete Lagen** in erster Baureihe an der Bahn bzw. an stark frequentierten Straßen wurden noch keine eigenen Bodenrichtwertzonen erstellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese Grundstücke vom gültigen Bodenrichtwert erheblich abweichen können.
8. Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich frei von Belastungen ausgewiesen. Eine Überprüfung der Bodenrichtwertzonen hinsichtlich Kontamination, Altlasten oder sonstiger wertrelevanter Besonderheiten wurde nicht durchgeführt.
9. Bodenrichtwerte und die Zonierung haben keine bindende Wirkung. Aus ihnen können keine Ansprüche an die Träger der Bauleitplanung und die Bauaufsichtsbehörden als Genehmigungsbehörde hergeleitet werden.
10. Um keine übermäßige Genauigkeit vorzutäuschen, wurden die Werte in 10er-Schritten gerundet.

Legende:

- F = **Fortschreibung**, da keine / keine verwertbaren / (noch) keine prägenden Verkäufe vorlagen und keine wertbeeinflussende Tendenz im Ermittlungszeitraum erkennbar war (s. auch Nr. 4.)
- GS = Festsetzung aus der **Gesamtschau** heraus unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes im Richtwertzeitraum (s. auch Nr. 4.)
- W = **Wohnbaufläche** – individuell mit i. d. Regel maximal 2 Vollgeschossen
- M = **gemischte Baufläche** mit Geschossbau, gemischt mit Wohnen, Handel, Büro oder Kerngebiet
- G = **Gewerbegebiete**, baurechtlich festgesetzt, in denen Wohnnutzung untergeordnet ist.

Hinweis zum Urheberrecht:

Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff UrhG. Eine wesentliche Fremdnutzung wie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte bedarf somit der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelungen) durch den Datenbankhersteller.

Bad Tölz, 18.07.2011

Die Vorsitzende

für die Geschäftsstelle

Constanze Hagen

Andreas Kaiser