



LANDKREIS

BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen

Bodenrichtwerte

ermittelt zum Stichtag 31.12.2016

gemäß § 196 Baugesetzbuch sowie

§ 10 Immobilienwertermittlungsverordnung

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

Allgemeines	3
Bodenrichtwertgrundstück	5
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	7
Hinweise zu Wertanpassungen	9

Übersicht der Gemeindezonen:

<u>Gde-Nr.</u>	<u>Titel</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Seite</u>
100		Bad Heilbrunn	13
200	Stadt	Bad Tölz	23
300		Benediktbeuern	35
400		Bichl	39
500		Dietramszell	43
600		Egling	57
700		Eurasburg	71
800		Gaißach	79
900	Stadt	Geretsried	83
1000		Greiling	91
1100		Icking	95
1200		Jachenau	103
1300		Kochel am See	105

<u>Gde-Nr.</u>	<u>Titel</u>	<u>Gemeinde</u>	<u>Seite</u>
1400		Königsdorf	113
1500		Lenggries	119
1600		Münsing	125
1700		Reichersbeuern	137
1800		Sachsenkam	141
1900		Schlehdorf	145
2000		Wackersberg	149
2100	Stadt	Wolfratshausen	157
		<u>Gemeindefreie Gebiete</u>	
2200		Wolfratshauser Forst	163
2300		Pupplinger Au	165

So erreichen Sie uns	167
Homepage / weiterführende Informationen	168
Übersicht der Gemeinden im Landkreis	169
Mitglieder des Gutachterausschusses	170

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (§ 10 Abs. 2 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 online eingesehen und entsprechende Bodenrichtwerte angefordert werden unter: <http://geoportal.lra-toelz.de>

Ermittlung

Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. 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 31.12.2016 Wertanpassungen vorgenommen. Sie wurden vom Gutachterausschuss in verschiedenen Gremien ermittelt, vorbereitet und am 06.04.2017 beschlossen. Grundlage waren die Notarverträge und Kaufpreise von Grundstücken der Jahre 2015 und 2016, unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die zugrunde gelegten Verkäufe stimmten nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 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 und Sonderbauflächen

Für Bauerwartungs-, Rohbauland und Sonderbauflächen besteht im Landkreis kein auswertbarer Grundstücksmarkt, sodass für diese Wertgruppen eine Bodenrichtwertangabe unterbleiben muss.

Bodenrichtwertgrundstück

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

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).

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.

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 7)
- F = Flächen der Forstwirtschaft, ohne Aufwuchs (s. Seite 8)
- S = Flächen mit Sondernutzung, z.B. baurechtlich festgesetzt, oder gem. Bemerkung

Erschließungsbeiträge

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Bei der Kaufpreisanpassung von erschließungsbeitragspflichtigen (ebpf) 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:	15,00 €/m ²
Kosten nach BauGB für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen:	30,00 €/m ²

für Gewerbebauland:

Kosten nach KAG, insbesondere für Wasserver- und -entsorgung:	7,50 €/m ²
Kosten nach BauGB für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen:	15,00 €/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 Gewerbenutzung zu verstehen

Hinweis zur Spalte „Zusatz“

Die Entwicklung des Bodenrichtwertes wird durch die Spalte „Zusatz“ rechts neben dem Bodenrichtwert dargestellt (z.B. | 300,00 € | 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 2015/2016.

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, Naturschutzauflagen, etc.
- kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke
- keine Sondernutzung z.B. Energieerzeugung (Biogas, Solaranlagen, etc.)

Begünstigtes Agrarland

Begünstigtes 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 begünstigten 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 der Jahre 2015 und 2016. 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) ermittelten durchschnittlichen Waldbodenwertanteil für die Jahre 2015 und 2016 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 0,5 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. Beschattung, 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.

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 vom Bodenrichtwert. Die Höhe des Abschlags liegt im sachverständigen Ermessen, je nach Größe, Lage und Nutzbarkeit der betroffenen Flächen.

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 bis zu 20 % vom Bodenrichtwert möglich sind. Für die Immissionsbelastung Bundesautobahn (BAB) sind Abschläge von bis zu 40% vom Bodenrichtwert möglich.

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 Baurecht (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 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 gesichertes Zugangsrecht an einem Seeufergrundstück) über ein eingefriedetes Grundstück zur privaten Nutzung zu erreichen. Pachtverträge zwischen Privatpersonen gelten nicht als gesicherter Seezugang und bedürfen einer sachverständigen Einschätzung.

Zu gesetzlich geforderten Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren gem. § 14 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 mitzuverantworten 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, 06.04.2017

Herausgeber und Datenbankhersteller:

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