



GESCHÄFTSSTELLENBERICHT BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

DATEN | FAKTEN | TRENDS

2022



GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

IMPRESSUM

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
März 2023 (alle Angaben ohne Gewähr)

Geschäftsstelle:

Gutachterausschuss Grundstückswerte
Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz
Fon: 08041 505-115
Fax: 08041 505-18115
Mail: gutachterausschuss@lra-toelz.de
Internet: www.lra-toelz.de

Redaktion:

Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

Umschlaggestaltung:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Petra Schütze

Satz und Layout:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Petra Schütze

Karte Bodenrichtwerte Forst:

Bernhard Nakel (GIS)

Bildnachweis:

Deckblatt-Foto - Christian Schellhorn

Druck:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Petra Schütze

Dieser Geschäftsstellenbericht für den Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, Wiedergabe, Übernahme in elektronische Datenverarbeitungsanlagen - auch auszugsweise - oder von den Ergebnissen unserer Auswertungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

ABKÜRZUNGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung des Freistaats Bayern
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BRW	Bodenrichtwert
DIA	Deutsche Immobilien Akademie
GstGAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
SV	Sachverständiger
VFA	Verwaltungsfachangestellter
VFW	Verwaltungsfachwirt
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz

INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM.....	2
ABKÜRZUNGEN.....	3
ABBILDUNGEN.....	5
MOTIVATION.....	7
GUTACHTERAUSSCHUSS.....	8
Die Geschäftsstelle	8
Aufgaben und Ziel	9
Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	10
KAUFPREISSAMMLUNG	11
BODENRICHTWERTE.....	15
ENTWICKLUNG DER BODENRICHTWERTE	19
INDEXREIHEN.....	19
VERKEHRSWERTGUTACHTEN	21
AUSBLICK IN 2022	23
QUELLENVERZEICHNIS	24

ABBILDUNGEN

Abb. 1	Übersichtskarte Landkreis	6
Abb. 2	Immobilienmarkt im Überblick – 2022	12
Abb. 3	Vertragszahlen.....	13
Abb. 4	Auskünfte - Kaufpreissammlung	13
Abb. 5	Fragebögen – Rückläufer	14
Abb. 6	Übersichtskarte – Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen	16
Abb. 7	Übersichtskarte Bodenrichtwert – Niveau für forstwirtschaftliche Flächen.....	17
Abb. 8	Auskünfte - Bodenrichtwerten	18
Abb. 9	Auskünfte – Bodenrichtwerte über Boris-Bayern	18
Abb. 10	Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen - Landkreis Gesamt 1963 - 2022	20
Abb. 11	Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen - Landkreis Gesamt 2000 - 2022	20
Abb. 12	Verkehrswertgutachten.....	22
Abb. 13	Werteinschätzung in Amtshilfe	22

ÜBERSICHTSKARTE LANDKREIS

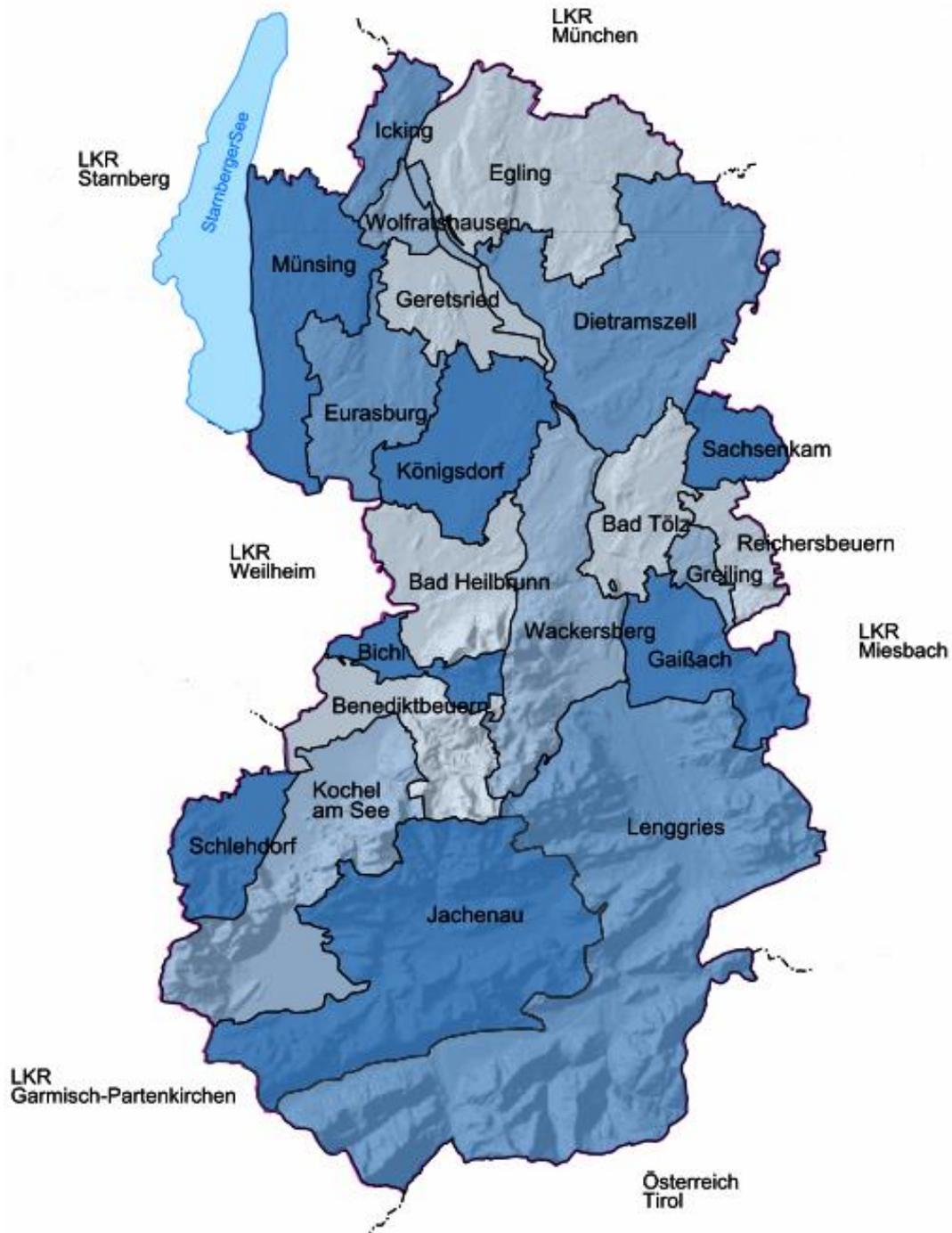


Abb. 1 Übersichtskarte Landkreis

MOTIVATION

Dieser Geschäftsstellenbericht wurde erstmalig 2017 im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückspreise verfasst.

Nun erfolgt eine turnusmäßige Veröffentlichung.

Die Geschäftsstelle ist im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen ([⇨ Die Geschäftsstelle](#)) im Bereich Bauen & Wohnen tätig.

Die Grundlage aller Arbeiten in der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung ([⇨ Kaufpreissammlung](#)). Die anschließenden Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ermöglichen eine umfassende Analyse der Entwicklung des Immobilienmarktes.

Im Folgenden stellt sich die Geschäftsstelle vor und informiert über ihre Aufgaben und Ziele.

Hinweis

Durch ständige Aktualisierungen der Kaufpreissammlung und der stetig wachsenden Datenmenge, konnte eine größere Genauigkeit der enthaltenen Daten im Geschäftsstellenbericht erreicht werden.

Aus diesem Grund kann es teilweise zu Abweichungen gegenüber dem Geschäftsstellenbericht 2022 kommen.

In diesem Zusammenhang werden die allgemeinen Zahlen und Fakten über:

- Vertragszahlen
- Herausgabe der Bodenrichtwerte
- die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- die Rückläufe der Fragebögen

abgebildet.

Der Immobilienmarkt ist von besonderem Interesse für:

- die Bau- und Wohnungsgesellschaften
- Makler, Bauherren, Versicherungen u.ä.
- Bewertungssachverständige
- den Personenkreis, der in der Immobilienvermittlungsbranche tätig ist
- Privatpersonen als Entscheidungshilfe bei Immobiliengeschäften (Kauf/Verkauf o.ä.)

GUTACHTERAUSSCHUSS

Bei jedem Landratsamt wurden für den Bereich des jeweiligen Landkreises zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen gem. §192 Abs.1

Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §1 Abs.1

Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) Gutachterausschüsse (GAA) gebildet.

Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen Bedienstete des jeweiligen Landratsamtes sein. Sowohl der Vorsitzende als auch die ehrenamtlich unabhängigen Sachverständigen sind in den Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sachkundig und erfahren. Hauptamtlich dürfen sie nicht mit der Verwaltung von Grundstücken der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, tätig sein.

Des Weiteren gehört je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und der staatlichen Vermessungsbehörde dem Gutachterausschuss an.

Mitglieder des Ausschusses werden für einen Zeitraum von vier Jahren von der Kreisverwaltungsbehörde berufen.

Die Gutachterausschüsse arbeiten neutral und unabhängig auf Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 – 199
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV)

Die Geschäftsstelle

Leitung:

VFW Matthias Bauer

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Andreas Kaiser
(stellv. Vorsitzender Gutachterausschuss)

VFA Inge Buchner

Regierungsinspektor Norbert Seidel

Dipl.-Geogr. Bernhard Nakel

Dipl.-SV (DIA) Alexander Riedl

Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze
(Regierungsmitarbeiterin)

Zu den zentralen Aufgaben der Geschäftsstelle gehört die sachkundige Auswertung der notariellen Urkunden. Die Ergebnisse werden in einer Access Datenbank GRK erfasst und fließen in die Kaufpreissammlung (⇒ Kaufpreissammlung) ein.

Es werden nur die objektbezogenen Informationen verwertet. Alle Daten werden streng vertraulich behandelt.

Personenbezogene Daten werden gemäß § 3 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) nicht mit aufgenommen.

Die Geheimhaltung der persönlichen Daten ist gemäß § 11 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zusätzlich gesetzlich sichergestellt, somit werden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllt.

Aufgaben und Ziel

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 BauGB), diese ist im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen bei der Bauabteilung des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfratshausen angesiedelt.

Die **Aufgaben** der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Auskünften
 - aus der Kaufpreissammlung des Grundstücksverkehrs
 - zu Bodenrichtwerten
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte (⇒ [Bodenrichtwerte](#)) und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB
- Vorarbeiten zur Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB für
 - bebaute und unbebaute Grundstücke
 - Rechte an Grundstücken

mit dem **Ziel**:

- durch die Ableitung spezifischer wertermittlungsrelevanter Daten und
- über mengenstatistische Auswertungen ein Abbild des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen.

Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören:

- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken
- Kapitalisierungszinssätze für die verschiedenen Grundstücksarten (Liegenschaftszinssätze)
- Sachwertfaktoren

Grundlage und zwingend erforderlich dafür ist das Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung.

KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank und bildet die Basis aller Analysen der amtlichen Wertermittlung über den Immobilienmarkt in Deutschland.

Die gesetzliche Grundlage dafür bildet § 195 Abs. 1 BauGB, wonach

„Jede Grundstücksübertragung, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

In den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden diese Urkunden ausgewertet und mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen sowie den preis- und wertbestimmenden Merkmalen in einer Kaufpreissammlung geführt. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ermöglicht eine Analyse der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes.

Ergänzt werden diese Informationen durch Angaben zu Bauleitplänen, Bauplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bodenschätzungen, Denkmalliste, der Topographie und Geologie/Georisiken sowie aus dem Fragebogen des Käufers.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle gemäß §§ 10 und 11 BayGaV auf Antrag und bei Nachweis an berechtigtem Interesse auch Informationen aus der Kaufpreissammlung heraus. Die Daten werden vorrangig für die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren verwendet.

Anträge zu Auskünften aus der Kaufpreissammlung und die Gebühren sind auf der Homepage des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen nachzulesen.

⇒ <https://www.lra-toelz.de/formulare-merkblaetter>

⇒ Geschäftsstelle Gutachterausschuss/GIS Koordination

Seit 2009 werden die in der Urkunde genannten Käufer im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der Bitte angeschrieben, einen Fragebogen zum Kaufobjekt auszufüllen.

Dieser Fragebogen basiert auf § 197 BauGB, wonach eine gesetzliche Auskunftspflicht für die Verkaufsimmoblie durch die Beteiligten besteht. Er enthält zusätzliche Angaben zum Kaufobjekt, die in der Urkunde im Regelfall nicht enthalten sind.

Beispielsweise sind Informationen wie Gebäudetyp, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Baujahr notwendige Details zur Auswertung wertrelevanter Daten.

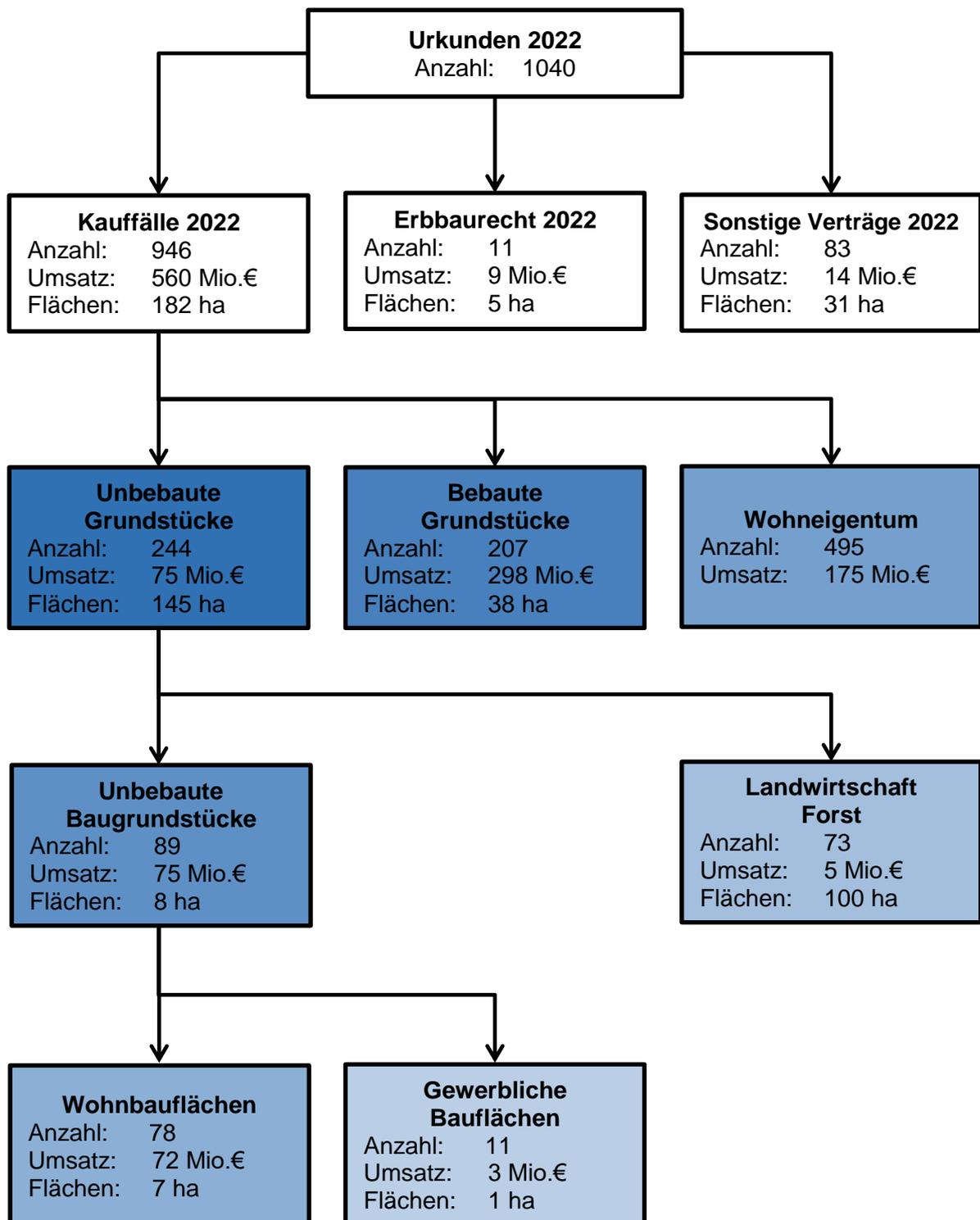


Abb. 2 Immobilienmarkt im Überblick – 2022

Hinweis: Sonstige Verträge umfassen lt. Kaufpreissammlung Tauschverträge, Auseinandersetzungen, Übergabe-Verträge, Sonstige Verträge und Zwangsversteigerungen.

2022

- 1.040 Urkunden
- 946 Kauffälle
- Rückgang der Kauffälle um ca. 19% im Vergleich zum Vorjahr

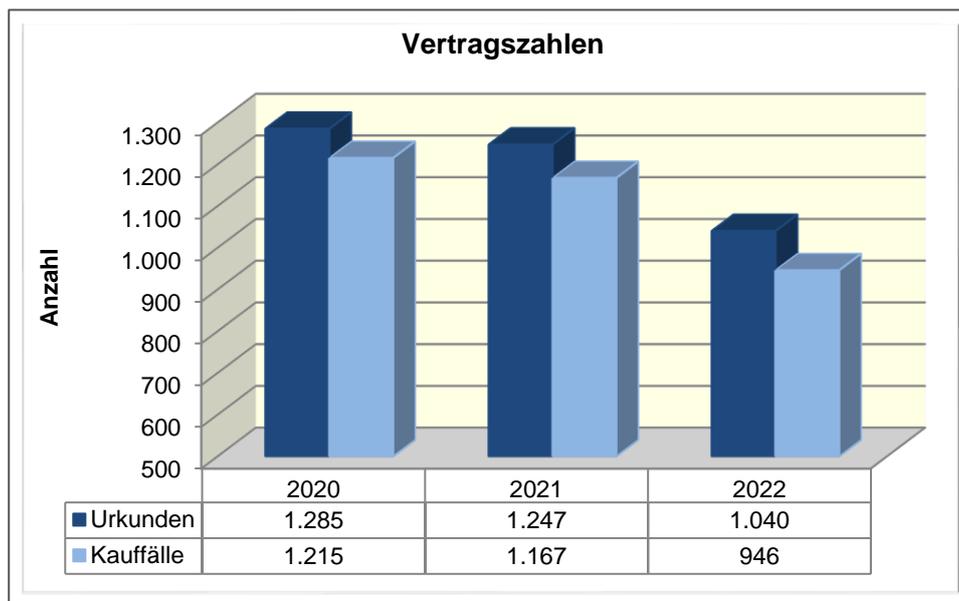


Abb. 3 Vertragszahlen

2022

- 136 Auskünfte
- Auskünfte um ca. -23% im Vergleich zum Vorjahr

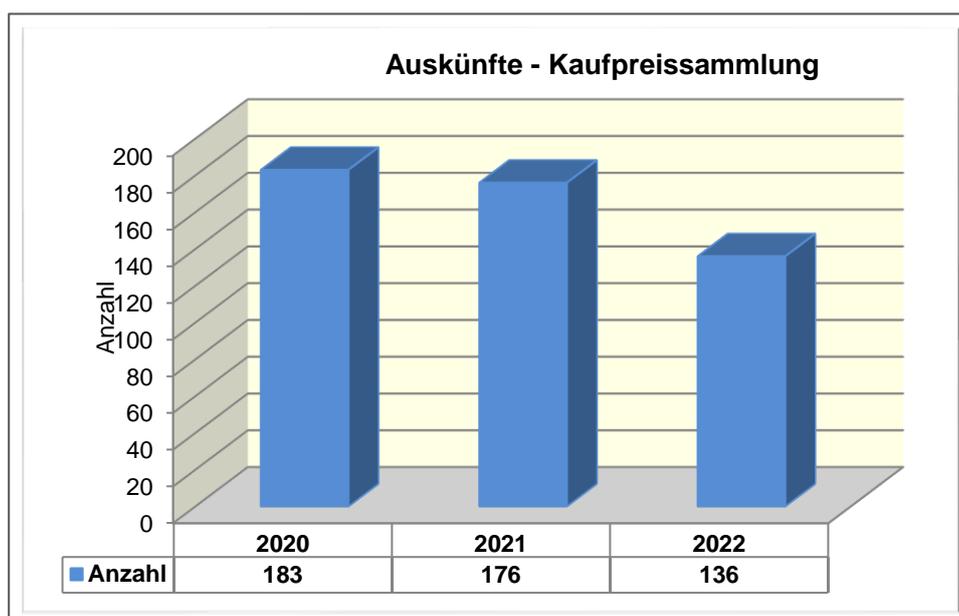


Abb. 4 Auskünfte - Kaufpreissammlung

2022

- 270 Fragebögen wurden versandt
- 164 Fragebögen wurden durch die Käufer beantwortet

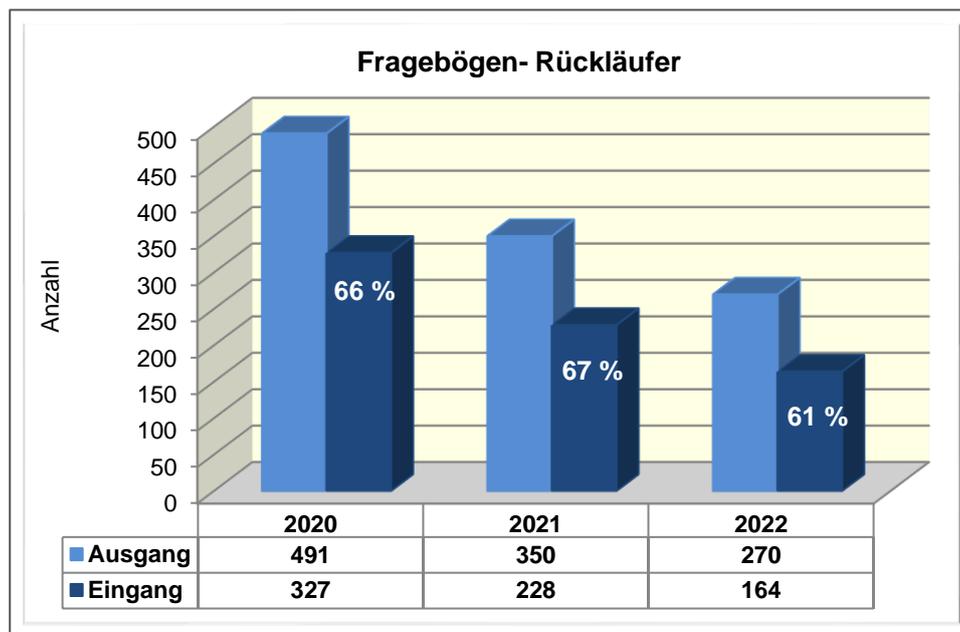


Abb. 5 Fragebögen – Rückläufer

Im Laufe der Jahre entstand dadurch ein umfangreicher und aussagekräftiger Datensatz, der qualifiziertere Aussagen bei der Kaufpreisfindung ermöglicht und zudem auch als Grundlage für den vorliegenden Geschäftsstellenbericht dient.

Die Fragebögen sind deshalb sowohl für den Gutachterausschuss als auch für die Erstellung des Marktberichtes eine hilfreiche Informationsquelle.

Seit dem Jahr 2018 werden die Daten der Kaufpreissammlung mit Informationen aus den ggf. vorhandenen Exposés der Immobilienmakler ergänzt. Dadurch erhöht sich die Qualität der Datenbank und somit auch der Auswertungen.

BODENRICHTWERTE

Gem. § 196 Abs. 1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung 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. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Der Bodenrichtwert wird ermittelt:

- für einen Quadratmeter unbebauten Bodens
- als Hilfwert bei der Wertermittlung für Immobilien
- als Durchschnittswert aus der Ableitung von Grundstücksverkäufen

Wertbeeinflussende Faktoren sind u.a.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und -form
- Lage hinsichtlich Infrastruktur, Versorgung u.ä.
- Bodeneigenschaften
- Beitragsabgabenrechtlicher Zustand
- Rechtliche Gegebenheiten

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen wird i.d.R. in einem Zwei-Jahres Rhythmus die Bodenrichtwertliste veröffentlicht.

Im Zuge der Novellierung des Grundsteuergesetzes wurde der Hauptfeststellungszeitpunkt zur Erhebung der Grundsteuer auf den 01.01.2022 bestimmt. Das BauGB wurde entsprechend angepasst.

Weitgehend alle Bundesländer haben entweder das Bundesmodell übernommen oder eigene Modelle zur Erhebung der Grundsteuer entwickelt.

Auch in Bayern wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 erhoben. Der nächste Bodenrichtwertstichtag wird gemäß dem zweijährigen Turnus der 01.01.2024 sein.

Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kann jedermann Informationen über die Bodenrichtwerte anfordern.

Die entsprechenden Formulare sind auf der Homepage des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen veröffentlicht.

⇒ <https://www.lra-toelz.de/bodenrichtwertauskunft>

⇒ Geschäftsstelle Gutachterausschuss/GIS Koordination

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 und 31.12.2020 sowie 01.01.2022 können auch direkt online abgefragt werden über:

<http://www.boris-bayern.de>

Die schriftliche Herausgabe der Bodenrichtwerte ist gebührenpflichtig. Eine unentgeltliche Einsichtnahme ist zu den Öffnungszeiten im Landratsamt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möglich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag schriftliche Bodenrichtwertauskünfte.

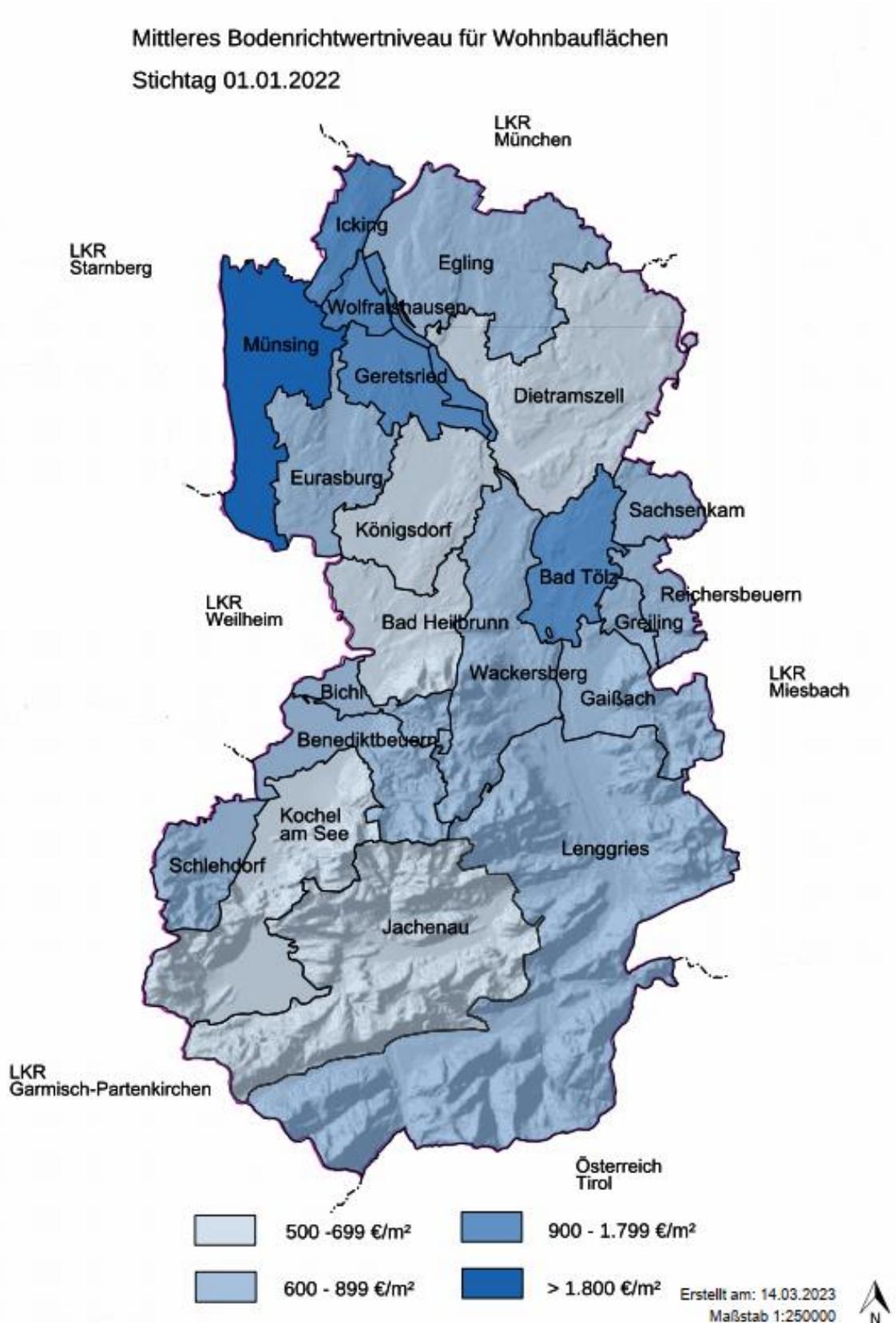


Abb. 6 Übersichtskarte – Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen

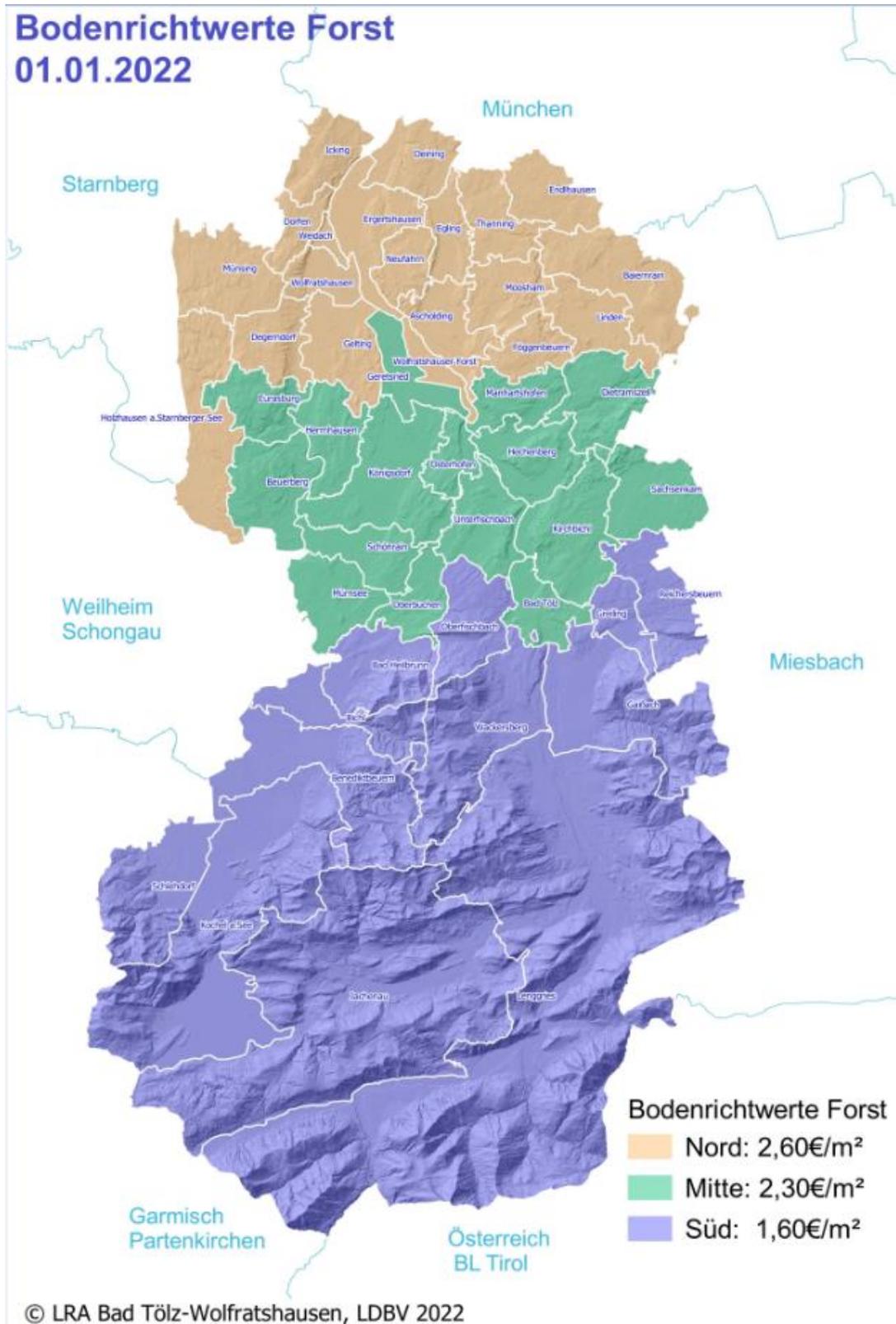


Abb. 7 Übersichtskarte Bodenrichtwert – Niveau für forstwirtschaftliche Flächen

2022

- 168 Auskünfte zu den Bodenrichtwerten über die **Geschäftsstelle**
- Anstieg der Auskunftserteilung um ca. 14% im Vergleich zum Vorjahr.

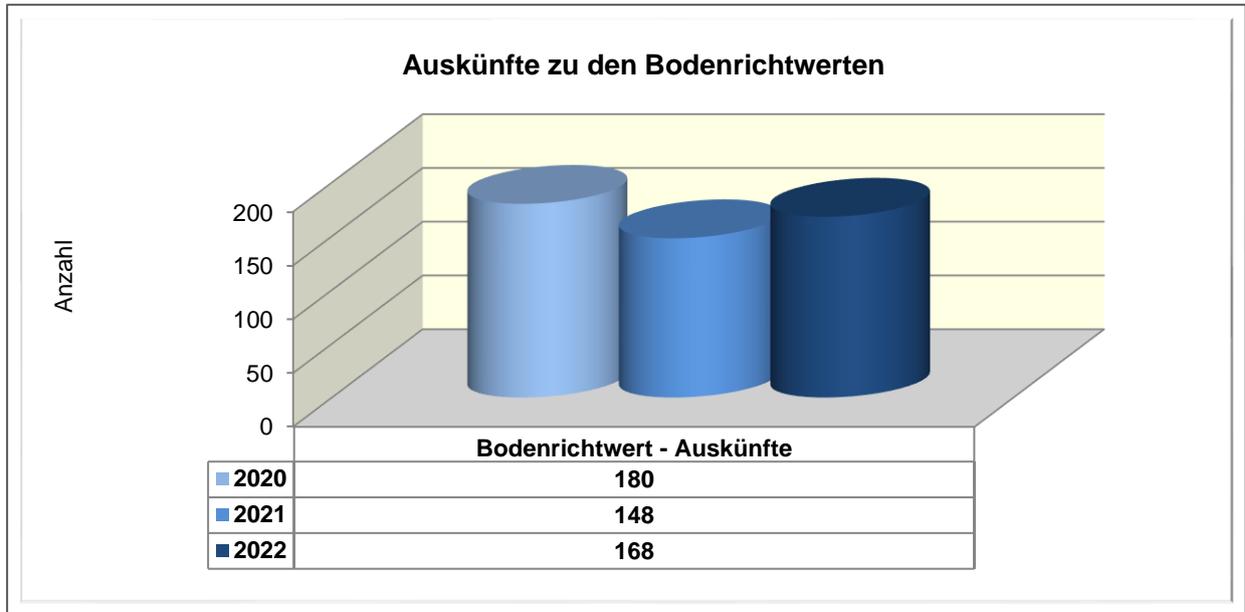


Abb. 8 Auskünfte - Bodenrichtwerten

2022

- 1.431 Auskünfte zu den Bodenrichtwerten über **BORIS-Bayern**
- Anstieg der Auskunftserteilung um ca. 1% im Vergleich zum Vorjahr

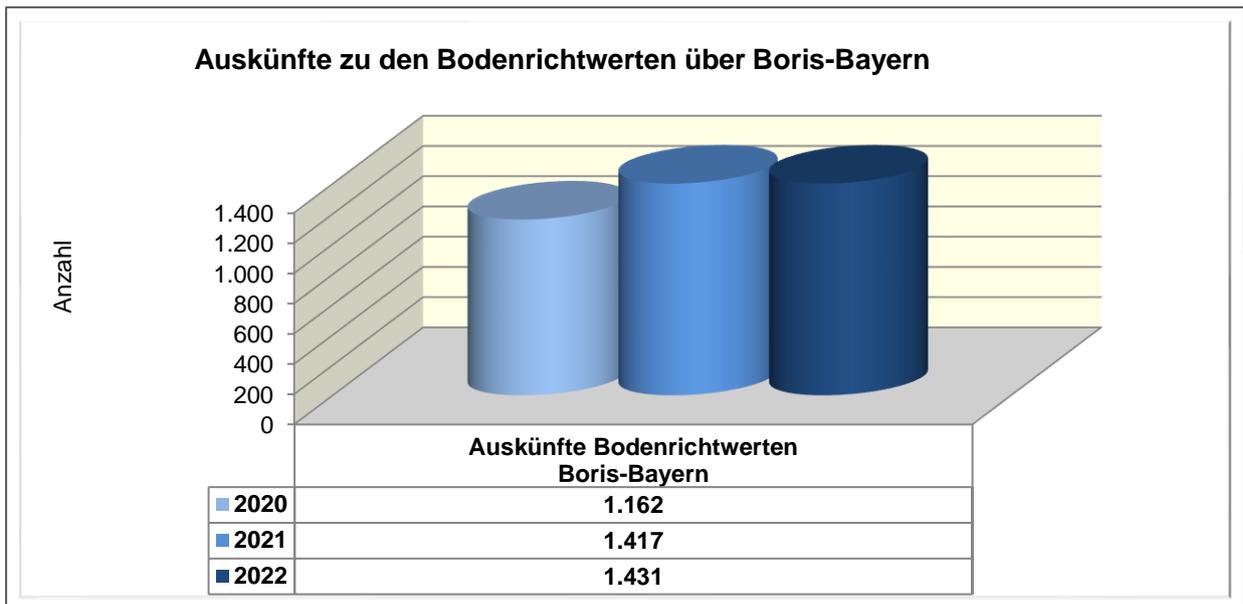


Abb. 9 Auskünfte – Bodenrichtwerte über Boris-Bayern

ENTWICKLUNG DER BODENRICHTWERTE

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre (in geraden Jahren) nach Abschluss eines Jahres bis spätestens 30. Juni des folgenden Jahres veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen erfolgt als tabellarische Bodenrichtwertliste mit Karten der Bodenrichtwertzonen.

Zusätzlich zur separat erhältlichen Bodenrichtwertliste wird hier über eine Indexreihe der mittleren Bodenrichtwerte für das jeweilige Gemeindegebiet berichtet

⇒ Indexreihen.

Beim Bodenrichtwertindex werden die Entwicklung der Bodenpreise auf der Grundlage der jeweiligen Durchschnittswerte jeder Gemeinde auf Basis 2010 (2010=100) dargestellt.

Dabei wird der mittlere Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ohne die jeweiligen Toplagen (z.B. Seeufer und Höhenlagen mit Seeblick) über alle Bodenrichtwertzonen der Ortsbereiche abgebildet. In ungeraden Jahren wird kein Bodenrichtwert ermittelt, daher werden diese Jahre interpoliert ausgegeben.

Daraus kann eine durchschnittliche Wertentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke von 2010 bis zum aktuell verfügbaren Bodenrichtwertstichtag (31.12.2020) abgelesen werden.

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentieren das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau in den Gemeinden des Landkreises für Wohnbauflächen und für Forstwirtschaftliche Flächen.

Indexreihen

Ein Index ist eine statistische Maßzahl und dient zur Umrechnung von Grundstücksflächen und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten auf einen Wertermittlungstichtag. Eine Indexierung ermöglicht die Entwicklung von Wertreihen in einem Zeitverlauf darzustellen.

Gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV bestehen Indexreihen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Dieser Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen und die folgenden Bodenrichtwertindexreihen wurden für die Jahre 1963 - 2022 aus den amtlich ermittelten Bodenrichtwerten abgeleitet. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 gewählt und diesem der Index 100 zu Grunde gelegt (2010 = 100).

Die Indexzahlen vermitteln einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Diese Daten sind nicht dafür geeignet Aussagen zur absoluten Höhe der Grundstückswerte zu treffen.

Der Indexwert ($\text{Index}_{\text{Jahr}}$) ergibt sich aus dem Verhältnis der normierten Bodenrichtwerte eines Jahres im Durchschnitt (BRW_{Jahr}) zum Basiswert ($\text{BRW}_{\text{Basis-Jahr}}$)

$$\text{Index}_{\text{Jahr}} = \text{BRW}_{\text{Jahr}} / \text{BRW}_{\text{Basis-Jahr}} \times 100$$

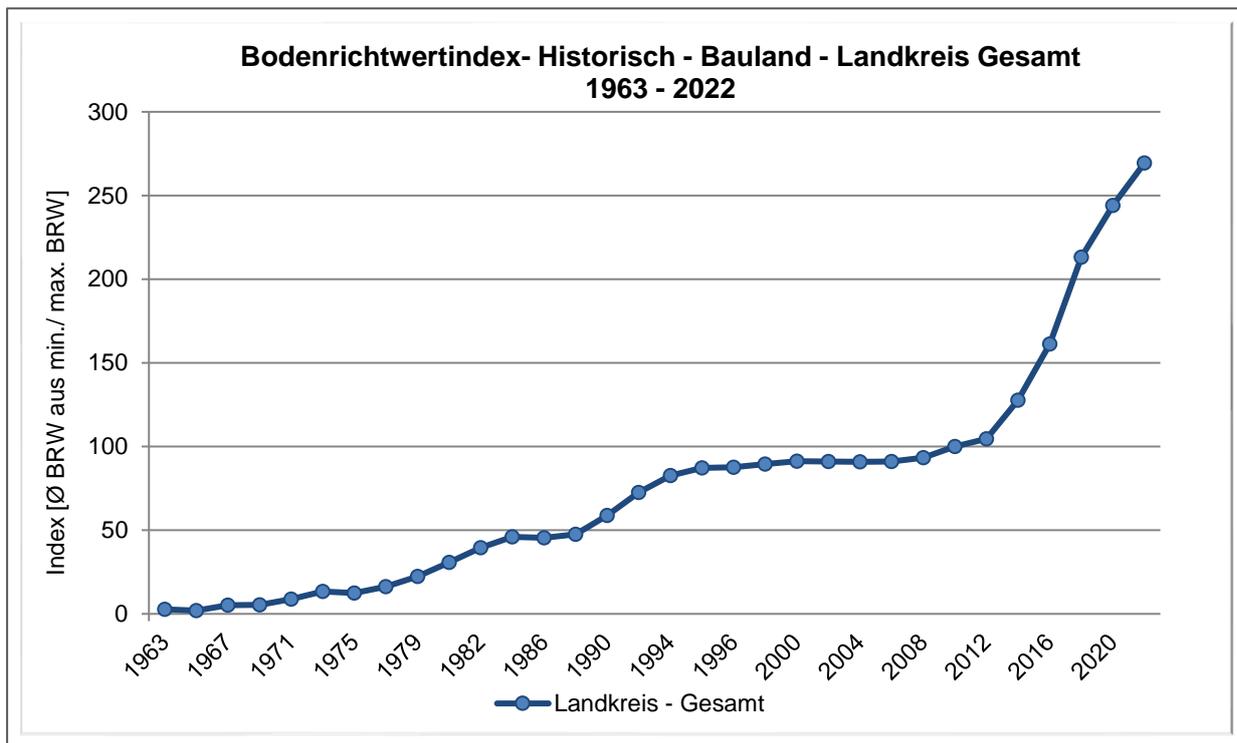


Abb. 10 Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen - Landkreis Gesamt 1963 - 2022

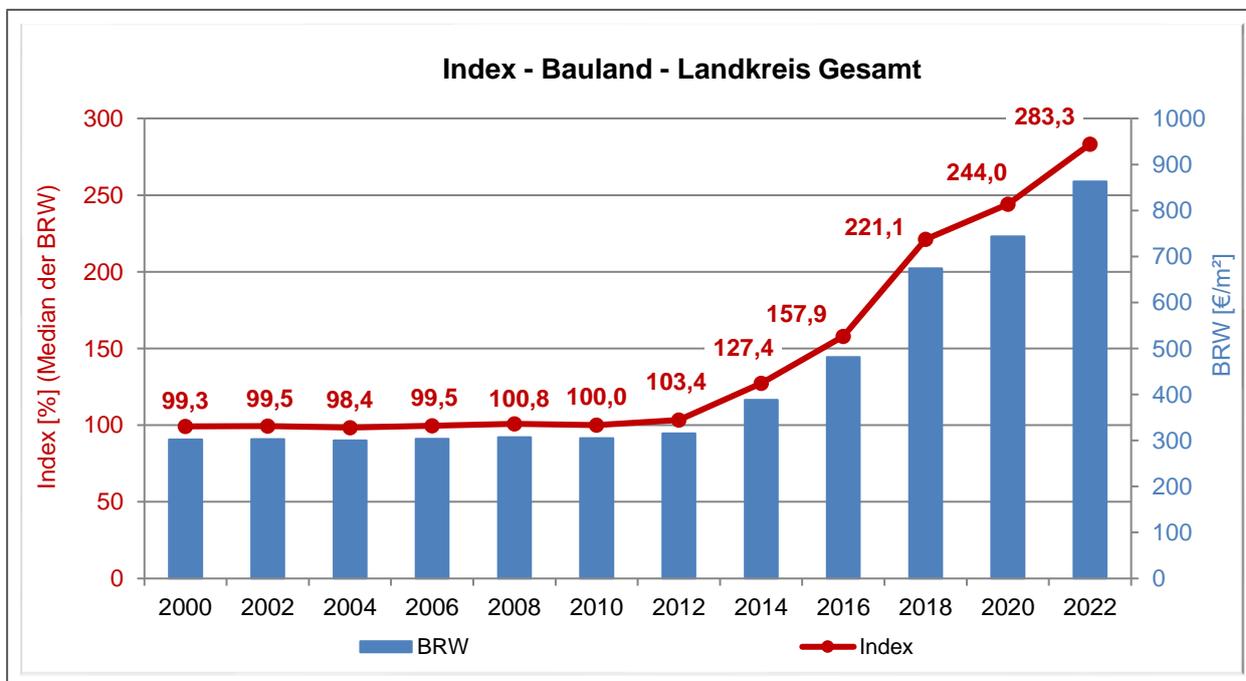


Abb. 11 Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen - Landkreis Gesamt 2000 - 2020

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Die Grundlage für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist § 194 BauGB wonach der Verkehrswert wie folgt definiert wird:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ein Verkehrswertgutachten wird auf Basis eines normierten Verfahrens erstellt. Die einzelnen Verfahren sind in der ImmoWertV näher beschrieben. Es wird unterschieden zwischen

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der zu Verfügung stehenden Daten auszuwählen und zu begründen.

Bei der Ermittlung des Wertes sind einzubeziehen:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des jeweils zu bewertenden Grundstückes

Darüber hinaus sind zu berücksichtigen:

- der Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht
- der gewöhnliche Geschäftsverkehr
- die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften
- die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstückes

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Ansprechpartner und erstellen auf Antrag von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Behörden, Gerichten und Justizbehörden die Verkehrswertgutachten.

Die entsprechenden Formulare und Gebühren sind auf der Homepage des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen veröffentlicht.

⇒ <http://www.lra-toelz.de/formulare-merkblaetter>

⇒ Geschäftsstelle Gutachterausschuss/GIS Koordination

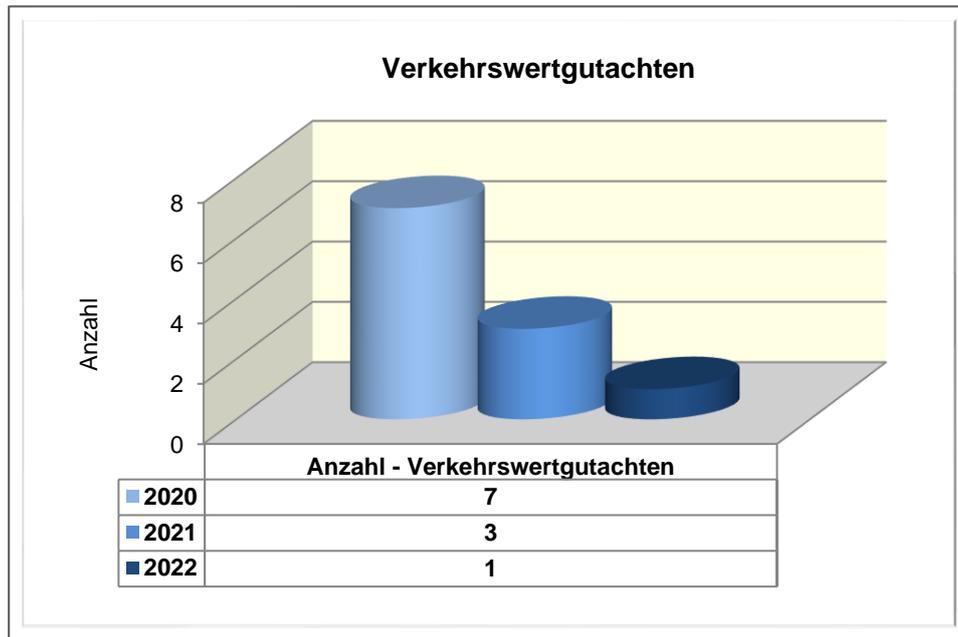


Abb. 12 Verkehrswertgutachten

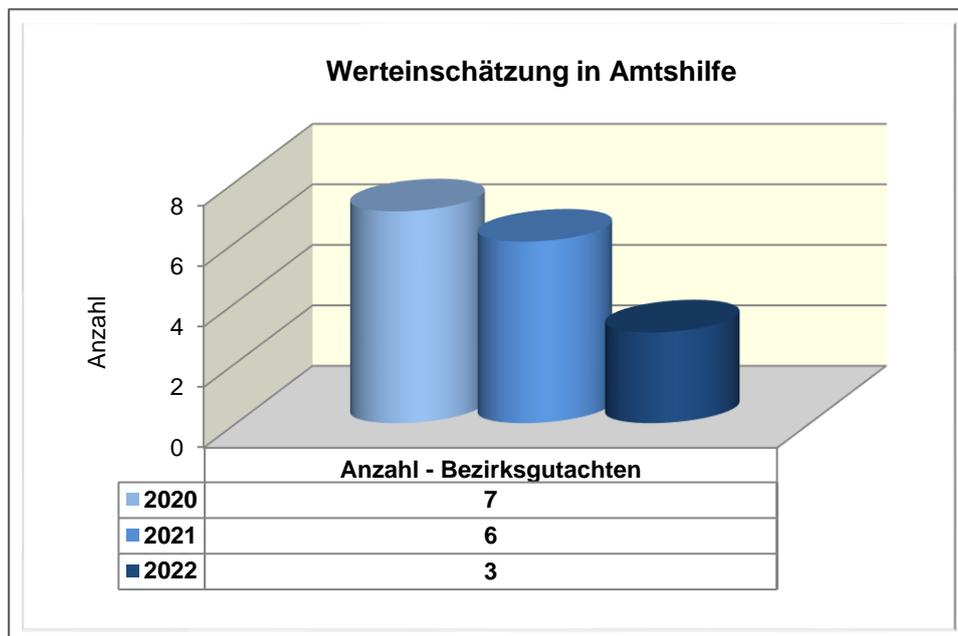


Abb. 13 Werteinschätzung in Amtshilfe

AUSBLICK IN 2023

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen hat im Jahr 2019 erstmalig einen Marktbericht 2018 veröffentlicht.

Aktuell und zukünftig ist geplant in einem Zwei-Jahres Rhythmus einen Marktbericht herauszugeben.

Der Immobilienmarkt im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen besitzt eine attraktive Lage im Voralpenland. Dies betrifft hauptsächlich sowohl Wohnimmobilien und Wohnbauflächen, als auch landwirtschaftliche Flächen.

Der Aufgabe des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, für Markttransparenz zu sorgen, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nur die Kaufpreissammlung, die von den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle geführt wird, beinhaltet und verarbeitet die vollständigen Daten der tatsächlichen Verkäufe auf dem Grundstücksmarkt.

In diesem Jahr wird der neue Marktbericht 2022 erstellt.

In diesem Zusammenhang werden die Vergleichswerte aktualisiert und die Indexreihen auf Grundlage der neuen Bodenrichtwerte fortgeführt. Bei den bebauten Grundstücken erfolgt erstmals eine Aufteilung in Neubau und Wiederverkauf.

Darüber hinaus werden nach der Ermittlung der Sachwertfaktoren im GRK nun die Sachwertfaktoren für:

- EFH/ZFH
- DHH/REH
- RMH

inkl. zeitlicher Anpassung ausgewertet.

Der Marktbericht stellt damit eine Auskunftleistung gem. BayKG dar und wird analog zur Bodenrichtwertliste gegen Gebühr versandt. Darüber hinaus sind alle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für jedermann in der Geschäftsstelle kostenfrei zu den Öffnungszeiten des Landratsamtes Bad Tölz – Wolfratshausen einsehbar.

QUELLENVERZEICHNIS

- BauGB
- ImmoWertV
- BayGaV
- BayKG