



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen**

Bodenrichtwertliste

ermittelt zum 31.12.2012

Erhebungszeitraum 2011 bis 2012

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

Alle Rechte nach Urheberrechtsgesetz sind vorbehalten

Vorbemerkungen

1. **Die Bodenrichtwerte** (§ 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) sind **durchschnittliche Lagewerte, erschließungskostenbeitragsfrei**. Sie wurden vom Gutachterausschuss in der Zeit vom 18.04.2013 bis zur Festsetzung am 13.06.2013 ermittelt. **Grundlage** waren u. a. die Notarverträge und **Kaufpreise** von Grundstücken der **Jahre 2011 und 2012**, unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die zugrunde gelegten Verkäufe stimmten nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (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 und baureifen Grundstücks mit den in der Bodenrichtwertliste dargestellten Grundstücksmerkmalen. Sie werden aus den Kaufpreisen von Flächen und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preise entsprechend der Preisentwicklung des Grundstücksmarktes zum 31.12.2012 abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären (§196 BauGB).

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

für Wohnbauland:

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

für Gewerbebauland:

- Kosten nach KAG, insbesondere für Anlagen: Ableitung Abwasser sowie zur Versorgung: 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 an die individuellen Grundstücksmerkmale anzupassen, insbesondere nach:

- Lage des Grundstückes
- Grundstücksgröße, Grundstücksform, Geländeform
- Bodenbeschaffenheit, Bodenverunreinigungen, Emissionen
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (offen oder geschlossen).
- Erschließungszustand.

Für Wohnbaugrundstücke bezieht sich der Bodenrichtwert, wenn nicht anders angegeben, auf eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus (EFH); für gewerbliche Grundstücke bezieht sich der Bodenrichtwert nur auf Flächen, die in der Bauleitplanung als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

2. Die Entwicklung des Bodenrichtwertes wird durch die Spalte „Zusatz“ rechts neben dem Bodenrichtwert dargestellt.(siehe Punkt 5) :

Bodenrichtwert, ohne Zusatz = **Neufestsetzung** aufgrund einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Verkäufen im Erhebungszeitraum

Bodenrichtwert + F = **Fortschreibung**, da keine / keine verwertbaren / (noch) keine prägenden Verkäufe vorlagen und keine wertbeeinflussende Tendenz im Ermittlungszeitraum erkennbar war

Bodenrichtwert + GS = **Gesamtschau**, Festsetzung unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes im Erhebungszeitraum

3. **Das Bodenrichtwertgrundstück** wird gemäß § 196 BauGB mit den tatsächlich vorhandenen wertbeeinflussenden Merkmalen in der zonalen Bodenrichtwertliste beschrieben:

W = **Wohnbaufläche** – individuell mit i. d. Regel mit maximal 2 Vollgeschossen

M = **gemischte Baufläche** mit Geschossbau, gemischt mit Wohnen, Handel, Büro oder Kerngebiet

G = **Gewerbegebiete**, baurechtlich festgesetzt, in denen Wohnnutzung untergeordnet ist

L = **Flächen der Landwirtschaft**, Ertragsflächen mit Angabe der Wertzahl (siehe Punkt 10)

S = **Flächen mit Sondernutzung**, z.B. baurechtlich festgesetzt, oder gem. Bemerkung

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.

4. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutacherausschusses 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.

5. Bei kaufpreisarmen Lagen , oder wenn keine verwertbaren bzw. (noch) nicht prägenden Grundstücksverkäufe vorlagen, wurde auf das Ermittlungsverfahren nach § 10 Abs. 1 Satz 2 (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.

6. Für Bauerwartungs-, Rohbauland und Sonderbauflächen besteht im Landkreis kein auswertbarer Grundstücksmarkt, sodass für diese Wertgruppen eine Bodenrichtwertangabe unterbleiben muss.
7. Die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes wurden in der Bodenrichtwertermittlung berücksichtigt, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelfalls.
8. Für lärmbelastete Lagen an Bundesstraßen wurden zum Teil eigene Bodenrichtwerte ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Grundstücke mit vergleichbarer Emissionsbelastung (z. B. an der Bahn bzw. an stark frequentierten Straßen) vom Bodenrichtwert abweichen können.
9. Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich frei von Belastungen ausgewiesen. Eine Überprüfung der Bodenrichtwertzonen hinsichtlich Kontamination, Altlasten oder sonstiger wertrelevanter Besonderheiten wurde nicht durchgeführt.
10. **Flächen der Landwirtschaft** sind nach den jeweiligen Zonen mit Angabe der Grünland-, Ackerzahl (Datengrundlage: automatisiertes Liegenschaftsbuch des Vermessungsamtes) als Bodenrichtwert ausgewiesen.
Weitere wertbestimmende Merkmale des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstücks:
 - kein Preiseinfluss durch Ortsrandlagen
 - 0,25 ha Größe
 - keine Beschattung
 - Zuwegung mindestens über einen landwirtschaftlichen Feldweg
 - mit Maschinen ohne Einschränkung bearbeitbar
11. **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.

Bad Tölz im Juni 2013

Herausgeber und Datenbankhersteller:

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