



LANDKREIS

BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen

# Bodenrichtwerte

ermittelt zum Stichtag 31.12.2014

gemäß § 196 Baugesetzbuch sowie

§ 10 Immobilienwertermittlungsverordnung

## 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 Vergleichswertverfahren 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 („kaufpreisarme Lagen“) wurden unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes im Betrachtungszeitraum, entsprechend der Preisentwicklung des Grundstücksmarktes zum 31.12.2014 Wertanpassungen vorgenommen. Sie wurden vom Gutachterausschuss in der Zeit vom 11.12.2014 bis zur Festsetzung am 22.04.2015 ermittelt. Grundlage waren die Notarverträge und Kaufpreise von Grundstücken der Jahre 2013 und 2014, 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 Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

### **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 = Wohnbaufläche – individuell, i. d. Regel mit maximal 2 Vollgeschossen
- M = gemischte Baufläche mit Geschossbau, gemischt mit Wohnen, Handel, Büro
- G = Gewerbegebiete, baurechtlich festgesetzt, in denen Wohnnutzung untergeordnet ist
- L = Flächen der Landwirtschaft, Ertragsflächen mit Angabe der Wertzahl (s. Seite 7)
- F = Flächen der Forstwirtschaft, ohne Aufwuchs (s. Seite 7)
- 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche):

#### für Wohnbauland:

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

#### für Gewerbebauland:

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

### Gewerbebaugrundstücke

Für gewerbliche Grundstücke bezieht sich der Bodenrichtwert auf Flächen, die in der Bauleitplanung als solche festgelegt 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 im Ermittlungszeitraum erkennbar war
GS		„Gesamtschau“, unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes im Betrachtungszeitraum

## Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke:

### **Allgemeines**

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf die Definition des Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG).

Sie gelten damit nur für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau und der Weinbau, sowie die Fischerei in Binnengewässern. Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist auch ein Anteil eines Grundstücks. Somit gelten die Bodenrichtwerte nicht für Grundstücke die nicht unmittelbar der Landwirtschaft oder Forstwirtschaft dienen, wie z. B. Freizeitgrundstücke, Aussichtslagen, Eigenjagd, Almbetriebe, etc.

In Bayern ist der Erwerb landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzflächen größer 2,0 ha in der Regel Land- und Forstwirten vorbehalten.

### **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 2013/2014. Zur Wertfindung der unterschiedlichen Bodenqualitäten wurden auch Verkäufe aus den Jahren 2008 bis 2012 mit herangezogen und dem aktuellen Stichtag angepasst.

Weitere wertbestimmende Merkmale des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstücks sind:

- Mindestgröße von 0,25 ha
- freie Zugänglichkeit (keine Umfriedung)
- zur Bearbeitbarkeit mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen ohne Einschränkung geeignet
- keine Nutzungseinschränkungen durch z.B. Beschattung, Feuchtigkeit, Hanglage, Naturschutzauflagen, etc.
- kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke

### **Flächen der Forstwirtschaft (F)**

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

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte basiert auf Verkaufsurkunden aus den Jahren 2013/2014. Der Bodenwert der ausgewerteten Verkaufsfälle betrug 45 %, der Holzanteil demnach 55 %. Dieses Verhältnis wird regelmäßig vom Gutachterausschuss weiterhin überprüft und ist mit dem Ministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BayMinELF), der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (LWF) und dem Bayerischen Landesamt für Steuern (BayLfSt) Forstreferat, im Dezember 2014 abgestimmt worden.

Weitere wertbestimmende Merkmale des forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertgrundstücks sind:

- Mindestgröße 0,5 ha
- freie Zugänglichkeit (keine Umfriedung)
- 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

### **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. Voraussetzung ist, dass auf absehbare Zeit die Entwicklung zu einem Bauerwartungsland ausgeschlossen ist. Es handelt sich also nicht um eine Vorstufe des Bauerwartungslandes. Der Verkehrswert solcher Flächen kann das 2- bis 5- fache des der Zone zugrundeliegenden BRW („L“ oder „F“) sein. In Einzelfällen (besondere Lagen und/oder Nutzung) auch höher. Die Nutzung/Ausweisung als Biotop oder ähnliches fällt nicht unter die Kategorie des begünstigten Agrarlandes.

## 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.

### **Lagekorrekturen für Wohnbaugrundstücke**

Für immissionsbelastete Lagen, z. B. an Bundesstraßen, 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. 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 liegt im sachverständigen Ermessen und/oder aus Vergleichsverkäufen aus der Kaufpreissammlung.

### **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 des Bodenrichtwertes. Die Höhe des Abschlags liegt im sachverständigen Ermessen, je nach Größe, Lage und Nutzbarkeit der betroffenen Flächen.



### **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 liegt im sachverständigen Ermessen und/oder mittels 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 (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).

*„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).

*„Seenahes Grundstück“* 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.

### **Zu gesetzlich geforderten Marktanpassungsfaktoren**

Marktanpassungsfaktoren gem. § 14 Abs. 2 ImmoWertV wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht ausgewertet, insbesondere keine Sachwertfaktoren für die Bewertung von klassischen Sachwertobjekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in aller Regel in fachgerecht gewählten Ansätzen des Bodenwertes und des Sachwertes der baulichen Anlagen sowie Außenanlagen bereits erfasst. Hierzu zählt die Wahl von geeigneten Normalherstellungskosten, die sich im Landkreis über den Durchschnittswerten des Bundes befinden.

Sowie die sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen.

### **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 im April 2015

**Herausgeber und Datenbankhersteller:**

---

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